

Séance du 19 décembre 2013 / Zitting van 19 december 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 238/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.293-2013
Situation : Rue du Ham 107
Demandeur : Mme DETAILLE Catherine et M. SLINCKX C
Raphael
(L'extension et la rénovation complète d'une maison unifamiliale (volonté d'aboutir à une maison basse énergie)
- 09h30 2) 234/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.313-2013
Situation : Avenue Bel-Air 40
Demandeur : M. LANCKSWERT Jérémy et Mme de CARTIE
Julie
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 09h55 3) 236/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.320-2013
Situation : Chaussée de Waterloo 840
Demandeur : OCCALEASE sprl (M. Defalque)
(La pose d'un dispositif de publicité associé à l'enseigne sur un mur pignon)
- 10h15 4) 237/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.316-2013
Situation : Rue des Trois Rois
Demandeur : M. BUNIS CODRIN Alexandru et Mme
CASTRIGNANO Julie
(La construction d'une maison bi-familiale mitoyenne à gauche du n°161)
- 10h40 5) 235/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.351-2013
Situation : Avenue du Vert Chasseur 66
Demandeur : Service de Bruxelles des Infrastructures scolaires
de la Communauté Française (M. Pirlot)
(La création de deux escaliers de secours extérieurs pour la mise en conformité
avec les prescriptions du Service de Prévention Incendie)
- 11h00 6) 233/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.053-2013
Situation : Rue du Roetaert 33
Demandeur : Herpain Investissement sa (M. Herpain)
(La rénovation d'un entrepôt en 9 logements et la construction neuve d'un
petit immeuble trois façades de 2 logements avec parking souterrain)

± 12h00 - Divers / Allerlei :

- 7) 208/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.204-2013
Situation : Avenue de la Sapinière, 38
Demandeur : Monsieur BERREBI Jacques
(La transformation et l'extension d'une maison)
(2^{ème} inscription sans convocation - voir PV de la séance du 05/12/2013 - avis reporté)

± 12h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/12/2013
objet n° 1

Dossier 16-41293-2013- Enquête n° 238/13

Demandeur : Monsieur et Madame Detaille et Slinckx Catherine et Raphael

Situation : Rue du Ham 107

Objet : l'extension et la rénovation complète d'une maison unifamiliale (volonté d'aboutir à une maison basse énergie)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41293-2013 introduite le 25/09/2013 par Monsieur et Madame Detaille et Slinckx Catherine et Raphael et visant l'extension et la rénovation complète d'une maison unifamiliale (volonté d'aboutir à une maison basse énergie) sur le bien sis Rue du Ham 107;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 57 (AR 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- IV.2.2. Volume et caractéristiques des constructions – IV.2.2.A.1 : bâtiment principaux : toitures ;
- IV.2.2. Volume et caractéristiques des constructions – IV.2.2.A.2 : bâtiments annexes : profondeur et toiture ;
- IV.4. Aspects esthétiques des constructions – IV.4.1.4. Eléments architecturaux en saillie ;
- IV.4.2. Matériaux – IV.4.2.1. Façades : bardage en bois.

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°57 (AR 21/02/1989), en matière de volume et caractéristiques des constructions, articles IV.2.2.A.1 : bâtiment principaux : toitures et IV.2.2.A.2 : bâtiments annexes : profondeur et toiture ;
- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°57 (AR 21/02/1989), en matière d'aspects esthétiques des constructions, article IV.4.1.4. Eléments architecturaux en saillie ;
- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°57 (AR 21/02/1989), en matière de matériaux, article IV.4.2.1. Façades : bardage en bois ;
- dérogation (art 149 du CoBAT) au au Titre I du Règlement communal d'urbanisme, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue.

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2013 au 02/12/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl

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

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

- Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;

- Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;
 - La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants ;
 - Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables ;
 - Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).
- M. Desmets, rue du Ham 109, 1180 Bxl, est propriétaire de la maison à gauche de la demande. Le prolongement de la façade arrière sur deux étages est inacceptable. La maison sera plus longue de 250cm et ce, sur environ 500cm. Cela aura pour effet d'étouffer l'espace visuel et limiter l'entrée de la lumière. Idéalement il faudrait s'aligner sur sa maison. Ou, au pire, ne dépasser que sur le niveau du rez-de-chaussée et sur une longueur de 2m maximum.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2013 : dépôt de la demande

12/11/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

18/11/2013 au 02/12/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

19/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se compose de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3). Les constructions sont généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul. Les intérieurs d'îlots sont constitués de grandes zones de cours et jardins encombrés et/ou agrémentés d'annexes de tous types ;
- o D'une manière générale, les toitures sont à deux versants. Cependant à certains endroits, des toitures à la mansard ont été autorisées pour le bon aménagement des lieux ;
- o La parcelle qui fait l'objet de la demande fait partie de ce tissu bâti ancien et présente une forme irrégulière de tissu vernaculaire, avec une grande profondeur ; elle présente une déclivité descendante vers l'intérieur d'îlot, ce qui permet d'avoir un niveau de cave au niveau du jardin ;
- o La maison mitoyenne qui fait l'objet de la demande est très étroite (3,60m côté rue) et présente un rez-de-chaussée avec 3 pièces en enfilades pour le corps de maison principal et une petite annexe en façade arrière.
- o La profondeur de bâtisse du corps de maison principal (qui fait l'objet de la demande) est égale à 12.50m. La profondeur de l'annexe est égale à 1.51m ;
- o Le gabarit de la maison qui fait l'objet de la demande correspond à R+1+Toiture à versants ;
- o La maison de gauche (n° 109) présente un gabarit identique (R+1+Toiture à versants) et la maison de droite (n°105) est plus haute. Celle-ci présente un gabarit R+2+Toiture plate ;
- o La maison de gauche présente une implantation plus profonde de 2.40m (au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée) que la façade arrière de l'annexe de la maison qui fait l'objet de la demande ;
- o La maison de droite présente une profondeur également plus importante de 4.83m par rapport à la façade arrière de l'annexe de la maison qui fait l'objet de la demande, soit une profondeur totale de 6.34m pour son annexe. Elle présente donc une implantation en dérogation par rapport au PPA dans lequel elle s'inscrit. En effet, un permis d'urbanisme (n° 16-33200-1996) délivré le 14/01/1997 a autorisé cette dérogation;
- o Ce côté de la rue est marqué par des tons assez soutenus (de rouge à couleur terre cuite). Il est rendu plus sombre par son orientation nord. De l'autre côté de la rue, côté sud, c'est un véritable florilège de couleurs (bleu, mauve, blanc, gris, rouge).

