

Séance du 7 janvier 2015/ Zitting van 7 januari 2015ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 264/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.866-2014
Situation : Avenue Achille Reisdorff 31
Demandeur : M. et Mme Van Cuyck Bertrand et
(L'agrandissement du jardin d'hiver)
- 09h15 2) 257/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.884-2014
Situation : Avenue Wellington 23
Demandeur : Monsieur JACOBS Jérôme
(Le remplacement d'une porte de garage, l'aménagement de la zone de
recul et la création de 2 parkings non couverts, le renouvellement du
portail à rue)
- 09h40 3) 260/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.304-2013
Situation : drève de Lorraine 25
Demandeur : Dreamplace Foundation (Monsieur Kokzoff Marcus)
(La construction d'une orangerie)
- 10h00 4) 259/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.797-2014
Situation : Avenue Léo Errera 56
Demandeur : Madame TEDESCO Olivia Clara
(La mise en conformité d'une terrasse implantée en façade arrière et
accès au jardin en contrebas)
- 10h15 5) 263/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.846-2014
Situation : Montage de Saint-Job 118
Demandeur : M. et Mme DESMADRYL Arnaud et PARENT Fr.
(La rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale 3 façades et
l'isolation des façades par l'extérieur)
- 10h40 6) 265/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.778-2014
Situation : Avenue Kamerdelle 2
Demandeur : CIGLO sprl (Monsieur Gliksberg Bernard)
(La démolition d'une maison 3 façades et la construction de trois
maisons uni-familiales jumelées avec garage)
- 11h05 7) 258/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.873-2014
Situation : Rue Roberts Jones 77
Demandeur : M. et Mme REIFFERS Paul Emmanuel et FAURE M.
(La démolition et la reconstruction d'une villa et l'aménagement de ses
abords)
- 11h30 8) 261/14 – Demande de permis de lotir n°541
Situation : Rue des Griottes 5
Demandeur : M. et Mme Garcia Navio José et Comorera Garcia
et Mme CHARLES Elisabeth
(Le lotissement dudit terrain)
- 11h50 9) 262/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.847-2014
Situation : Chaussée de Saint-Job 388
Demandeur : Monsieur BEN SALEM Yasin
(La création d'une terrasse sur terrain privé et le changement
d'utilisation d'un restaurant en bar)

± 12h45 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 1

Dossier 16-41866-2014 - Enquête n° 264/14
Demandeur : M. et Mme Van Cuyck Bertrand
Situation : Avenue Achille Reisdorff 31
Objet : l'agrandissement du jardin d'hiver

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41866-2014 introduite le 13/10/2014 par Monsieur et Madame Van Cuyck et visant l'agrandissement du jardin d'hiver sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 31;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°14 (AR du 11.07.1955) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume et d'esthétique ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°14 approuvé avant le 01.01.1981 :
 - application de la prescription générale 0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article B en matière d'implantation (profondeur max 12m), de gabarit (pente de la toiture, harmonie des façades arrières), et d'esthétique (matériau de toiture, matériau de façade),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12 au 15/12/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la hauteur du muret crée de l'ombre sur une terrasse couverte.
- demande de modifier le profil du muret, d'en réduire la hauteur, de le faire « en escalier » ou en pente,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/10/2014: dépôt de la demande

24/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2014 au 15/12/2014 : enquête publique

07/01.2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de Vivaqua émis le 09/12/2014,

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons groupées, implantées en recul et de gabarit R+1+T,
- Un groupe de maisons plus récent présente un gabarit R+2,
- Dans ce quartier, la rue est bordée d'arbres d'alignement et le stationnement est autorisé d'un côté,

- La maison sur laquelle porte la demande (n°31) est située en about (du côté gauche) d'un groupe, et sa façade latérale est pourvue d'une fenêtre au rez-de-chaussée,
- En façade arrière, une véranda a été construite dans le prolongement et dans le respect du profil du rangement de jardin, au toit légèrement en pente vers le jardin et mitoyen à celui, similaire, de la maison contiguë à droite.
- La profondeur du volume principal de la maison est limitée à 8.5 mètres, alors que le plan particulier d'affectation du sol permet de bâtir sur 12 mètres,
- Le jardin, orienté au Nord-Ouest, est situé +/-1.2 mètre plus bas que le rez-de-chaussée,
- Il est moins profond que ceux des autres maisons du groupement et est longé par un chemin d'accès vers une parcelle en intérieur d'îlot,
- La maison de droite (n°29) présente le même gabarit,
- La maison de gauche (n°35) de type 3 façades fait partie d'un groupe plus récent de maisons,
- Les jardins sont délimités par des murs sur une profondeur de quelques mètres puis de haies vives,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de la véranda existante et la re-construction d'une véranda plus profonde, reprise « jardin d'hiver » aux plans, portant la profondeur de bâtisse à 12,54 mètres,
- La création d'une large baie entre le séjour et l'extension,
- La construction d'une terrasse, sur une profondeur de 2.5 mètres et au même niveau que l'extension, soit 1.26 mètre plus haut que le niveau du jardin à son point haut,
- La construction, dans l'angle de la terrasse, d'un escalier assurant l'accès vers le jardin

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet vise l'agrandissement des locaux de vie de cette maison d'emprise limitée pour répondre au besoin d'une famille nombreuse,

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

○ en matière de programme :

- le programme de la maison unifamiliale, caractéristique du quartier, est maintenu,
- la demande vise l'agrandissement de la véranda, étendue vers le jardin et dans un espace largement ouvert sur celui du séjour et au même niveau que celui-ci,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet propose que le mur mitoyen de droite soit être légèrement rehaussé, et son profil modifié pour présenter un couronnement horizontal, et ce, sans raison apparente,
- sur la profondeur de la terrasse, un écran latéral et mitoyen en claustra d'une hauteur de 2 mètres à compter du niveau de la terrasse est proposé en remplacement de la haie,

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la véranda est prolongée d'une terrasse de 2.5m de profondeur, ce qui en limite l'impact, étant donné que son niveau est de 1.08m plus haut que le niveau du jardin

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

- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du plan régional d'affectation du sol - prescription générale 0.6. - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)) requises dans le PPAS 14 (Quartier Nekkersgat) :
 - l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot est inhérent aux faits :
 - que le jardin est en contrebas des espaces de séjour,
 - que le jardin est moins profond que ceux des maisons du même groupement,
 - que le projet prévoit, outre la reconstruction de la véranda, la modification de la typologie de la clôture, en supprimant la haie.
 - le maintien du programme du projet doit s'accompagner de mesures en vue de l'intégrer davantage dans le paysage des annexes et de la zone de cours et jardins,
 - à cet égard, il y a lieu de limiter la largeur de la terrasse du côté de la mitoyenneté et de placer, si nécessaire, le claustra à 0.8 mètre de l'axe mitoyen tout en maintenant la haie vive du côté de la parcelle voisine,
- application de l'article 155§2 du CoBAT - demande de dérogations au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation, de volume et d'esthétique :
 - la profondeur de bâtisse qu'autorise le plan particulier d'affectation du sol est limitée à 12 mètres,
 - la dérogation est mineure (0.54 mètre), mais permet l'aménagement d'un espace de vie supplémentaire confortable et de dimensions raisonnables (+/- 3.70 mètres de profondeur),
 - afin de limiter l'ombrage vers la parcelle de droite, il y a lieu de limiter la rehausse du mur mitoyen en plaçant le couvre mur parallèlement à la toiture de la véranda (+/- 0.15 mètre plus

haut que le niveau de la toiture de la véranda), tout en assurant la bonne étanchéité des ouvrages,

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 :

- préciser la coupe en mentionnant le profil du mur mitoyen existant (véranda),
- placer le couvre-mur du mur mitoyen parallèlement à la toiture de la véranda (+/- 0.15m plus haut) afin d'en limiter la rehausse,
- ne pas prolonger le mur mitoyen le long de la terrasse, maintenir la haie mitoyenne et en pleine terre le long de celle-ci
- écarter en conséquence la limite de la terrasse de 0.8 mètre de l'axe mitoyen, de même que le pare-vue, si celui-ci s'avère toujours nécessaire et n'entrave ni l'essor ni l'entretien de la haie.