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation complète d'une maison unifamiliale afin de répondre aux normes d'habitabilité et de confort (thermique) actuelles ;
- L'augmentation de volume par la construction d'une annexe sur deux niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée) s'alignant sur la profondeur du voisin le plus profond ;
- La modification de la pente de toiture ;
- Le changement d'aspect en façade avant par la mise en place d'une isolation par l'extérieur et d'un bardage en bois en saillie par rapport à la rue ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande consiste en une éco-rénovation complète de la maison et est par conséquent à encourager ;
- L'annexe proposée sur deux niveaux (rez-de-jardin et du rez-de-chaussée) via la création d'une mezzanine en façade arrière permet une meilleure liaison avec le jardin et rend l'ensemble très lumineux ;
- La réorganisation spatiale proposée est plus cohérente avec le mode de vie actuel et permet d'agrandir visuellement l'étroitesse des lieux de part cette grande ouverture sur le jardin ;
- Etant donné la petitesse de la maison, l'aménagement de l'espace sous combles est indispensable. Le souhait d'acquérir 3 chambres de dimensions réglementaires se comprend et est légitime ;
- Les matériaux prévus s'intègrent au tissu environnant de par leurs teintes et leurs qualités à contribuer à l'évolution de la ville de demain ;

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

- La toiture plate existante au 1^{ier} étage sera végétalisée et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines ni aux qualités de l'intérieur d'îlot. Elle ne sera pas utilisée.
- Un courrier a été envoyé aux voisins les informant du souhait des demandeurs d'isoler les façades latérales mitoyennes et qu'une solution esthétique sera apportée. Ces travaux seront à la charge des demandeurs, y compris le démontage éventuel le jour où ces pans de mur devraient être récupérés par les voisins ;
- Bien que le mélange de matériaux en façade avant soit réussi, la nouvelle composition de la façade n'est pas suffisamment équilibrée (disproportion entre la surface de bois et le rez-de-chaussée conservé).

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

- **déroptions au PPAS, n° 57 (AR 21/02/1989), en matière de volume et caractéristiques des constructions, article IV.2.2.A.1 : bâtiment principaux : toitures : la dérogation peut s'envisager pour les raisons suivantes :**
 - a) L'utilisation de toits en pente entre 30 et 45 degrés est rendue difficile par l'étroitesse de la maison. Une telle pente rend en effet l'espace intérieur, déjà limité en largeur, très étriqué avec une sensation d'écrasement ;
 - b) Le niveau de la corniche est aligné à celui du voisin de gauche et le niveau du faîte du toit s'aligne également au niveau de la toiture plate du voisin de droite ;
 - c) La toiture à la mansard a été autorisée dans la rue afin de répondre au bon aménagement des lieux ;
- **déroptions au PPAS, n° 57 (AR 21/02/1989), en matière de volume et caractéristiques des constructions, article IV.2.2.A.2 : bâtiments annexes : profondeur et toiture :**
 - a) L'annexe s'implante dans le prolongement de l'annexe du voisin le plus profond ; soit à 6.34m par rapport au corps de bâtisse principal. Cette implantation déroge au PPAS (qui permet un dépassement maximum de 4m) mais correspond à l'implantation d'une majorité d'annexes dans ce quartier. Le jardin étant très profond (25m depuis la nouvelle annexe jusqu'au fond du jardin), il reste une très grande surface perméable.
La dérogation à l'implantation peut donc s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la profondeur de l'annexe du voisin de droite autorisée par le permis d'urbanisme (n° 16-33200-1996).
Cependant, l'extension arrière porte préjudice au voisin de gauche (le moins profond) au niveau de l'étage en portant atteinte à son ensoleillement ouest.

- b) La toiture plate de l'annexe permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant. De plus, une finition esthétique est prévue (toiture végétalisée) et apportera une plus-value à l'intérieur d'îlot ;
- **dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 57 (AR 21/02/1989), en matière d'aspects esthétiques des constructions, article IV.4.1.4. Éléments architecturaux en saillie + dérogation (art 149 du CoBAT) au Titre I du Règlement communal d'urbanisme, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue :**
 - a) Le débordement en façade avant n'est pas justifié et est préjudiciable de par le manque de hauteur libre depuis la rue (2.00m au point le plus bas) ainsi que par sa profondeur ; il y a lieu d'en réduire l'impact;
 - b) Ce grand élément en saillie en façade avant est disproportionné par rapport à l'ensemble des façades voisines et devrait être limité en hauteur ;
- **dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°57 (AR 21/02/1989), en matière de matériaux, article IV.4.2.1. Façades : bardage en bois :**
 - a) Le choix d'un bardage vertical de mélèze lazuré clair préserve l'harmonie des tons présents dans le quartier ;
 - b) Ce bardage propose une finition plus vivante et dynamique, créant ainsi une intervention contemporaine tout en respectant l'esprit de ce quartier ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure (monuments ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire), le projet suscite les observations suivantes :

- Le projet proposé est de qualité et s'intègre dans le quartier pour les raisons évoquées ci-dessus ;

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

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

- Limiter le débordement en façade avant à 20cm finition incluse, conserver une hauteur libre sous débordement de 2,50m et privilégier un débordement linéaire (et non pas courbe) ;
- Aligner l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée (niveau rue) sur la façade du voisin de gauche n°109 (le moins profond) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet reste identique à celui tel qu'introduit ;
- d'être accessoires en ce qu'elles modifient le projet sur des détails d'alignement en vue du respect du cadre bâti environnant ;
- de répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

8 : Modules optionnels particuliers

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

Avis FAVORABLE (aux conditions émises ci-dessus).
Le représentant de DBU – Direction de l'urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/12/2013
objet n° 02

Dossier 16-41313-2013- Enquête n° 234/13

Demandeur : Monsieur et Madame Lancksweert Jeremy et de Cartie Julie

Situation : Avenue Bel-Air 40

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41313-2013 introduite le 07/10/2013 par Monsieur et Madame Lancksweert Jeremy et de Cartie Julie et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Bel-Air 40 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions des articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

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

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

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne (article 4) et hauteur de la construction (article 6) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2013 au 02/12/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/10/2013 : dépôt de la demande

12/11/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

18/11/2013 au 02/12/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

19/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 27/11/2013 ;

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 le long de l'avenue Bel-Air, dans le tronçon compris entre la rue Lincoln au nord / ouest et la rue Joseph Hazard au nord / est ;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + toiture à versants en façade avant et un niveau de moins en façade arrière. La maison voisine de droite présente une annexe au rez-de-chaussée, tandis que la maison voisine de gauche s'inscrit plus en retrait ;
- La limite séparative arrière avec la maison voisine de gauche est constituée par un mur de clôture mitoyen ;
- Le terrain bénéficie d'un jardin paysager ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- L'agrandissement des espaces de vie vers le jardin par la création d'une annexe limitée à un niveau, et s'alignant à l'immeuble voisin de droite ;
- L'agrandissement (en hauteur) de la lucarne arrière afin d'aménager les espaces sous combles ;

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 en agrandissant les espaces de vie et en les ouvrant généreusement sur le jardin paysager ;
- Le projet aménage un espace bureau au niveau du versant arrière de la toiture, et augmente la hauteur de la lucarne existante ;

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

- Le projet tire parti de la volumétrie de l'annexe de la maison voisine de droite en vue d'améliorer le confort de la maison faisant l'objet de la demande ;
- Le projet prévoit la rehausse du mur de clôture séparant le bien de la parcelle voisine de gauche, de l'ordre de 120 cm, et ce sur toute la profondeur de l'extension. Le projet est situé à l'ouest de la maison la moins profonde, ce qui risque de porter atteinte à son habitabilité et ensoleillement. Néanmoins, le propriétaire de cette maison voisine a marqué son accord sur la rehausse ;
- Le projet aménage une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension, ce qui ne peut se concevoir, vu sa profondeur et la proximité des étages des maisons voisines. Il s'indique de limiter la profondeur de la zone accessible, à celle du lanterneau prévu pour l'éclairage du salon ;
- La toiture plate non accessible sera aménagée de manière paysagère et verdurisée. Néanmoins, il s'indique de réduire de manière significative la zone accessible de la terrasse, de sorte à respecter l'habitabilité des étages de chambres des immeubles voisins, et notamment la maison voisine la moins profonde ;
- Le projet d'extension de la lucarne permet de conserver la lisibilité de la toiture ;
- La disposition du projet s'intègre à la composition architecturale de la façade arrière ;
- Le projet ne comporte aucune modification en façade avant ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et de hauteur de bâtisse, celles-ci peuvent s'envisager moyennant une adaptation au regard des spécificités des lieux et d'une garantie de l'habitabilité de la maison voisine de gauche ;

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

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

- Limiter la profondeur de la zone accessible de la terrasse de l'étage, à celle du lanterneau prévu pour l'éclairage du salon ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à garantir l'habitabilité des maisons voisines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits généraux seront adaptés aux spécificités des lieux ;

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

Les dérogations au Titre I (articles 4 et 6) du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19.12.2013
objet n° 3

Dossier 16-41320-2013- Enquête n° 236/13

Demandeur : Monsieur Defalque Olivier- Occalease S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 840

Objet : la pose d'une d'un dispositif de publicité associé à l'enseigne sur un mur pignon d'une superficie de 12m²

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41320-2013 introduite le 11.10.2013 par la S.P.R.L. Occalease c/o Monsieur Defalque Olivier et visant la pose d'une d'un dispositif de publicité associé à l'enseigne sur un mur pignon d'une superficie de 12 m² sur le bien sis Chaussée de Waterloo 840;

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

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 (article 0.6);

Considérant que le bien se situe en zone interdite du Règlement régional d'urbanisme pour les publicités et en zone générale pour les enseignes;

Repérage RRU - publicité

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite et pour les enseignes en zone générale;

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**, n°51 (AR du 15.04.1988), en matière de publicité, article 0.6 (publicité interdite). Il n'est pas prévu d'enseigne sur les pignons;

Considérant que le projet déroge au Titre VI du Règlement régional d'urbanisme, en ce que le bien se situe en zone interdite en matière de publicité et que le Règlement régional d'urbanisme ne prévoit pas d'enseigne sur un pignon;

PPAS 0.6 Publicité

D'une manière générale et dans le périmètre du présent plan particulier, il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tout autre procédé de réclame ou de publicité visuelle comme, par exemple, toute forme de publicité lumineuse, les palissades publicitaires, les panneaux publicitaires sur les façades ou murs pignons, etc.