Considérant 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 l'intervention en mitoyenneté doit être réduite,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet a un impact d'ensoleillement sur la parcelle voisine de droite, vu l'orientation,

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 non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 2

Dossier 16-41884-2014- Enquête n° 257/14

Demandeur : Monsieur Jérôme Jacobs

Situation : Avenue Wellington 23

Objet : le remplacement d'une porte de garage, l'aménagement de la zone de recul et la création de 2 parkings non couverts, le renouvellement du portail à rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41884-2014 introduite le 27/10/2014 par Monsieur Jérôme Jacobs et visant la mise en conformité du remplacement d'une porte de garage, de l'aménagement d'une partie de la zone de recul en zone de rebroussement ainsi que sur la création de 2 parkings non couverts, et le renouvellement du portail à rue sur le bien sis avenue Wellington, 23;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol – article 12- aménagement de la zone de recul;

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

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

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

o non-respect de l'article n°12, qui prescrit : « *les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone;* » en ce que la zone de manœuvre couvre plus de 40% de la zone de recul,

o non-respect de l'article n°13, qui prescrit : « *la zone d'espace vert privé est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager. Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris;* » en ce que l'accès à l'ancien garage a été maintenu dans la zone de jardin,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/10/2014: dépôt de la demande

19/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

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

o l'avis de Vivaqua émis le 10.12.2014

4 : description Sitex

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de villas isolées ou groupées, implantées en recul,

o la maison n°23 sur laquelle porte la demande est implantée en important recul par rapport à l'alignement,

o Une allée menant au garage est située le long de la mitoyenneté de droite,

- la parcelle a une largeur de 10.35 mètres et la zone de recul présente un relief divisé en deux parties, de sorte que le garage est situé au niveau de la rue et que le chemin piéton gravi le relief par un chemin d'accès aménagé sur la partie gauche de la zone de recul,
- la différence de niveau entre l'accès carrossable et le chemin d'accès est réalisée d'éléments de soutènements en azobe,
- le garage a été transformé en bureau, la zone d'accès a été transformée par le placement d'un gazon stabilisé, une zone de rebroussement a été aménagée à l'arrière de la haie d'alignement,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- la mise en conformité des travaux exécutés:
 - le garage a été transformé en bureau, et la porte en baie vitrée,
 - la zone d'accès a été transformée par le placement d'un gazon stabilisé,
 - une zone de rebroussement a été aménagée à l'arrière de la haie d'alignement en gazon stabilisé, sur 5 mètres de largeur,
 - entre les deux, une zone de gravier a été posée,
- le remplacement du portail d'entrée, non ajouré, d'une hauteur de 1.80 mètre et large de +/- 3 mètres
- la création de deux emplacements de parking non couverts dans l'ancienne allée carrossable,

6 : motivation sur la demande

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

- **en matière de programme :**
 - le garage a été aménagé en bureau et la porte remplacée par une double porte vitrée,
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - la maison est éloignée de la rue de +/-30 mètres.
 - la zone de recul est divisée en long en deux parties, l'une horizontale et du côté droit, menant au nouveau bureau, et l'autre, du côté gauche, en pente ascendante vers la maison et comprenant l'accès piéton,
 - le nouveau portail n'est pas ajouré et présente une hauteur de 1.80 mètre, ce qui ferme la zone de recul par rapport à l'espace public alors que les zones de recul plantées doivent participer au paysage urbain,
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - la zone de recul n'est que très partiellement plantée, mais surtout aménagée en accès et zone de retournement, objet de la dérogation,
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
 - le garage étant supprimé, deux zones de stationnement sont aménagées dans la zone de jardin, objet de la dérogation,
 - la maison étant implantée à +/-30 mètres de la rue, l'accès carrossable jusqu'à proximité de la maison a été conservé,

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

- non-respect de l'article n°12, qui prescrit : « *les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone;* » en ce que la zone de manœuvre et la zone d'accès couvre la majeure partie de la zone de recul, et limite dès lors très fortement les plantations dans cette zone,
- non-respect de l'article n°13, qui prescrit : « *la zone d'espace vert privé est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager. Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris;* » en ce que deux emplacements sont prévus dans l'ancien accès dans la zone de jardin,

En concertation, il est expliqué que le garage a été transformé en bureau par le permis d'urbanisme précédent 41029 et qu'il est par ailleurs trop étroit pour être utilisé en garage ;

Or, ni la note explicative, ni les cadres VII et VIII de ce permis mentionnent la suppression du garage ; la porte de garage est maintenue sur les plans ; les plans illustrent que le garage à 3,13 m de large, 5,46m de profondeur avec une porte de 2,69m de large, ce qui est tout a fait suffisant pour y maintenir un garage ;

Dès lors les arguments du demandeur ne tiennent pas ;

La suppression du garage suscite les considérations particulières suivantes :

- la hauteur sous plafond du garage est insuffisante pour transformer ce local en lieu de vie ;
- le PPAS, dans ces prescriptions générales impose un garage par logement ;
- le demandeur n'a pas sollicité la dérogation pour la suppression du garage ;
- le fonctionnaire délégué n'a pas accordé la dérogation de la suppression du garage ;

- dès lors, le demandeur ne peut justifier l'obtention du permis pour la suppression du garage par le simple fait d'avoir mentionné "bureau" dans ce local,

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et s'écarte trop fortement des objectifs du PPAS ;

Avis DEFAVORABLE non unanime en présence d'un représentant de Bruxelles-Développement urbain.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 3

Dossier 16-41304-2013- Enquête n° 260/14

Demandeur : Monsieur Markus Kolzoff Dreamplace Foundation

Situation : Drève de Lorraine 25

Objet : la construction d'une orangerie

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41304-2013 introduite le 30/09/2013 par la Dreamplace Foundation c/o Monsieur Markus Kolzoff et visant la construction d'une orangerie (serre) sur le bien sis drève de Lorraine, 25 ;

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

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 n'est pas susceptible d'affecter ce site étant donné que l'Orangerie se situe à plus de 60 mètres de la lisière de la forêt ;

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

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

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°5 du plan régional d'affectation du sol, construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m².