Ne tombent pas sous cette interdiction, la pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores, installés sur les bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments et moyennant l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables sont :

a) Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement; leur surface est limitée à 0,25m² dans les zones de logement, à 0,50m² ailleurs (2 m² pour les équipements d'intérêt collectif).

b) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent :

- être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage ;

- être placés à une distance minimum de 0,15m des axes mitoyens ;

- avoir leur saillie par rapport à la façade ne dépassant pas 0,25m ;

- avoir leur surface limitée à 0,25m² dans les zones de logement et à 2m² dans les autres zones.

c) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, doivent répondre aux conditions suivantes :

- ils ne sont autorisés que dans les zones de commerces, d'artisanats et horeca, prévues au plan ;
- ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50m au-dessus du niveau du trottoir, ne dépasser la corniche ni le faîte ;
- ils doivent être placés à une distance minimum de 0,30m des axes mitoyens et, à minimum 2m les uns des autres ;
- leur saillie maximum est de 1,20m par rapport à la façade (attaches comprises) ;
- leur surface est limitée à 1,50m² ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18.11 au 02.12.2013 inclus, et :

- o l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11.10.2013: dépôt de la demande

08.11.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier est mixte, commercial et résidentiel,
- o Le bâti est généralement implanté en mitoyenneté, à l'alignement,
- o Le bien est implanté en recul et présente un gabarit R+T affecté à un logement et une station d'essence (commerce PU 17773) avec emplacement de parking en zone de recul avec aménagement paysager (PU 35620),
- o Cet aménagement paysager du parking n'a pas été réalisé,
- o Le bien est actuellement occupé par un vendeur de voiture d'occasion,
- o Un dispositif de publicité existant sur le pignon verdurisé a été démonté en 2011,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise le placement d'une publicité associée à l'enseigne sur le mur pignon, d'une superficie de 12 m²,

6 : Motivation sur la demande

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

- o Vu l'implantation particulière du commerce, une enseigne plus proche de la voirie est souhaitée par le demandeur,

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

- o Aménagement des abords et couvert végétal: le mur pignon et la zone de recul sont dépourvus de toute verdurisation, ce qui ne correspond pas au permis d'urbanisme 35620 en vigueur,

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

- o La pose de publicité est interdite sur ce tronçon de la chaussée et ni le Règlement régional d'urbanisme ni le PPAS ne prévoit de placement d'enseigne sur un pignon,
- o Vu la situation particulière des lieux, une enseigne peut être envisagée si elle présente une esthétique sobre, sans message 'publicitaire' et si elle est accompagnée d'un aménagement paysager,
- o L'aménagement paysager de la zone de recul prévu au PU 35620 doit être réalisé,

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 :

- Introduire un plan modificatif qui renseigne les plantations de la zone de recul conformément au PU 35620 et la verdurisation du pignon,

- Exécuter ces plantations avant le 30 mars 2014, et ce, avant de poser l'enseigne sollicitée,
- Proposer une enseigne sobre, sans message 'publicitaire' dont le format ne dépasse pas 8m²,
- Supprimer tout affichage sur la clôture et le bâtiment,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'une enseigne peut être proposée,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement paysager doit être réalisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement paysager du PU 35620 n'est pas respecté,
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne proposée est de dimension trop importante,

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/12/2013
objet n° 04

Dossier 16-41316-2013 - Enquête n° 237/13

Demandeur : Monsieur et Madame Bunis Codrin Alexandru et Castrignano Julie

Situation : Rue des Trois Rois

Objet : la construction d'une maison bi-familiale mitoyenne à gauche du n° 161

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41316-2013 introduite le 09/10/2013 par Monsieur et Madame Bunis Codrin Alexandru et Castrignano Julie et visant la construction d'une maison bi-familiale mitoyenne à gauche du n° 161 sur le bien sis Rue des Trois Rois ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 13 - Quartier Molensteen - AR du 31/01/1959 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- art. II, § 3 (lucarne arrière et cadre saillant en façade latérale) ;
- art. 4 et 5 (matériaux de façades et de toitures) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir n° 486 bis - délivré par l'AATL le 29/05/2012 au CPAS de la Ville de Bruxelles et déroge à ce permis de lotir en matière de volume et d'esthétique des constructions, en référence aux prescriptions du PPAS n° 13 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords : Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) ;
- Titre II : Normes d'habitabilité des logements : Art. 3 §1 et 2 superficie minimale ;
- Titre VIII : Stationnement : Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

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

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

- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, en matière de 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 13 - Quartier Molensteen - AR du 31/01/1959, en matière de :
 - volume : art. II, § 3 (lucarne arrière et cadre saillant en façade latérale) ;
 - esthétique de la construction : art. 4 et 5 (matériaux de façades et de toitures) ;
- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 486 bis, lot n° 1, en matière de volume et d'esthétique de la construction ;
- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation de la construction mitoyenne (article 3 – alignement) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2013 au 02/12/2013 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 propriétaire de l'immeuble voisin mitoyen fait les remarques suivantes :

- Empiètement du volume de l'annexe sur sa propriété (au niveau du rez et de la pente de la toiture de l'annexe), distance entre le mur mitoyen et le châssis de la chambre diminuée à 30 cm, diminution de la luminosité, perte de 30 cm au niveau de la terrasse du rez et de celle du 1er, perte d'une partie de la vue sur le pré voisin ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/10/2013 : dépôt de la demande ;

08/11/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/11/2013 au 02/12/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

19/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ Service Vert le 07/11/2013

○ Service Technique de la Voirie, sollicité le 04/11/2013 ;

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

○ Vivaqua le 18/11/2013 ;

○ SIAMU, le 22/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- Le terrain, non bâti, ponctue la rue des Trois Rois et jouxte, du côté droit, une habitation mitoyenne laissant apparaître un important mur pignon en attente ;
- Le terrain est situé à proximité de la limite communale et régionale entre Uccle et Drogenbos ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est contigu à une prairie (zone verte non constructible du Plan Régional d'Affectation du Sol) et sur laquelle coule un ruisseau à ciel ouvert. Cette prairie et son aménagement paysager s'inscrivent dans la perspective de la rue ;
- La limite latérale du terrain correspond à l'axe de la rue ;
- Le terrain est couvert, notamment par la permis de lotir n° 486 bis, lequel permet la fermeture du groupe de maisons existantes par la construction d'une habitation bi-familiale et de gabarit R + 3(T) à toiture en pente, sur une profondeur de 10 mètres et une largeur de 7 mètres. À l'arrière, une annexe peut être construite sur un niveau et sur une profondeur de 3 mètres ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'une habitation bi-familiale en mitoyenneté, et dont le parti s'inscrit comme suit :

- L'immeuble s'inscrit dans le gabarit des constructions voisines et dans l'alignement, au travers d'un langage contemporain ;
- L'immeuble se compose d'un logement de 3 chambres à coucher et d'un second logement de 1 chambre (logement supérieur) ;
- La construction, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, se traduit par un bloc monochrome, de revêtement lisse, qui présente quelques éléments en relief pour en équilibrer la composition ;
- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, une annexe est aménagée de manière à réaliser un raccord avec le balcon de la maison voisine de droite situé au 1^{er} étage ;
- L'accès au logement supérieur s'opère directement depuis l'extérieur, via un escalier débordant de la limite de l'alignement, dans la zone de cours et jardins ;
- Les espaces sous toiture, en façade arrière, sont aménagés sous une lucarne débordante ;
- L'immeuble ne compte pas de garage individuel. Un petit volume, de même facture que le bâtiment principal, est prévu dans la perspective de la rue, en vue d'y aménager des rangements vélos, poussettes, ainsi que les compteurs ;
- Des espaces de rangements privatifs sont prévus au sein des 2 logements ;
- Le solde non bâti de la parcelle est aménagé de manière paysagère à l'usage des 2 logements ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le bâtiment s'inscrit dans la continuité du front bâti existant et dans une transition entre le milieu urbain et la zone verte attenante ;
- La maison bi-familiale contribue à la mise en valeur des perspectives paysagères du site ;
- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable et tire parti d'un important mur pignon en attente ;

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

- Le programme de maison bi-familiale et son implantation s'inscrivent dans le prescrit du permis de lotir ;
- La typologie de la maison s'écarte de l'esthétique des constructions voisines, mais peut s'envisager vu les particularités des lieux, la ponctuation du front bâti et les perspectives vers la zone verte ;

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

- En ce qui concerne les des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - Le projet s'inscrit en bout de perspective de la rue et ponctue le front bâti en créant une transition harmonieuse avec la zone verte contiguë ;
 - Le projet de construction d'une habitation bi – familiale s'accompagne d'un petit volume secondaire à l'usage de local pour 2 roues et matériel de jardinage commun. Cette construction secondaire se veut le pendant de la construction principale et s'implante dans la perspective de l'axe de la rue et de celle de la prairie. Il s'indique de réduire l'impact de cette construction, en raison des spécificités paysagères des lieux ;
- En ce qui concerne la dérogation aux articles 4 et 5 du PPAS, et par conséquent dérogation au permis de lotir :
 - L'enduit de façade est prescrit par le PPAS. Toutefois, celui-ci indique que les matériaux de parement doivent être de nature et couleur identiques pour les bâtiments contigus. Le groupe de logements dont la nouvelle construction fait partie est relativement hétéroclite, les façades étant composées de briques de parement de différentes couleurs, notamment, mais également d'enduit blanc, pierre naturelle, béton architectonique clair, ...
 - L'option de l'enduit clair s'inscrit dans la cohérence de ce projet contemporain et n'est pas étranger au paysage de la rue ;
 - L'aspect de masse monochrome et épurée est accentué par l'utilisation d'un revêtement de toiture en membrane de même couleur que le crépi de façade, et dont la tenue (teinte, aspect, ...) dans le temps est garantie ;
 - Néanmoins, le projet porte atteinte à l'habitabilité de la maison mitoyenne, notamment par l'empiètement en mitoyenneté de l'annexe du rez et la pose de l'isolant par l'extérieur. Il s'indique de limiter l'impact de cette extension en minimisant de manière significative l'emprise en mitoyenneté ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 2 du PPAS, et par conséquent dérogation au permis de lotir :
 - Le cadre saillant en façade latérale déborde de la façade de l'ordre de 20 à 30 cm. Cette option permet de rééquilibrer les façades, en rompant ponctuellement l'aspect lisse et massif, pour en alléger la volumétrie du côté de la zone verte notamment ;
 - La lucarne est intégrée dans le plan de la façade latérale afin d'éviter de porter ombre à la maison mitoyenne. Cette option permet de conserver la cohérence volumétrique du projet, et par la présence du cadre saillant en façade arrière et l'utilisation de toitures de même pente, de renforcer l'unité avec l'annexe arrière du rez-de-chaussée ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - L'accès au logement du haut se fait directement par l'extérieur, via un escalier débordant de l'alignement. Cette option crée une animation de la façade et se veut

le pendant du volume principal épuré et abstrait. En fond de perspective de la rue, ce volume en saillie d'un mètre sur l'alignement participe à l'équilibre des masses architecturales et végétales. Ce dispositif franc assure également une identité propre au logement supérieur ;

- La dérogation est ponctuelle et participe au bon aménagement des lieux et notamment la mise en valeur des perspectives visuelles ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Le logement aux étages supérieurs bénéficie d'un espace de vie en un seul volume réparti sur plusieurs niveaux, s'articulant autour du plan libre au 2^{ème} étage. Le salon TV / bibliothèque sous combles présente de belles qualités d'habitabilité avec une vue vers la prairie et ouvert en mezzanine sur la salle à manger et la cuisine du 2^{ème} étage. La totalité du volume dédié au séjour et cuisine s'étend sur 32,6 m², ce qui est suffisant pour un logement de cette typologie ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - De par la position particulière de la parcelle, et étant donné qu'il s'agit d'une maison bi-familiale, le projet privilégie les aménagements paysagers des abords de la construction, notamment à l'usage privatif de chacun des 2 logements. Cette option permet :
 - Un beau raccord verdurisé avec la prairie ;
 - Le respect de la perspective paysagère et le maintien des saules existants ;
 - Le maintien de zones perméables et aménagées de manière paysagère ;
 - L'aménagement d'un petit espace de rangement pour les 2 roues dans la zone de jardin avant ;
 - Les façades de l'immeuble sont aménagées au profit des qualités d'habitabilité des logements ;
 - Le quartier bénéficie d'une bonne offre de transports en commun et est proche des infrastructures des chemins de fer. De plus, il subit peu de pression automobile ;
 - L'aménagement d'un accès carrossable et d'un garage nuirait à l'aménagement qualitatif de jardin, mettrait en péril la pérennité des arbres existants et générerait des façades aveugles ;
 - La voirie prend fin devant le n° 161, sans possibilité de manœuvres, ce qui permettrait l'aménagement de 2 stationnement en voirie ;