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12 au 15/12/2014 inclus, et :

o l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/09/2013: dépôt de la demande

24/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de Vivaqua émis le 12/12/2014

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par de très grandes parcelles à typologie de parc et bâties de belles villas implantées dans la verdure ;
- o La grande parcelle sur laquelle porte la demande est située au coin de la drève de Lorraine et de l'avenue des Chalets ;
- o La drève de Lorraine se caractérise par ses alignements d'arbres qui assurent la transition entre la forêt et le quartier résidentiel à faible densité contigu ;
- o La construction principale de la parcelle est un petit château datant du début du XX^{ème} siècle ;
- o Il est implanté au centre de la parcelle, au-delà de la zone des 60 mètres de servitude autour de la forêt de Soignes et a fait l'objet d'une importante rénovation, autorisée par le permis n°16-38216-2007 ;
- o Le parc sur lequel porte la demande a quant à lui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-38288-2008, portant sur son aménagement paysager, en y créant une belle pièce d'eau en fond de parcelle et en maintenant ses arbres remarquables ;
- o La propriété compte encore plusieurs bâtiments annexes :
 - o implantés sur ses abords du côté de l'avenue des Chalets,
 - o qui ont fait l'objet d'un permis de rénovation récent (dossier n° 16-40338-2011),
 - o dont l'implantation s'articule autour d'un jardin classique à la française
 - o parmi lesquels on compte notamment :
 - une petite habitation à l'entrée du site, implantée à proximité de la drève de Lorraine et de la limite parcellaire droite, de gabarit R+toiture de type « Mansart » et de style comparable à celui du « château »;

- un ensemble de bâtiments plus récents implantés le long de l'avenue des Chalets et en mitoyenneté du fond du terrain, de style « normand » ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la construction d'une orangerie,
- propose que cette nouvelle construction complète l'ensemble de bâtiments annexes précité

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - la serre à caractère agricole projetée a pour vocation d'abriter une collection de plantes indigènes et de plantes plus rares,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - elle s'implante entre les dépendances (maisons du personnel et des invités), s'ouvrant à la fois sur l'étang et sur le jardin à la française,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit l'abatage d'une douzaine d'érables et de 3 merisiers sans qualité,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de gestion de l'eau de pluie alors que la toiture présente une superficie de 240 m² et que le programme permet l'usage de l'eau de pluie pour l'arrosage et le nettoyage,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet adopte le langage architectural de la maison principale et de ses dépendances; les matériaux sont semblables.

En séance, l'architecte corrige le nombre d'arbres à abattre : soit 6 ou 7 au lieu de 12 ;

Il explique également que la propriété contient déjà des bassins d'orage vérifiés par VIVAQUA et que par ailleurs l'étang joue également le rôle de bassin d'orage ;

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

- La construction dans une propriété de plus de 3000 m² (prescription générale du PRAS 0.5) peut s'envisager en raison du choix de son implantation et des gabarits projetés, en bordure de parcelle, de sorte à conserver d'un seul tenant la plus grande partie de ce parc ;
- La densité bâtie reste très faible (indice P/S = 0.101) pour une parcelle en vis-à-vis de la forêt de Soignes

Avis FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de Bruxelles-Développement urbain.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 04

Dossier 16-41797-2014 - Enquête n° 259/14

Demandeur : Madame Olivia Clara TEDESCO

Situation : Avenue Léo Errera 56

Objet : la mise en conformité d'une terrasse implantée en façade arrière et accès au jardin situé en contrebas

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41797-2014 introduite le 27/08/2014 par Madame Olivia Clara TEDESCO et visant la mise en conformité d'une terrasse implantée en façade arrière et de l'accès au jardin, situé en contrebas, sur le bien sis avenue Léo Errera, 56 ;

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

Considérant que le bien est situé dans l'aire géographique du PPAS n° 15 - MONTJOIE - AR du 03/12/1954, et s'y conforme ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de la 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 :

- Application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, pour un projet situé dans un territoire couvert par un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/08/2014 : dépôt de la demande ;

19/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/12/2014 au 15/12/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est mitoyenne de part et d'autre, implantée le long de l'avenue Léo Errera, en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement ;
- Elle présente un gabarit Rez bel étage + 2 + toiture « Mansart » ;
- Les espaces d'habitation sont situés au 1^{er} étage et le jardin est situé ½ niveau plus haut que l'avenue ;
- Les espaces de séjour disposent d'un accès direct vers le jardin paysager ;
- Les constructions voisines de gauche (n°54) et de droite (n°58) sont moins profondes le long de leur mitoyenneté respective ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de l'extension de la terrasse arrière du 1er étage et de l'avancée de l'accès au jardin, situé en contrebas ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Les travaux réalisés sans autorisation préalable ont contribué à l'extension d'une terrasse existante, qui avait été construite dans le respect des dispositions du Code Civil en matière de vues vers les propriétés voisines ;
- La terrasse étendue ne respecte pas ces dispositions du Code Civil et les propriétaires des maisons voisines n'ont pas accordé de servitudes de vues ;
- L'escalier d'accès au jardin a été déplacé et s'étend plus profondément dans le jardin, lequel est peu profond en comparaison avec ceux des propriétés voisines ;

- L'extension de la terrasse contribue à assombrir les espaces du rez-de-jardin,
 - Dont la façade est en retrait de la limite de la terrasse ;
 - lesquels disposent d'une belle hauteur sous plafond et d'une cour anglaise, ce qui confirme leur habitabilité éventuelle ;

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

- Le projet présente une importante avancée au 1^{er} étage, de part et d'autre de la façade arrière, et compte tenu de l'implantation en retrait des constructions mitoyennes ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur,
 - Elle s'applique sur ce bien inscrit dans l'aire géographique du PPAS n° 15 (application de l'art. 94 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004)),
 - le projet présente une importante dérogation non justifiée :
 - compte tenu de la préexistence d'une terrasse avec accès au jardin situé en contrebas,
 - compte tenu également du non-respect des dispositions du Code Civil en matière de vues directes vers les propriétés voisines.
 - L'extension s'implante au 1^{er} étage de cette maison d'habitation, générant des vues intrusives et inappropriées vers les habitations mitoyennes ;
 - La maison unifamiliale dispose d'un beau jardin paysager situé en contrebas ;

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 :

- Démontez la partie de terrasse de droite, située au droit de l'extension de la cuisine ;
- En ce qui concerne la partie de terrasse en prolongation de la salle à manger :
 - Soit procéder à son démontage ainsi que de celui de l'escalier ;
 - Soit présenter l'accord du propriétaire de la maison voisine de gauche en ce qui concerne la servitude de vue, tenant compte qu'aucune rehausse de mur mitoyen ne sera admise ;

Considérant 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 l'accord des fonds dominants doit être obtenu,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise de la terrasse sera réduite au profit des aménagements paysagers de la parcelle et du respect de l'intimité des habitations voisines ;
- de réduire une dérogation au RRU en matière de profondeur et hauteur de la construction (terrasse).

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 5

Dossier 16-41846-2014- Enquête n° 263/14

Demandeur : Monsieur et Madame Desmadryl Arnaud et Parent Françoise

Situation : Montagne de Saint-Job 118

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale 3 façades et l'isolation des façades par l'extérieur

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41846-2014 introduite le 30/09/2014 par Monsieur et Madame Arnaud Desmadryl et Françoise Parent et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale 3 façades et l'isolation des façades par l'extérieur, sur le bien sis Montagne de Saint-Job, 118;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 - Quartier Saint-Job (AR du 21.02.1989) et y déroge en matière de gabarit;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3° qui prescrit que "*la hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux (Rez + 1 étage= 7 m)*"

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/09/2014: dépôt de la demande

20/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2014 au 15/12/2014 inclus : enquête publique

07/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description situation existante