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

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

- Minimiser de manière significative l'emprise en mitoyenneté de l'annexe du rez-de-chaussée envers la maison voisine de droite (déplacement du mur vers la zone privative, diminuer l'épaisseur de l'isolant, ...) ;
- Intégrer la construction secondaire commune destinée à abriter les 2 roues et le matériel de jardinage, au cadre paysager environnant et dans le respect des perspectives de la rue et vers la prairie. Il s'indique de déplacer cet abri en – dehors de l'axe de la rue, le rapprocher, voire de l'intégrer à la maison. Il s'indique également de revoir la typologie de cette construction en en réduisant les proportions (toiture plate), en prévoyant des matériaux de finition en harmonie avec l'environnement paysager, et veiller à ne pas interrompre les haies arbustives dans la perspective de la rue ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction contemporaine peut se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elle améliore l'intégration du projet vis-à-vis du cadre bâti environnant et du contexte paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera diminué au profit des perspectives paysagères ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19.12.2013
objet n° 5

Dossier 16-41351-2013- Enquête n° 235/13

Demandeur : Monsieur Pirlot Pierre - Service de Bruxelles des Infrastructures scolaires de la Communauté Française

Situation : Avenue du Vert Chasseur 66

Objet : la création de deux escaliers de secours extérieurs pour la mise en conformité avec les prescriptions du Service de Prévention Incendie

AVIS

Avis reporté en l'attente d'une entrevue avec la Région, la commune, le demandeur et le SIAMU afin de trouver une solution plus intégrée et plus esthétique et tenant compte de la qualité architecturale du bâtiment.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/12/2013
objet n° 6

Dossier 16-41053-2013- Enquête n° 233/13

Demandeur : Monsieur Pierre Herpain Herpain Investissement S.A.

Situation : Rue du Roetaert de 33 à 51

Objet : la rénovation d'un entrepôt en 9 logements et la construction neuve d'un petit immeuble trois façades de 2 logements avec parking souterrain

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41053-2013 introduite le 03/05/2013 par la S.A. Herpain Investissements/o Monsieur Pierre Herpain et visant la rénovation d'un entrepôt en 9 logements et la construction neuve d'un petit immeuble trois façades de 2 logements avec parking souterrain sur le bien sis Rue du Roetaert de 33 à 51;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2013 au 02/12/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Des voisins s'inquiètent de certaines vues directes.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/05/2013 dépôt de la demande

09/07/2013 accusé de réception d'un dossier complet

18/11/2013 au 02/12/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

19/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

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

- o Service Technique de la Voirie le24/06/2013

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

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

- Le projet omet de retarder le rejet des eaux pluviales à l'égout public. Le plan n° 11.00.1-00 doit être revu en fonction des considérations suivantes :
- Le rejet des eaux pluviales dans l'égout public 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 garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul.

- Le calcul prendra en compte la totalité des surfaces de toitures, qu'elles soient existantes ou à construire.
- 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 demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

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

- o Vivaqua le 27/11/2013

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, complété d'une affectation d'atelier pour plusieurs parcelles le long du chemin de fer, telle celle de la demande ;
- o La rue du Roetaert, orientée presque nord/sud, présente une très forte déclivité descendante du nord vers le sud ;
- o La parcelle de la demande est implantée sur la rive est de la rue, entre celle-ci et le chemin de fer et comprend en situation existante :
 - o Un très important entrepôt implanté en travers de la parcelle et sur quasi toute l'importante largeur de celle-ci (+/-53,70mètre) , soit presque avec une implantation en fond de parcelle en mitoyenneté nord (gauche) du projet, et avec un recul moins important en mitoyenneté sud (droite) de la parcelle : de gabarit R+2+toiture légèrement en pente du côté sud et bas du terrain, le gabarit se limite à R+1+toiture légèrement en pente du côté nord et haut du terrain ;
 - o Le rez-de-chaussée du côté sud et bas de la parcelle est enterré côté chemin de fer ;
 - o Un gabarit seulement de rez-de-chaussée sur la dernière travée en mitoyenneté sud et basse du terrain, par laquelle se fait l'accès au parking de l'entrepôt de matériaux, comprenant des bureaux aux étages ;
 - o Un important parking couvre la totalité de la zone de recul ;
 - o Un garage pour poids lourds en milieu de parcelle dans la zone de recul
- o Le terrain est bordé par :
 - o Au nord, une maison mitoyenne n°5, présentant un grand mur mitoyen en attente ;
 - o Au sud, une maison n°31, de type trois façades, implantée en about de rangée, et en partie en avant de l'entrepôt, qui présente un gabarit de R+1+toiture avec croupe;
 - o A l'est, le chemin de fer implanté sur un talus dont la hauteur augmente en fonction de la pente du terrain, ce qui explique l'implantation existante de l'entrepôt ;
 - o A rue, une haie comportant deux larges entrées pour camions à chaque extrémité du site ;
 - o Le talus du chemin de fer qui présente un important couvert végétal formé d'arbres et assurant le maillage vert tout au long du tracé des lignes ;
- o L'affectation actuelle du site est celle du siège d'une entreprise de construction avec ses entrepôts, ateliers et bureaux ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Change l'affectation mixte du bien en logements ;