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, et composé de maisons mitoyennes,
- dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une rue étroite, et bâtie d'un seul côté sur son tronçon où se situe la demande
- en vis-à-vis des habitations se situe un espace vert, le long duquel est autorisé le stationnement en épi,
- la maison n°118 sur laquelle porte la demande est mitoyenne avec la maison de droite dont le niveau sous corniche est similaire.
- elle n'est pas implantée à l'alignement, et sa façade avant est légèrement en oblique et en recul par rapport à la maison mitoyenne de droite,
- le jardin s'élargit à l'arrière de la maison voisine de gauche (n°116), non mitoyenne, ,
- elle présente un gabarit R+1 à toiture plate alors que les autres maisons sont pourvues d'une toiture à deux versants.
- elle est composée de deux pièces en enfilade et d'une annexe à un niveau intermédiaire, accolée au mur mitoyen de droite, et couverte par une toiture à versants,
- sur le côté gauche, la parcelle comprend un passage étroit vers le jardin, libérant deux pignons proches et écartés par un espace constituant une servitude de passage,
- cette servitude de passage est au profit des deux maisons de gauche (n°114 et n°116),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'isolation par l'extérieur de la maison sur les 3 façades,
- la création d'une toiture à versants avec la rehausse des façades à plus de 7 mètres de haut, objet de la dérogation,
- le percement d'un mur de refend au rez-de-chaussée pour lier les deux pièces en enfilade, ce qui offre un bel espace de vie,

6 : Motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit le maintien d'une maison unifamiliale et l'ajout de deux chambres dans les combles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison n'est pas implantée à l'alignement ce qui permet d'isoler la façade avant sans empiéter sur l'espace public,
 - le trottoir s'étend jusque la façade et toutes les mesures doivent cependant être prises :
 - en matière de pose, le cas échéant, de câblages d'utilité publique sur la façade,
 - en matière d'intervention dans le trottoir,
 - un crépi de teinte foncé est proposé en sous-bassement, et le remplacement des seuils existants, en pierre bleue, est proposé par des seuils en aluminium,
 - le projet vise la rehausse des façades et la construction d'une toiture à deux versants qui sera plus haute que celles des deux maisons voisines (le faîte et les corniches dépassant de +/- 1 mètre) afin d'avoir une hauteur suffisante sous combles,
 - les baies éclairant les chambres sont des fenêtres de toiture avec élément vertical en façade qui offrent une belle luminosité et facilitent les vues vers l'extérieur,
 - Vu l'interruption de la corniche en façade avant et arrière, la demande est muette quant à l'évacuation des eaux de pluie des versants de toiture du volume principal ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'isolation du pignon latéral (épaisseur de 12 centimètres) réduit la largeur de la servitude à 0.75 mètre,
 - Le fond servant de la servitude (n°118 sur lequel porte la demande) porte dès lors atteint à la servitude bénéficiant aux fonds dominants, ce qui ne peut se faire sans l'accord de ces bénéficiaires,
 - En ce qui concerne la saillie de l'isolation en façade avant :
 - vu le retrait de la façade par rapport au front de bâtisse des autres maisons du tronçon de la rue, elle laisse une aire de foulée d'une largeur continue pour les piétons,
 - la maison s'inscrit dans un ensemble patrimonial cohérent en en ZICHEE. Il s'indique, soit de veiller à conserver les éléments représentatifs de la façade avant, en conservant tous les éléments en saillie, tels que seuils, encadrements, ornements et procéder à l'avancement des châssis, soit de renoncer à la pose de l'isolation en façade avant ;
 - la mise en œuvre de l'isolation doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique,
 - le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages,
 - toute dépose et repose de ces câblages ne peut se faire qu'en accord avec ces sociétés,
 - il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit :
 - l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre,
 - cet espace libre doit être fermé par un joint souple et étanche,
 - afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants, sur une hauteur de minimum 2 mètres, soubassement compris,
 - la mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire, au-dessus du trottoir et sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir
 - elle peut faire l'objet d'une demande de démontage en cas d'intervention nécessaire en sous-sol,

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

- la hauteur des façades est portée à +/- 8.10 mètres (au lieu de 7 mètres maximum autorisé par le PPAS),
- ce parti permet d'aménager deux chambres d'enfants, tout en conservant une toiture au volume franc, sans lucarne,
- vu la pente de la rue dans ce tronçon, la hauteur des façades est variable et régulièrement dérogatoire,
- une telle volumétrie participe au caractère du quartier,
- néanmoins il s'indique de s'intégrer davantage à l'ensemble des constructions en renonçant à l'interruption de la corniche en façade avant et en prévoyant une fenêtre au bas de la corniche ainsi d'une fenêtre de toiture. Il s'indique également de faire figurer le mode d'évacuation des eaux de pluie de la totalité du versant de toiture arrière ;

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 :

- renoncer à l'interruption de la corniche en façade avant et prévoir une fenêtre au bas de la corniche ainsi d'une fenêtre de toiture,
- faire figurer le mode d'évacuation des eaux de pluie de la totalité du versant de toiture arrière ;
- respecter la typologie de la façade avant, dans le cadre de la pose de l'isolation en façade avant :
 - soit en veillant à conserver les éléments représentatifs de cette façade, en conservant tous les éléments en saillie, tels que seuils, encadrements, ornements et procéder à l'avancement des châssis,
 - soit en renonçant à la pose extérieure de l'isolation en façade avant ;
- respecter les conditions de mise en œuvre ci-avant en matière d'isolation de la façade avant,
- obtenir l'accord des fonds dominants (n°114 et 116) sur la réduction de la largeur de la servitude,

Considérant 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 l'accord des fonds dominants doit être obtenu,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de prévoir le passage des régies dans l'isolation de la façade,

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 non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 6

Dossier 16-41778-2014- Enquête n° 265/14

Demandeur : S.P.R.L. Ciglo c/o Monsieur Bernard Gliksberg

Situation : Avenue Kamerdelle 2

Objet : la démolition d'une maison à 3 façades et la construction de trois maisons unifamiliales jumelées avec garage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41778-2014 introduite le 05/08/2014 par la S.P.R.L. Ciglo c/o Monsieur Bernard Gliksberg et visant la démolition d'une maison à 3 façades et la reconstruction de trois maisons unifamiliales mitoyennes avec garage sur le bien sis avenue Kamerdelle, 2;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un axe structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°1 (31/05/1949) approuvé par arrêté du Régent du 31/05/1949, et y déroge ;

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 :

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

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au PPAS :

○ non-respect de l'article n°3 qui prescrit « *en ce qui concerne les maisons jumelées, chaque maison devra recevoir l'air et la lumière par les deux façades et par un pignon* »

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 8/12/2014 au 22/12/2014 inclus, et l'absence d'observations ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/08/2014 : dépôt de la demande

01/10/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

8/12/2014 au 22/12/2014 inclus : enquête publique

07/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/11/2014.

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 07/10/2014.

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 semi-continu formé de maisons isolées, jumelées ou groupées, et constitué essentiellement de maisons unifamiliales ;

○ Dans ce quartier, la partie de l'avenue De Fré le long de laquelle le projet comprend ainsi des groupements de maisons, séparés par des écrans arbustifs ;

○ L'immeuble n°2, sur lequel porte la demande, forme le coin de l'avenue De Fré avec l'avenue Kamerdelle et l'entrée principale de la parcelle se fait sur l'angle de celle-ci ;

○ La parcelle, cadastrée division 2 Section D, n°16y7, sur laquelle porte la demande, présente :

○ une forme de quadrilatère irrégulier, dont les deux plus grands côtés sont situés le long des avenues ;

○ un talus à front de l'avenue De Fré et une pente ascendante parallèle à celle de l'avenue Kamerdelle ;

○ La maison existante sur laquelle porte la demande de démolition est implantée en mitoyenneté droite contre le pignon plus important de la maison sise au n°6 avenue Kamerdelle et présente un bâti comme suit :

○ un volume principal de R+1+ toiture contre cette mitoyenneté,

- un volume secondaire R+ toiture qui se développe perpendiculairement à l'avenue De Fré et dont l'implantation dégage un grand espace libre au coin des voiries, aménagé en parking et accès carrossable jusqu'à l'entrée de cette annexe,
- Le dernier permis sur la parcelle n°16-33334-97 porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée de la maison en cabinet médical, et sur la création de l'annexe,
- La parcelle comporte encore un accès carrossable et du parking extérieur (peu visible depuis les avenues en raison du caractère planté de la zone de recul);
- La maison de gauche (avenue De Fré, n°37 - au niveau de seuil référencé comme niveau de référence du projet) forme l'about d'un ensemble de maisons unifamiliales mitoyennes et présente un gabarit de Bel-étage+1+toiture avec grandes lucarnes;
- La maison de droite (avenue Kamerdelle, n°6) est implantée à un niveau nettement plus haut que celle de la demande et présente :
 - une typologie de maison à trois façades, avec son pignon sur la mitoyenneté commune avec le projet ;
 - un gabarit de R+2+toiture à faible pente ;
 - une esthétique épurée de pans de mur de briques et de grands ensembles vitrés ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend des arbustes et plusieurs arbres à hautes tiges, notamment en zone de recul ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Sollicite la démolition de la maison existante ;
- Propose de construire 3 maisons mitoyennes, qui s'imbriquent pour s'implanter dans la zone de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol et créer un bâti qui marque l'angle aigu que forment ces 2 voiries, tout en offrant des espaces extérieurs pour chacune des unités;
- Propose un ensemble architectural :
 - cohérent, pour les 3 maisons, avec la maison existante de droite du projet (avenue Kamerdell, n°6),
 - à l'instar de la maison de gauche du projet formant un groupe de maisons existantes le long de l'avenue de Fré, tel que prescrit par la PPAS (article 3), soit :
 - qui présente un soubassement (socle) qui profite de la dénivellation du terrain pour implanter un niveau de garage du côté de l'avenue De Fré, et entouré de talus plantés ;
 - qui propose, sur ce socle enchâssé dans le relief de la parcelle, deux niveaux d'habitation aux larges baies de forme principalement horizontales, dont le niveau du rez-de-chaussée se situe au même niveau que celui de la maison voisine à gauche du projet;
 - qui couvre les constructions d'une toiture :
 - à versants de 60° d'inclinaison sur l'horizontale,
 - dont la pente prend naissance en recul des façades
 - qui se transforme, au-delà de la hauteur du niveau habitable, par une toiture plate
 - qui permet de ce fait de respecter la hauteur maximale prescrite par le plan particulier d'affectation du sol tout en offrant aux espaces des logements projetés de confortables hauteurs sous plafonds (2,90 mètres et 2,80 mètres) ;

6 : motivation sur la demande

Vu la note explicative ;

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

- Le projet crée un ensemble architectural cohérent de trois maisons en harmonie avec la maison existante à gauche du projet, et à l'instar des ensembles de maisons groupées existantes le long de l'avenue De Fré et régies par le même PPAS ;
- Par rapport à la maison à droite du projet, au parement de briques peintes en blanc, présentant un parti architectural épuré atypique dans la rue (n°6 Kamerdelle) :
 - le projet opte pour un parti architectural en crépi blanc,
 - assure de ce fait à la fois une intégration et une transition franche vis-à-vis de cette maison, ce qui maintient et met en évidence la verticalité de la composition de la façade et les qualités architecturales de cette maison existante et mitoyenne au projet ;
- Le choix d'une hauteur de corniche nettement moindre que celle de cette maison s'inscrit dans un équilibre des volumes, en accord avec la pente de la rue à cet endroit
- La toiture de type « Mansart » est traitée dans une interprétation contemporaine :
 - par son pied de brisis implanté en recul par rapport à la façade,
 - d'un impact volumétrique atténuant le gabarit global du projet ;
- Les fenêtres projetées dans la toiture, traitées sous forme de volumes en légère saillie, participent à donner des jeux de volume au couronnement de cet ensemble ;

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

○ en matière de programme :

- Le programme de création de 3 maisons mitoyennes s'inscrit dans le bâti environnant et répond aux nombreuses demandes de maisons unifamiliales dans la commune ;
- A cet égard, le plan particulier d'affectation du sol prévoit la construction de maisons isolées ou jumelées,
- La typologie d'implantation qui s'est développée dans ce quartier fait apparaître que les maisons isolées ou groupées se situent plutôt dans les avenues Kamerdelle et des Statuaires, alors que l'avenue De Fré, espace structurant au plan régional d'affectation du sol, a donné lieu à la construction de plusieurs groupements de maisons (par groupe de 4 ou 5), dont la construction est postérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol,
- Formant un angle sur l'avenue de Fré et une de ces avenues au caractère plus résidentiel, le projet constitue une charnière entre ces typologies et implante 2 de ses 3 maisons sur l'axe principal,
- Par sa composition, le choix de ses matériaux et son esthétique, le projet rappelle le projet n°16-36885-2005 (4 logements sous forme de maisons unifamiliales groupées en copropriété, implanté à l'angle de l'avenue De Fré et de l'avenue des Statuaires, et s'insère harmonieusement dans le paysage d'un tronçon de l'avenue où se succèdent plusieurs bâtiments classés ;
- Par sa compacité d'implantation, le projet augmente la zone de retrait latéral du côté de la maison voisine sise au n°37 de l'avenue De Fré, ce qui est au profit tant des habitants de cette maison que des futurs habitants de la maison 1 du projet

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la situation de cette parcelle de coin en angle aigu engendre une situation particulière de répartition des 3 maisons en plan, où
 - la maison 1 (à front de l'avenue De Fré) disposera, en guise d'espace extérieur et de jardin, d'une large zone de recul et d'une large zone de recul latéral, orientée à l'Est,
 - la maison 2 (à l'angle des deux avenues) disposera, en guise d'espace extérieur et de jardin, de la majeure partie du développement des zones de recul de cette parcelle d'angle, dont celle le long de l'avenue Kamerdelle, bien orientée au Sud-Ouest,
 - la maison 3 (à front de l'avenue Kamerdelle) disposera, en guise d'espace extérieur et de jardin, d'une zone de recul de belle largeur et d'une zone de jardin orienté au Nord-Est

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le projet nécessite l'abattage de certains arbres et propose de replanter 4 nouveaux sujets, afin d'assurer le caractère verdoyant de cette partie de l'avenue

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- la création d'un accès groupé (6,40 mètres de largeur) par l'avenue de Fré pour les garages des maisons 1 et 2 permet de conserver un maximum d'emplacements de stationnement en espace public et assure le maintien de la zone de recul verdurisée, participant au paysage de cet espace structurant ;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- le projet se situe dans un tronçon de vallée ayant subi des inondations récurrentes dans les dernières années et il s'indique d'y prendre toutes les mesures préventives utiles et nécessaires à l'occasion de chaque projet de construction
- le projet comprend, à cet effet et par maison, à la fois une citerne d'eau de pluie (5.000 litres) et un bassin d'orage (5.000 litres)

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

- En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°1, soit en ce qui concerne les maisons jumelées, chaque maison devra recevoir l'air et la lumière par les deux façades et par un pignon (article 3), la dérogation est acceptable au regard des particularités des lieux et notamment la configuration particulière de la parcelle et la position du projet au coin de ces deux avenues;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 07