- Démolit le garage et le parking en zone de recul au profit d'un bel espace de jardin bien orienté à l'ouest;
- Implante à front de rue un petit immeuble trois façades le long de la mitoyenneté nord en attente :
 - comprenant un beau logement 2 chambres qui dispose du jardin derrière l'immeuble et un studio en étage en recul ;
 - présentant un gabarit conforme au RRU de R+2+recul et toiture plate ;
 - proposant par ses jeux de volumes et de matériaux un intéressant about pour cette rangée de maisons et une terrasse accessible pour le studio du deuxième étage
- Conserve le grand volume de l'atelier/entrepôt/bureaux et le restructure comme suit :
 - supprime les deux premières travées au nord au profit du jardin et d'un recul par rapport à la maison voisine de ce côté ;
 - descend en conséquence la hauteur du mur mitoyen existant à +/-2,75m de hauteur et 1,90mètre côté du voisin ;
 - remplace la toiture existante par une toiture plate, sans en préciser la finition esthétique ;
 - diminue la profondeur de ce grand volume d'une travée, afin de créer des espaces jardins derrière les logements ;
 - crée :
 - un grand parking de 11 emplacements dans l'arrière du volume en partie basse du terrain, avec l'entrée maintenue le long de la mitoyenneté sud du terrain ;
 - un logement traversant 3 chambres par travée de l'entrepôt, organisé différemment selon le nombre de niveaux disponibles en fonction de la pente du terrain ;
 - un agrandissement du bâtiment à l'avant du bâtiment en partie basse du terrain afin d'intégrer entrée, vestiaire, caves et afin de pouvoir créer sur la toiture de ces petits volumes, un terrasse pour les séjours et locaux de vie implantés à l'étage des 5 logements, soit au niveau des jardins et pièces de vie des 2 logements de la partie haute du terrain ;
 - deux appartements en about nord, dont les chambres forment la troisième façade ;
 - opte pour un parti architectural sobre et aux grandes ouvertures pour l'ensemble du projet, profitant de la double orientation est/ouest, au crépis blanc et aux châssis foncés ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La reconversion de ce site d'activités mixte en logement s'inscrit dans les objectifs de planification du PRAS et dans le tissu urbain environnant ;
- L'implantation atypique du projet provient du maintien du volume de l'entrepôt et permet de conserver des jardins bien orientés à l'ouest pour les logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La suppression d'une travée en profondeur de l'entrepôt permet de créer des logements traversants disposant d'une double orientation ;
- La suppression des travées nord et de gauche de l'entrepôt sont au profit d'un espace jardin le long de la propriété voisine ainsi que de son jardin ; et le rabaissement du mur mitoyen permet d'augmenter l'ensoleillement sur la parcelle nord du projet, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- L'implantation d'un petit immeuble de 2 logements contre la mitoyenneté nord et en attente de la maison voisine permet de créer un bâtiment d'about de la rangée de maison, et son parti architectural de qualité habille le pignon par ses jeux de volumes ;

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

- Le programme de 11 logements sur cette parcelle s'inscrit tant en densité qu'en volume dans le tissu bâti environnant, d'autant que le quartier profite de transports en commun rapides et à forte cadence vers le centre-ville et les différents pôles intermodaux de la ville ;

- Les gabarits projetés des logements de l'entrepôt étant moins importants que le volume préexistant sur la parcelle, l'emprise et l'imperméabilité du projet sont moindres que celles existantes ;
- L'aménagement des abords comporte des plantations d'arbres moyennes tiges à l'échelle des petits jardins de ville du projet, ce qui va enrichir le caractère vert de cette rue, au profit de tout le quartier ;
- Le projet ne comprend pas de bassin d'orage pour la gestion des eaux de pluies, ce qu'il y a lieu de compléter, d'autant que le quartier pose des problèmes importants d'inondations ;

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

- En ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur de l'îlot de la prescription 0.6 du PRAS :
 - les travaux s'y font en fonction d'une situation existante et au bénéfice d'une bonne orientation des jardins ;
 - Le projet améliore sincèrement le caractère vert de la parcelle, limite fortement le bâti existant et propose des replantations d'arbres ;
- En ce qui concerne les observations intervenues en cours de procédure :
 - la terrasse du deuxième étage et studio du petit immeuble mitoyen à la maison voisine n° 51 porte atteinte à l'intimité de la terrasse de la maison voisine et qu'il s'indique d'en limiter l'accès afin d'assurer une meilleure intimité entre voisins ;
 - l'abaissement du mur de l'entrepôt en mitoyenneté est au profit de l'ensoleillement de la parcelle voisine, ainsi que d'un moindre impact des volumes construits, mais qu'il s'indique d'assurer également une meilleure intimité avec le voisin du n°53 par des plantations en zone latérale gauche du projet ;

Considérant cependant que la Commission de concertation regrette qu'une partie d'activités économiques ne soit maintenue pas sur le site;

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 :

- Créer un bassin d'orage à l'échelle du projet ;
- Compléter le plan de toiture en y spécifiant la finition de toiture verte pour l'ancien entrepôt transformé ;
- Créer un recul planté et non accessible pour la terrasse du studio en limitant la profondeur de la terrasse à 2,50 mètres, vu sa hauteur et son impact visuel sur la terrasse de la maison voisine ;
- Assurer une meilleure intimité avec le voisin du n°53 par des plantations en zone latérale gauche du projet ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en gardent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des compléments en ce qui concerne les toitures verts, les bacs à fleurs et la gestion des eaux de pluie et ruissellement ;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les éléments énoncés ci-avant.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/12/2013
objet n° 7

Dossier 16-41204-2013- Enquête n° 208/13

Demandeur : Monsieur Jacques Berrebi

Situation : Avenue de la Sapinière 38

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41204-2013 introduite le 19.07.2013 par Monsieur Berrebi Jacques et visant la transformation et l'extension d'une maison sur le bien sis Avenue de la Sapinière 38;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (10.06.1993) et, y déroge en matière de densité et d'occupation au sol,