Dossier 16-41873-2014- Enquête n° 258/14

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Emmanuel et Margaux Reiffers

Situation : Rue Roberts Jones 77

Objet : la démolition et la reconstruction d'une villa et l'aménagement de ses abords

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41873-2014 introduite le 15/10/2014 par Monsieur et Madame Pierre-Emmanuel et Margaux Reiffers et visant la démolition et la reconstruction d'une villa et l'aménagement de ses abords sur le bien sis rue Roberts Jones, 77;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2bis-Brugmann approuvé par Arrêté Royal du 26/07/1967 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°2 bis – article VI :
 - non-respect de l'article B - Implantation - qui prescrit « *distance minimum de la façade arrière à la limite de fond de la parcelle : 8m* » en ce que le projet s'implante dans cette zone non aedificandi ;
 - non-respect de l'article D - gabarit - qui prescrit « *Les constructions pourront posséder un étage complet (R+1); tout étage supplémentaire sera aménagé sous toiture* », en ce que le projet ne respecte pas le gabarit autorisé (R+2 sans étage en recul à certains endroits);
 - non-respect de l'article F - Toitures - qui prescrit « *des toitures à versants inclinés de 30°, minimum sur l'horizontale* », en ce que le projet propose une architecture à toiture plate ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/10/2014 : dépôt de la demande

19/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2014 au 15/12/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Vert le 23/12/2014 - Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
 - Abattage d'arbre(s):
Abattage de 12 arbres de calibre assez faible (30 à 150 cm de circonférence) pour aménager la nouvelle maison et nouveaux accès.
 - Replantations:
 - *Replantation de 9 chênes verts (Quercus ilex) proposée par le demandeur afin de conserver un écran opaque et persistant côté voirie ;*
 - *La force minimum imposée par le Service Vert à la plantation est de minimum 16/18 cm de circonférence à replanter dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.*
- Service Technique de la Voirie le 15/12/2014 - Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:
 - 1.1. Gestion des eaux pluviales**
 - *Principes généraux :*

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

1. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
- Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

2. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :

- Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
- L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
- Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement :
<http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Professionnels/informer.aspx?id=32554>

- Quant au projet :

- Le projet ne prévoit qu'une capacité de 6.000 litres pour le bassin d'orage, alors que le volume requis selon les directives ci-dessus sont de 13.550 l pour le bâtiment + 4.500 l pour la terrasse sur piscine. Le volume de bassin d'orage doit donc être triplé.
- L'auteur de projet est invité à étudier la solution de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle même, l'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales devant être motivé.
- Les plans doivent comporter les indications suivantes :
 - destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration ou égout via bassin d'orage) ;
 - Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein éventuel ;
 - En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales pourront être déversées dans l'égout après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie (en m²) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m³ du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point raccordement.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Dans le cas d'un raccordement du réseau d'eaux pluviales à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

1.2. Cotations d'implantation

- Principes généraux :

- Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
- Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Ces points d'appui seront idéalement repérés par des lettres.

- A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.
- Quant au projet :
 - Les deux plans d'implantation (existant et projet) sont dépourvus de cotes d'implantation, le plan se contentant de la seule mention "alignement nouvelle villa sur villa existante". Quid de la possibilité de contrôle quand la villa existante aura été détruite?
 - Les cotes d'implantation visibles sur les plans de niveaux doivent être reproduit sur les deux plans d'implantation.

1.3. Niveau d'implantation

- Principes généraux :
 - Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
 - Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.
- Quant au projet :
 - Les plans mêlent des niveaux géomètre et architecte ayant un plan de comparaison différent. La seule mention indiquant la différence d'altitude est totalement invisible.
 - Il convient de clarifier cette situation en indiquant de manière lisible l'altitude de chaque niveau à construire à la fois par rapport au plan de comparaison projet et par rapport au plan de comparaison géomètre.
 - Au vu du dessin de la rampe d'accès au garage (pente dans un seul plan à $\pm 8\%$), le projet semble négliger le fait que la rue est en pente et que la rampe devra suivre une pente transversale en plus de la pente longitudinale.
 - Il convient de dessiner en détail l'aménagement de cet accès carrossable. Seront indiqués : les niveaux du seuil du garage ainsi que les niveaux des deux angles de l'accès carrossable à front d'alignement et les pentes précises.
 - Il est rappelé qu'il est interdit de modifier le profil longitudinal du trottoir pour faciliter l'accès au domaine privé.

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande se situe à l'angle que forme la rue avec le Lijkweg, au Sud.
- Elle borde également, au Nord, l'allée d'accès (carrossable) de la propriété sise au n°75, située en intérieur d'îlot ;
- La maison existante dont le projet propose la démolition est implantée à moins de 8 mètres de la limite de fond de parcelle (mitoyenne avec la propriété n°75 située en intérieur d'îlot) et à 4 mètres de la limite latérale (mitoyenne avec l'allée carrossable de la maison n°75) ;
- Le jardin est implanté au Sud (du côté du Lijkweg et de l'angle avec la rue Roberts Jones) ;
- Le terrain, ainsi que la rue, présente une déclivité importante du Nord au Sud ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose la démolition d'une maison :
 - dont la construction date de 1958,
 - de gabarit R+2+toiture à versants (du côté de la rue) et R+1+toiture à versants (du côté du Lijkweg) ;
- propose la reconstruction d'une villa de gabarit R+1+étage en recul par endroits et de gabarit R+2+étage en recul à d'autres endroits ;

6 : motivation sur la demande

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

- La maison existante ne présente pas de qualité architecturale remarquable, sa démolition peut donc s'envisager ;
- La villa offre par contre un parti contemporain de qualité et répond dans son ensemble aux normes actuelles d'isolation et de confort;
- La nouvelle villa s'inscrit globalement dans le gabarit de la maison existante à démolir ;

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

- Aménagement des abords et couvert végétal : il y a lieu de se conformer à l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il y a lieu de se conformer à l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS / non-respect de l'article B - Implantation - qui prescrit « distance minimum de la façade arrière à la limite de fond de la parcelle : 8m »

- La façade ouest (fond de parcelle) de la maison existante est implantée dans la zone non aedificandi,
- Le nouveau projet s'implante également dans cette zone non aedificandi. En effet, le projet propose une cour anglaise implantée à 4 mètres de la limite de fond de parcelle (limite commune avec la propriété n°75 située en intérieur d'îlot) et une partie de la façade arrière de la nouvelle villa dépasse la limite (fixée à 8m de la limite de fond de parcelle) de la zone constructible;
- La nouvelle villa s'implante à 10 mètres du pignon de la maison n°75, tout comme s'implante la maison existante ;
- Aucune réclamations n'ayant été déposées par le voisin direct, la dérogation peut s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS / non-respect de l'article D - gabarit - qui prescrit « Les constructions pourront posséder un étage complet (R+1); tout étage supplémentaire sera aménagé sous toiture » :

- Le projet ne respecte pas le gabarit autorisé (R+2 sans étage en recul à certains endroits) dans le prescrit dans lequel il s'inscrit :
 - La façade nord (entrée piétonne) déroge au gabarit afin d'implanter la cage d'escalier ainsi qu'un dressing;
 - La façade est (du côté de la rue Roberts Jones) présente également une dérogation en terme de gabarit au niveau de l'aménagement de l'étage destinés aux chambres d'enfants ;
- Etant donné le relief du terrain et l'intégration du projet dans la dénivellation de celui-ci, étant donné les gabarits présents dans la rue et l'inscription du projet dans le gabarit de la maison existante, la dérogation au gabarit peut s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS / non-respect de l'article F - Toitures - qui prescrit « des toitures à versants inclinés de 30°, minimum sur l'horizontale » :