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

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

- dérogation(s) (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°48 bis et ter Quartier SUD-EST (GRBC 10.06.1993) : prescriptions 1.2 (densité) et 1.3 (occupation du sol),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 08.11.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet doit respecter les distances minimales,
- les plans ont des manquements : par rapport aux lucarnes,
- le recul latéral n'est pas suffisant pour un tel gabarit,
- le projet crée un dommage significatif car les extensions et les terrasses surplombent leur terrasse,
- l'augmentation du volume est plus importante que celle annoncée (28.78% au lieu de 19.92%). La demande contient beaucoup d'erreurs de calcul, de sorte que le projet est bien plus important que ce que la demande annonce, tant en emprise qu'en volume,
- le projet contient des erreurs dans le calcul PEB,
- le "débaras" de jardin est plus grand que la réalité (15m² au lieu de 27.5),
- le projet crée un dommage pour la parcelle voisine (n°40) : l'extension et les nouvelles terrasses surplombent le terrain voisin à 2.62m de la limite du terrain. Demande dès lors l'application stricte du PPAS,
- le dossier est incomplet (pas de synthèse A3). Il manque des cotes entre le projet et les limites du terrain,
- il y a des servitudes civiles pour les acquéreurs de l'avenue de la Sapinière (distance de 6m par rapport aux limites),

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/07/2013: dépôt de la demande

23/09/2013: accusé de réception d'un dossier complet

05.12.2013: report d'avis de la Commission de concertation pour vérifier l'augmentation du volume du projet

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

- Vivaqua le 12.11.2013,

Vu les compléments fournis le 11.12.2013, à savoir le repérage des extensions par rapport à la situation de 1981,

4 : Description Sitex

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

- le quartier est composé de villas de type 4 façades, implantées en recul,
- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- l'implantation des villas est régulièrement proche des limites latérales,
- la villa, de gabarit R+1+T est peinte en blanc,
- la zone de recul, la zone latérale de gauche et une zone en façade arrière sont aménagées en gravier permettant aux véhicules de stationner dans le garage situé en façade arrière de la villa, en sous-sol,
- le reste du jardin est engazonné, il n'y a pas d'arbres important en zone de jardin. Un conifère est situé à l'angle SE de la villa,
- le relief est marqué par une pente descendante vers le fond, le jardin est situé un niveau plus bas que le rez-de-chaussée,
- le PU 26399 a permis plusieurs extensions au rez-de-chaussée et la création d'un second garage en façade arrière du sous-sol,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du sous-sol en vue de créer un accès en zone latéral pour un double garage et l'aménagement de sa toiture plate en terrasse pour le rez-de-chaussée,
- l'extension du rez-de-chaussée en prolongement de la salle à manger, jusqu'à la profondeur du salon,
- l'élargissement en façade latérale de gauche en créant une large baie vitrée orienté au Nord-Est,
- la création d'un escalier d'accès entre la terrasse et la zone latérale,
- la démolition de l'escalier latérale de droite,

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet vise à rénover la villa et agrandir les locaux de séjour,

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

- Aménagement des abords et couvert végétal : le cèdre bleu à l'angle de la maison est situé proche des façades. Le projet propose son abattage. La parcelle est peu arborée,
- Mobilité et accès : l'organisation du garage par la zone latérale permet de réduire la circulation en intérieur d'îlot, dès lors la zone gravillonnée à l'arrière du garage doit être restituée en jardin,

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

- Implantation et gabarit : le P/S et l'emprise au sol maximum prescrit par le PPAS sont dépassés. L'augmentation de volume du bâti est supérieure à 20% par rapport à la situation de 1981.
- L'extension latérale de gauche est située à +/-4m de la limite du terrain, ce qui respecte le retrait prescrit par le PPAS pour la majorité de l'extension. De ce côté, la maison voisine (située à l'angle de l'avenue et est implantée du côté de l'avenue des Narcisses) est située à plus de 17m de la limite de terrain. Dès lors, la dérogation est mineure et ne porte pas préjudice à la maison de gauche.
- L'extension en façade latérale de droite se développe sur une longueur de 10m à 2.62m de la limite de la parcelle, dont une partie sur deux niveaux (+/- 4.00m) et le solde en terrasse sur le garage. La proximité est importante sur une trop grande longueur. L'extension au rez-de-chaussée s'inscrit dans le volume capable du bâti principal, face à une façade (maison de droite) peu ouverte.
- Dès lors, la dérogation ne peut être acceptée qui entraîne des vues et de trop grandes proximités vers la terrasse et le jardin de la parcelle de droite.

- Le garage est à implanter de manière plus centrale à la parcelle de sorte à s'écarter de la limite de droite.
- La localisation de l'escalier de jardin agrandit de manière inutile la profondeur du garage et en conséquence augmente la densité et l'emprise sur le terrain. Il y a dès lors lieu de le localiser ailleurs de telle sorte à réduire la profondeur de l'extension du sous-sol de +/- 1.5m,

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

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

- compléter le plan d'implantation en indiquant clairement les cotes du projet par rapport aux limites de la parcelle, corriger la dimension de l'abri de jardin et prévoir la plantation de 2 arbres à haute tige indigène en compensation à l'abattage du cèdre bleu et de l'extension de la minéralisation de la parcelle (à planter au printemps 2014),
- respecter le prescrit du PPAS (L=H en zone latérale de minimum 5m) pour l'implantation du garage et de l'escalier vers le jardin,
- renoncer à l'extension du rez-de-chaussée,
- restituer la zone de gravier située à l'arrière de l'extension (ancien accès au garage) en jardin planté,
- fournir une synthèse A3,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le l'objet principal de la demande est conservé,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à créer un recul suffisant par rapport à la parcelle de droite pour l'implantation du garage et réduire ainsi l'impact du projet sur cette parcelle,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension porte préjudice à la parcelle de droite par sa trop grande longueur et sa proximité,
- de supprimer la dérogation au PPAS,

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

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