- Le projet propose une architecture à toiture plate aux volumes simples et épurés;
- Le parti architectural et les matériaux proposés sont volontairement contemporains et peuvent s'envisager ;
- Le traitement des toitures en toiture verte participe au caractère vert de cette parcelle, proche de zones vertes ;

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

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 8

Dossier PL-541- Enquête n° 261/14

Demandeur : M. et Mme Garcia Navio José et Comorera Garcia Ana et Mme Charles Elisabeth

Situation : Rue des Griottes 5

Objet : le lotissement dudit terrain

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-541 introduite le 03/11/2014 par Monsieur et Madame Garcia-Novio et Comorera-Garcia et Charles et visant lotir ledit terrain sur le bien sis rue des Griottes 5;

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

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

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

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

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

o application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- article 3, en ce que l'alignement de façade avant n'est pas respecté,
- article 6, en ce que le volume proposé est décalé de l'immeuble mitoyen,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/11/2014: dépôt de la demande

24/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2014 au 15/12/2014 inclus : enquête publique

07/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

o l'avis de Vivaqua émis le 10/12/2014

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- o La parcelle cadastrée Section^oF, 4^o division, n°162 A8 sur laquelle porte la demande est bâtie d'une maison unifamiliale à 3 façades et de gabarit R+T, sise rue des Griottes, n°5 et mitoyenne du côté gauche.
- o La parcelle s'étend jusqu'au début de la rue du Roseau :
 - o bâtie d'un seul côté,
 - o dont le bâti se termine par un pignon en attente,
- o La maison de droite (n°81 rue du Roseau) présente un gabarit R+1+T « Mansart »,
- o Le terrain est bordé à l'alignement par une haie vive, et en fond de parcelle par une palissade en béton,
- o Le terrain ne présente pas de relief marqué,
- o La rue du Roseau qui prolonge la rue des Griottes est pourvue de zones de recul aménagées,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la division, par permis de lotir, d'une parcelle de 590 m² en deux lots, dont :

- le lot 1, d'une superficie de 346 m², attribué à la maison existante,
- le lot 2, d'une superficie de 239 m², destiné à la construction d'une nouvelle maison unifamiliale,

6 : motivation sur la demande

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

- **en matière de programme:**
 - le programme envisagé sur chacun des lots du lotissement est unifamilial,
 - la superficie des lots correspond à la taille moyenne des parcelles du quartier, dont celles de la rue du Roseau, le lot 2 à bâtir étant appelé à terminer le front bâti,
- **en matière d'implantation et de gabarit:**
 - le lot 2 projeté est destiné à la construction d'une maison unifamiliale de type 3 façades, accolée à la maison n°81 rue du Roseau,
 - le terrain est situé dans la courbe de la rue de sorte que l'alignement prévu est infléchi par rapport à l'alignement général,
 - la zone de bâtisse poursuit parallèlement aux maisons de la rue du Roseau alors que le terrain est en forme de 'quartier de tarte'
 - La demande calque le profil du gabarit constructible sur celui de la maison voisine, de volumétrie atypique et exceptionnelle tant en raison de sa faible profondeur qu'en raison de la faible différence d'inclinaison entre les brisis et les terrassons de son toit « Mansart »,
 - La demande renseigne les profils des maisons 79 et 81 de la rue du Roseau, celui de la travée mitoyenne du projet mais pas celui de la seconde travée. Il n'est dès lors pas possible de percevoir le volume envisagé,
 - La seconde travée est au Sud de la maison voisine, ce qui risque de créer une perte de luminosité,
 - La zone d'implantation prévoit des zones de recul de forme triangulaire peu qualitative,
 - les prescriptions prévoient la possibilité d'un encorbellement au niveau du 1^{er} étage, en surplomb de la zone de recul. Sa profondeur doit être limitée et sa largeur conforme au Règlement régional d'urbanisme,
 - Il y a lieu, face à cette situation particulière :
 - de prévoir une zone d'implantation à l'alignement afin de localiser le volume constructible plus proche de la voirie et moins vers l'intérieur d'îlot ou au Sud de la maison voisine,
 - de prévoir une zone d'implantation qui respecte davantage la forme de la parcelle,
 - de laisser une liberté aux auteurs de projet par rapport à d'autres typologies de toiture adaptées au lieu, comme des toitures à versants, des toitures plates, plus à même de permettre une cohésion volumétrique du futur projet en prévoyant un article 'gabarit' dans les prescriptions littérales,
 - Il y a lieu de se référer à l'avis que rendra le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, notamment sur la zone située entre la parcelle et la voirie,
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:**
 - les prescriptions littérales prévoient la plantation de haies vives, à la fois entre les parcelles et à l'alignement,
 - Il y a lieu de prévoir la plantation de 2 arbres,
 - les prescriptions prévoient la possibilité du placement d'une cabane de jardin ou serre de 12 m², d'une piscine, d'une terrasse.
 - ces constructions doivent être limitées en superficie,
 - elles ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement de la haie, et le plan du permis de lotir doit prévoir une zone de recul à cet endroit,
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement:**
 - les prescriptions littérales prévoient l'obligation d'un garage,
 - la zone de recul ne peut servir de stationnement,
- **en matière de gestion des eaux:**
 - les prescriptions prévoient une citerne d'une capacité minimale de 3.000L et la possibilité d'infiltration. Vu la situation en fond de vallée, il est préférable de prévoir un bassin de rétention d'une capacité de 50L/m² d'imperméabilisation,

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

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 3:
 - le terrain est situé dans la courbe de la rue, de sorte que :
 - la zone d'implantation s'articule en deux quadrilatères qui s'interpénètrent pour former 2 travées de construction décalées,
 - elle se complète, à l'arrière, d'une zone d'implantation d'annexe sur 1 niveau, d'une hauteur légèrement supérieure à celle de l'annexe de la maison mitoyenne,

- du côté de la mitoyenneté, l'alignement proposé pour la façade avant (1^{ière} travée) est décalé de 1.80 mètre par rapport à l'angle du pignon mitoyen et de la façade de la maison sise rue du Roseau, n°81,
- Du côté de la 3^{ième} façade, l'alignement proposé pour la façade avant (2^{ième} travée) est décalé de 2.86 mètres supplémentaires,
- Il en découle que la 1^{ière} travée disposera de la possibilité d'établir des fenêtres "en 3^{ième} façade", et que la maison à bâtir constituera un point de perspective intéressant entre les deux typologies de bâti (ordre continu pour la rue du Roseau et ordre ouvert de faible gabarit pour la rue des Griottes),
- Il en découle, vu cette situation particulière, qu'il est d'autant plus important d'assurer, par les prescriptions du permis de lotir, la cohérence volumétrique du bâti qui pourra être projeté sur le lot 2,
- Les plans et coupes ne figurent pas le volume envisagé pour la 2^{ème} travée de la zone aedificandi,
- o dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I article 6 (hauteur de la toiture),
 - La dérogation est inhérente au décalage d'implantation et au tracé de la zone de bâtisse en deux travées,
 - Les zones de recul de forme triangulaire peut qualitative,
 - Les plans et coupes doivent préciser les profils envisagés pour le volume à bâtir dans la 2^{ième} travée,

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

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

- o proposer une zone d'implantation à l'alignement de sorte à localiser la construction du côté de la voirie et réduire le gabarit en intérieur d'îlot,
- o proposer une zone d'implantation qui respecte mieux la forme particulière de la parcelle et laisser plus de liberté à l'auteur de projet de la maison à construire,
- o préciser le gabarit proposé et les formes de toiture envisagée,
- o contacter le service voirie (M. Albert) pour savoir quel aménagement peut être fait dans la zone entre la haie actuelle et la bordure de la rue pavée,
- o prévoir une capacité de rétention des eaux de pluies de 50L/m² d'imperméabilisation en complétant les prescriptions littérales,
- o prévoir la plantation de 2 arbres à moyennes tiges adaptées au fond de vallée (aulne, saule, ..),
- o limiter la superficie de l'abri de jardin ou serre à 9 m², limiter la superficie de l'ensemble des installations en zone de jardin à 25% de sa superficie après déduction de celle de la zone de recul (prescription 10),
- o limiter la profondeur de l'encorbellement à 0.50m et sa largeur doit être conforme au Règlement régional d'urbanisme (prescription 2.1.),

Que ces modifications:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'une maison unifamiliale est maintenue
- o portent essentiellement sur la définition de la zone d'implantation ;
- o que le projet modifié doit être représenté en commission de concertation ;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/01/2015
objet n° 9

Dossier 16-41847-2014- Enquête n° 262/14

Demandeur : Monsieur Yasin Ben Salem

Situation : Chaussée de Saint-Job 388

Objet : la création d'une terrasse sur terrain privé et le changement d'utilisation d'un restaurant en bar

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41847-2014 introduite le 30/09/2014 par Monsieur Yasin Ben Salem et visant l'extension d'un débit de boisson avec restauration par la création d'une terrasse sur terrain privé sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 388;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant;

Considérant qu'une infraction urbanistique a été constatée le 6 décembre 2013 pour le changement d'utilisation d'un restaurant en bar;

Que le 4 février 2014, il a été octroyé un délai de 60 jours pour introduire une demande de permis d'urbanisme;

Que le 19 mars 2014, la demande de permis d'urbanisme a été introduite; et que l'instruction s'est soldée par un refus en date du 5 août 2014;

Que le 30 septembre 2014, la présente nouvelle demande a été introduite;

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 :

- motif inhérent au PRAS : prescription générale 0.9. Clause de sauvegarde
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2014 au 15/12/14 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- depuis son installation dans le quartier, le bar provoque des nuisances dans le quartier,
- l'activité est incompatible avec le caractère résidentiel du quartier,
- la pollution sonore et lumineuse atteint l'intérieur d'îlot,
- l'activité crée du stationnement sauvage,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/09/2014: dépôt de la demande

24/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2014 au 15/12/14 inclus : enquête publique

07/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de Vivaqua émis le 10/12/2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- Le bâti sur lequel porte la demande se situe à l'angle de la chaussée de Saint-Job et de la rue Basse,

- Du côté de la rue Basse, la cour attenante au bâtiment se développe le long de l'alignement jusqu'au n°7 est en contact avec l'intérieur de cet îlot de faible profondeur à cet endroit,
- Le restaurant qui y était installé a cessé ses activités en 2011, et un permis d'urbanisme pour un commerce du secteur HoReCa sur ce bien n'a jamais été demandé.
- L'établissement dénommé « le bar en vol » s'est ensuite installé et a obtenu le permis d'exploitation, l'agrément de l'AFSCA et l'accord du SIAMU. Cependant le permis d'urbanisme pour le changement d'utilisation n'a pas été sollicité.
- Dans la zone de jardin, une tente temporaire de 6 mètres x 12 mètres est installée en hiver dans le but de pouvoir organiser des événements (anniversaires, apéros d'hiver, ...). En été, ce terrain est aménagé en aire de jeu (beach-volley – moyennant une couche de 20 centimètres de sable sur un géotextile).
- La zone de jardin accueille également quelques fauteuils en bois, des tables avec un aménagement de bar extérieur venant en relais du bar intérieur; et un nouvel espace engazonné est aménagé afin de supprimer le parking occasionnel.
- Le refus du permis d'urbanisme n°16-41571-2014 a mis en évidence le fait que ni l'exploitation du jardin, ni celle de l'espace l'HoReCa en boîte de nuit ne peuvent être autorisées ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le maintien d'un établissement du secteur HoReCa avec changement d'utilisation d'un restaurant en bar,
- la création d'une terrasse pour 18 couverts en extension du commerce HoReCa sur une partie du jardin,
- l'aménagement du jardin en pelouse, bordée de plantation (du côté de la rue et le long du mur mitoyen),

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - la note explicative jointe à la demande précise les occupations antérieures, à savoir un 'café avec salle de danse' depuis 1942, une salle de café avec cave à bière depuis 1962 (bail commercial), et un débit de boissons avec restaurant à partir de 1994.
 - l'extension d'un débit de boisson avec restauration par la création d'une terrasse est proposée pour 18 couverts et une seconde terrasse-bar, ce qui étend la superficie de l'activité au sens du PRAS,
- en matière d'aménagement intérieur:
 - des travaux ont été réalisés en remplaçant des anciens châssis par des châssis à double vitrage à performance acoustique améliorée,
 - le placement d'un isolant acoustique sur l'ensemble des murs périphériques, la mise aux normes incendies et l'aménagement d'un fumoir complètent cette mesure,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est aménagé en pelouse avec plantations périphériques.
 - les terrasses sont implantées à proximité du débit de boisson,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garage,
- en matière d'impact sur le quartier :
 - l'exploitation en terrasse sollicitée n'est pas envisageable en raison des nuisances inévitables qu'elle engendre au niveau bruit pour le quartier,
 - la terrasse constitue une extension de la surface commerciale avec les problèmes qui y sont liés par une capacité d'accueil plus importante de client alors que l'exploitation ne dispose pas de possibilité de stationnement,
 - le seuil de 150m² du PRAS est déjà dépassé par la surface du bâtiment existant, dès lors toute extension de l'exploitation commerciale est exclue,
 - l'absence de séparation physique entre la terrasse projetée et la zone de 'dalle gazon' qui risque des lors d'être également utilisée à des fins d'HORECA,
 - vu que la note du conseil juridique reçue le 16.09.2014 établi pour le rez-de-chaussée de l'immeuble une exploitation en HORECA depuis 1942 et plus précisément une exploitation en débit de boisson avec restauration depuis 1994,
 - dès lors cette dernière affectation peut être maintenue et correspond à une activité 'after work' tel qu'évoquée par le demandeur en séance,
 - elle exclut l'usage du bien pour une activité de boîte de nuit dénoncée par les riverains et incompatible avec le quartier en zone d'habitation à prédominance résidentielle,

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

- La zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol limite la superficie des commerces à 150 m² ;
- l'extension du commerce du secteur HoReCa se fait uniquement à l'extérieur (Règlement communal d'urbanisme - art. 149: extension d'un HORECA),

La Commission de concertation émet un avis défavorable sur la création d'une terrasse et estime que l'exploitation en HORECA du rez-de-chaussée du bâtiment doit être conforme à celle qui existait en 1994 à savoir celle d'un débit de boisson avec restauration et à l'exclusion d'une activité de boîte de nuit ;

AVIS DEFAVORABLE unanime pour la terrasse en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain.

AVIS FAVORABLE unanime pour un débit de boisson avec restauration en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain.