

Séance du 27 mai 2015/ Zitting van 27 mei 2015  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9144-2013  
Situation : Rue du Bambou 9  
Demandeur : Institut Decroly a.s.b.l.  
(dépôt de récipients mobiles de gaz)
- 09h15 2) 083/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.970-2014  
Situation : Chaussée d'Alseberg 542  
Demandeur : Monsieur IGNACIO Yannick  
(la mise en conformité de la division d'une maison en 2 logements +  
l'extension au niveau cuisine-cave + demande de modification de la  
façade arrière et de l'aménagement de la toiture plate en terrasse)
- 09h35 3) 097/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.176-2015  
Situation : Parvis Saint-Pierre 2  
Demandeur : WineBYou s.p.r.l. (Monsieur Delens Anthony)  
(la modification de l'utilisation partielle du rez-de-chaussée commercial  
pour y exercer des activités de dégustations en lien avec le commerce  
de vente de vins)
- 09h55 4) 089/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.054-2015  
Situation : Avenue de Saturne 23  
Demandeur : Monsieur GANSHOF Charles-Henri  
(l'abattage d'arbres le long de la clôture mitoyenne, la pose de nouvelles  
clôtures et la modification du relief du sol à l'arrière de la parcelle)
- 10h15 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.144-2015  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 40  
Demandeur : Monsieur de KERCHOVE de DENTERGHEM André  
(la démolition d'une maison sans reconstruction)  
(Avis CC uniquement)
- 10h35 6) 096/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.121-2015  
Situation : Avenue Moscicki 25  
Demandeur : Madame BECKERS Michèle  
(l'aménagement de la zone de recul avec le placement d'une clôture à  
front de rue, le long du trottoir)
- 10h55 7) 084/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.062-2015  
Situation : Square Georges Marlow 10  
Demandeur : Square M s.a. (Monsieur Berodes Jacques)  
(la rénovation de la façade du carrefour market et la mise en place de  
2 nouvelles enseignes sur la toiture de l'établissement)
- 11h15 8) 088/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.129-2015  
Situation : Rue Edouard Michiels 53  
Demandeur : M. et Mme GAMBIER et KUT  
(la rénovation et rehausse d'une maison uni-familiale)
- 11h35 9) 081/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.146-2015 (art.177)  
Situation : Rue Robert Scott  
Demandeur : Administration communale d'Uccle (Service Vert)  
(l'abattage et le remplacement de 35 arbres d'alignement (art.177 du  
CoBAT))

- 13h30 10) 095/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.029-2014  
Situation : Rue Vanderkindere 110  
Demandeur : PERPETUAL s.p.r.l. (Monsieur De Dobbeleer Julien)  
(la réalisation d’un logement supplémentaire en duplex sur la toiture plate d’un immeuble comptant 3 unités d’habitation)
- 13h50 11) 091/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.068-2015  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 622  
Demandeur : Monsieur MALHERBE Maxime  
(l’extension du 2<sup>ème</sup> étage par la construction de deux lucarnes et isolation de la toiture)
- 14h10 12) 087/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.089-2015  
Situation : Rue du Roseau 25  
Demandeur : M. et Mme ROUQUETTE Valentin et FRANSSSEN Sarah  
(la démolition d’un garage et la reconstruction d’une maison uni-familiale)
- 14h30 13) 086/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.109-2015  
Situation : Avenue Wellington 23  
Demandeur : Monsieur JACOBS Jérôme  
(la transformation d’un garage en salle de jeu, le remplacement de la porte en porte fenêtre, le remplacement du portail à rue et le stationnement de 2 véhicules dans la zone de recul)
- 14h55 14) 092/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.119-2015  
Situation : Rue Général Lotz 64  
Demandeur : M. et Mme DEPELLEY Loïc et DUGUIT Caroline  
(la transformation et l’extension d’une maison uni-familiale)
- 15h20 15) 085/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.994-2014  
Situation : Avenue du Vert Chasseur 58  
Demandeur : Monsieur de VICQ de CUMPTICH Arnaud  
(la démolition d’une maison uni-familiale avec maintien des caves existantes et la construction d’un immeuble de deux logements)
- 15h45 16) 093/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.170-2015  
Situation : Avenue Georges Lecointe 50  
Demandeur : B.G. services s.a. (M. Guévar)  
(la transformation d’un immeuble de bureau avec extension arrière, la création d’une lucarne en toiture, l’isolation des murs extérieurs et le remplacement des châssis)
- 16h15 17) 094/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.905-2014  
Situation : Avenue de Floréal (futur n°108)  
Demandeur : Monsieur TRIVIER Antoine  
(la construction d’un immeuble de 5 appartements)

± 16h40 - Divers / Allerlei

**[avis reporté de la CC du 27/11/2014:](#)**

- 18) 232/14 – Aanvraag om stedenbouwkindige vergunning nr16-41.780-2014  
Ligging : Andrimontlaan, 54  
Aanvrager : COMBELI n.v. (Dhr. Hamer)  
(de vergunningsaanvraag voor het bouwen van 5 ééngezinswoningen)

avis reporté de la CC du 29/04/2015:

19) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.988-2014

Situation : Avenue Fond'Roy 147

Demandeur : M. MOULAERT Patrick et Mme STAQUET Kathleen

(la démolition et la reconstruction d'une maison uni-familiale située en intérieur d'îlot)

(Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art.333))

± 17h20 - Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 1**

**Dossier PE-9144-2013**

**Demandeur : Institut Decroly A.S.B.L.**

**Rue du Bambou 9**

**1180 Bruxelles**

**Situation : Rue du Bambou 9**

**Objet : permis d'environnement pour un dépôt de récipients mobiles de gaz;**

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'asbl Institut Decroly, rue du Bambou 9 à 1180 Bruxelles ayant pour objet dépôt de récipients mobiles de gaz:

L'enquête publique effectuée du 04/05/2015 au 18/05/2015 inclus a donné lieu à :

- 0 lettres de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le rapport SIAMU ne comporte pas de remarques ;
- considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

**Avis favorable**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 2**

**Dossier 16-41970-2014- Enquête n° 83/15**

**Demandeur : Monsieur Yannick Ignacio**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 542**

**Objet : la mise en conformité de la division d'une maison en 2 logements + de l'extension au niveau cuisine-cave + demande de modification de la façade arrière et de l'aménagement de la toiture plate en terrasse**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41970-2014 introduite le 11/12/2014 et modifiée suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 11/03/2015 par Monsieur Yannick Ignacio et visant la mise en conformité de la division d'une maison en 2 logements + de l'extension au niveau cuisine-cave + demande de modification de la façade arrière et de l'aménagement de la toiture plate en terrasse sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 542;

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

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

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

- dérogation (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur : non-respect de l'article 13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit «La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » en ce que l'entièreté de la parcelle est dallée.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

11/12/2014 : dépôt de la demande

15/01/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

11/03/2015 : dépôt de la demande modifiée suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT

30/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

27/05/2015 au 11/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

Considérant que l'avis du SIAMU a été demandé en date du 11/03/2015 et devra être transmis avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier est mixte, composé à la fois de maison unifamiliale, d'immeubles de logements et d'immeubles mixtes (logement/commerce) ;
- La chaussée est desservie par les transports en commun ;
- L'immeuble n°542 sur lequel porte la demande se situe dans la partie plus résidentielle à proximité de l'angle avec l'avenue Floréal ;
- Cette maison n°542 sur laquelle porte la demande présente une façade à rue de type bel-étage étroite (4.95m de large) et un gabarit relativement petit R+1+toiture à versants. Elle accueille un espace en sous-sol semi-enterré en façade avant et en contact avec un espace extérieur en façade arrière ; La parcelle est peu profonde et ne propose qu'un espace extérieur très réduit (12.5m<sup>2</sup> de forme trapézoïdale) ;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1967 pour l'extension de celle-ci au niveau du bel-étage en façade arrière afin d'inscrire la cuisine et d'agrandir le séjour. En situation existante de droit, elle se compose donc comme suit :
  - Sous-sol : cave + salle de bain + accès à la cour arrière ;
  - Bel-étage : cuisine + séjour + WC invité ;

- 1<sup>er</sup> étage : chambres (pas de plans aux archives)
- 2<sup>ème</sup> étage sous toit : grenier (pas de plans aux archives) ;
- En situation existante de fait, il apparaît qu'une extension a été réalisée au niveau du sous-sol dans le prolongement de l'extension réalisée au niveau du bel-étage et que la maison a été divisée en deux logements en duplex :
  - Sous-sol : logement 1 comprenant une chambre en façade avant, une chambre (non éclairée) dans la partie centrale et une salle de douche + un WC séparé en façade arrière + accès à la cour extérieure ;
  - Bel-étage : logement 1 comprenant le séjour, la cuisine, un WC invité et un nouvel escalier en colimaçon menant directement dans la chambre située dans la zone centrale au sous-sol ;
  - 1<sup>er</sup> étage : logement 2 comprenant cuisine + séjour
  - 2<sup>ème</sup> étage sous toit : 2 chambres + 1 salle de bain ;
- La maison de droite (n°544) est plus volumineuse et présente un gabarit R+2+toiture à versants ;
- La maison de gauche (n°540) est également plus grande et présente une façade bel-étage et un gabarit R+2 (toiture plate) ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la division de la maison en deux logements ;
- La mise en conformité de l'extension au sous-sol et de la modification de la façade arrière ;
- La mise en conformité du dallage de l'entièreté de l'espace extérieur ;
- La modification de l'aménagement intérieur ainsi que la modification de la façade arrière au niveau des baies de fenêtres situées au 1<sup>er</sup> étage ;
- La modification de l'aménagement de la cour avec la création d'un palier en caillebotis intermédiaire ;
- L'exploitation de la plateforme en terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

### **6 : motivation sur la demande**

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

- Le manque d'emplacement de stationnement peut se justifier : La situation du bien (proximité du centre d'Uccle) et la desserte du lieu en transports en commun est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo / poussettes au sous-sol, une locale poubelle ainsi que des espaces de rangement dans chaque appartement ;
- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité de ces deux logements en infraction. En effet,
  - Au sous-sol en contact avec la cour arrière, le projet propose de déplacer la salle de bain (initialement en contact avec la cour) dans la partie centrale et d'inscrire une chambre aux dimensions confortables en contact avec l'espace extérieur et un bureau en façade avant jouissant d'une fenêtre ;
  - Au bel-étage (rez-de-chaussée), le projet implante un WC invités et les pièces de vie de l'habitation équipée d'une cuisine avec coin déjeuner, offre un nouvel accès à l'espace extérieur en créant un réaménagement en caillebotis sur une partie de la cour ainsi qu'un nouvel escalier extérieur menant à celle-ci ;
  - Au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, le projet propose l'aménagement d'un duplex 2 chambres confortables avec demande d'accès à un espace extérieur respectant le code civil en terme de servitude de vue ;

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

- Sous-sol : En situation existante de droit tel que dessiné dans le permis d'urbanisme n°16-24934-1967, le sous-sol offre une hauteur sous plafond de 2.25m. Dans la situation existante de fait telle que dessinée dans le cadre de cette demande de permis, la hauteur sous plafond est portée à 2.50m. Il y a lieu de se conformer à cette hauteur réglementaire lors de l'exécution des travaux ;
- Terrasse au 1<sup>er</sup> étage : L'aménagement de celle-ci respecte le code civil en matière de servitude de vue et présente une dimension limitée de 5m<sup>2</sup>. Pour rappel, le garde-corps doit être installé le long de la zone accessible et ne peut dès lors pas s'inscrire sur toute la largeur de la façade ;

- Surface éclairante insuffisante au niveau des chambres sous toit : il y a lieu de les remplacer par des velux de plus grandes dimensions ;
- Façade avant :
  - 2 des châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en bois ne respectant pas les divisions d'origine d'une maison du début d siècle dernier. Il y a lieu de les remplacer par des châssis respectant la division et le cintrage des baies dans lesquels ils s'inscrivent ;
  - La porte d'entrée d'origine est conservée : il y a lieu de modifier le dessin sur les plans transmis conformément à la réalité.

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur : non-respect de l'article 13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit «La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » :
  - Etant donné la dimension réduite de cet espace ainsi que son enclavement et le manque de luminosité qui en découle, il apparait qu'un réel jardin ne pourra que difficilement se développer ;
  - Le projet propose d'améliorer la situation par l'aménagement d'un carré de verdure permettant la plantation d'un petit arbuste, l'aménagement d'un escalier et palier en caillebotis (laissant passer la lumière) « architecturé » afin d'assurer la liaison entre le rez-de-chaussée où s'inscrivent les pièces de vie et l'espace extérieur de la parcelle ;
  - L'entièreté de la parcelle est dallée en situation existante de fait et le projet proposé améliorant la situation peut s'envisager ;

**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 :

- Surface éclairante insuffisante au niveau des chambres sous toit : il y a lieu de les remplacer par des velux de plus grandes dimensions respectant les normes d'habilité fixée par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Façade avant :
  - 2 des châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en bois ne respectant pas les divisions d'origine d'une maison du début du siècle dernier. Il y a lieu de les remplacer par des châssis respectant la division et le cintrage des baies dans lesquels ils s'inscrivent ;
  - La porte d'entrée d'origine est conservée : il y a lieu de modifier le dessin sur les plans transmis conformément à la réalité.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les châssis et dimension de velux,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 27/05/2015**  
**objet n°3**

**Dossier 16-42176-2015- Enquête n° 97/15**

**Demandeur : Monsieur Anthony Delens WineBYou S.P.R.L.**

**Situation : Rue du Postillon 1**

**Objet : la modification de l'utilisation partielle du rez-de-chaussée commercial pour y exercer des activités de dégustations en lien avec le commerce de vente de vins**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42176-2015 introduite le 02/04/2015 par la S.P.R.L. WineBYou c/o Monsieur Anthony Delens et visant la modification de l'utilisation partielle du rez-de-chaussée commercial pour y exercer des activités de dégustations en lien avec le commerce de vente de vins sur le bien sis Rue du Postillon 1 ;

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

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

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

○ 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 :

- 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 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/04/2015: dépôt de la demande

09/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis de Vivaqua émis le 04/05/2015

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, le parvis Saint-Pierre est entouré de commerces,
- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé à l'angle du parvis et de la rue du Postillon, et comprend deux commerces,
- La demande porte plus particulièrement sur le n°1 de la rue du Postillon; la devanture est en bois,
- Le commerce du n°2 du Parvis a un auvent de couleur violet (magasin de vêtement),
- Le PU 42114 a permis la modification de la couleur de la devanture,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la modification de l'utilisation partielle du rez-de-chaussée commercial pour y exercer des activités de dégustations en lien avec le commerce de vente de vins

**6 : motivation sur la demande**

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

- Le changement d'utilisation est accessoire par rapport à l'objet principal du commerce,



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

- en matière de programme:
  - l'installation de quelques places de dégustation et de vente d'assiette froide, charcuterie – fromage de type table d'hôte, table basse, de quelques tabourets 'mange debout' liées à la vente de vin,
- en matière d'implantation et de gabarit:
  - ces quelques places sont installées dans la surface commerciale existante, en accompagnement de la vente de vin,

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

- la partie 'HORECA' est accessoire à l'objet principal du commerce de vente de vin,
- Considérant dès lors que la demande répond au bon aménagement des lieux et complète l'offre commerciale du quartier;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en absence 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 27/05/2015**  
**Objet n° 4**

**Dossier 16-42054-2015- Enquête n° 89/15**

**Demandeur : Monsieur Charles-Henri Ganshof**

**Situation : Avenue de Saturne 23**

**Objet : l'abattage d'arbres le long de la clôture mitoyenne, la pose de nouvelles clôtures et la modification du relief du sol à l'arrière de la parcelle**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42054-2015 introduite le 23/01/2015 par Monsieur Charles-Henri Ganshof et visant l'abattage d'arbres le long de la clôture mitoyenne, la pose de nouvelles clôtures et la modification du relief du sol à l'arrière de la parcelle sur le bien sis Avenue de Saturne 23;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 50 - Hamoir/Observatoire - AGRBC du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'une partie des travaux interviennent en zone de protection d'arbres – art. 13.0 du PPAS ;

**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 :

- o art. 155§2 du CoBAT : motif d'enquête publique requis par le PPAS n° 50 - Hamoir/Observatoire - AGRBC du 27/05/1999, en matière d'intervention en zone de protection d'arbres – art. 13.0 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/03/2015 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/01/2015 : dépôt de la demande ;

02/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2015 au 11/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- o La maison unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre la rue Copernic au Sud et l'avenue De Fré au Nord. Le bien s'inscrit en mitoyenneté sur la gauche ;
- o La parcelle voisine de droite est bâtie par un immeuble de logements multiples, dont bon nombre de fenêtres sont dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande ;
- o Le jardin est aménagé de manière paysagère et la limite séparative de droite est plantée par une épaisse haie vive, ce qui a tendance à obscurcir les zones latérales respectives ;
- o L'arrière du jardin comporte une zone de protection d'arbres su PPAS ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le réaménagement du jardin et de la zone latérale de droite, et propose :

o La réfection de l'escalier d'accès avec installation d'un portail bas ;

o La déplantation de la haie latérale et la plantation d'arbres palissés à +/- 50 cm de la limite séparative de droite ;

o Le placement de clôtures séparatives en treillis tendus, en doublage des arbres palissés ;

o Le réaménagement des terrasses arrière ;

o La mise à niveau du terrain et pose de dispositifs de retenue de terres de long de la limite séparative de gauche de la parcelle ;

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les aménagements paysagers de la parcelle et dédensifie les massifs végétaux le long de la limite séparative de droite au bénéfice de l'amélioration de l'habitabilité du bien faisant l'objet de la demande, mais également de l'immeuble voisin ;
- Le projet ne modifie pas la configuration des terrasses arrières, celles – ci demeurant protégées par le mur de clôture existant ;
- Le projet propose la mise à niveau du centre du jardin, sans modifier le niveau existant à l'arrière et latéralement. Le dénivelé existant le long de la limite séparative de gauche sera solutionné par la pose de murs de retenue de terres, dont la hauteur perceptible par les voisins sera de maximum 90 cm à l'arrière, ce qui est acceptable compte tenu des particularités des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'aménagement du terrain en zone de protection d'arbres, la demande veille à maintenir les aménagements du fond de la parcelle et les remblais seront exécutés de manière ponctuelle de sorte à ne pas perturber le système racinaire des arbres existants ;

**Avis FAVORABLE** unanime en absence 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 27/05/2015**  
**Objet n° 5**

**Dossier 16-42144-2015**

**Demandeur : Monsieur André de Kerchove de Denterghem**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 40**

**Objet : la démolition d'une maison sans reconstruction**

**AVIS REPORTE**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42144-2015 introduite le 18/03/2015 par Monsieur André de Kerchove de Denterghem et visant la démolition d'une maison sans reconstruction sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 40;

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-QUARTIER SUD-EST-AGRBC 10/06/1993 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Conformément à l'article 67 du CoBAT qui prescrit « à moins que ses prescriptions ne les imposent expressément, le plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) approuvé après le 1<sup>er</sup> janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ».

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

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

- Application de la prescription générale n° 0.12. du PRAS (modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) qui prescrit "la démolition d'un logement ne peut se faire qu'à la condition de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitat" en ce que le projet ne prévoit pas de reconstruction d'un logement sur la parcelle concernée ;
- Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir est peut-être antérieure au 1er janvier 1932 (pas d'archives retrouvées), ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT ;  
Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis pour ce motif précis ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/03/2015 : dépôt de la demande

20/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

27/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation

**Avis reporté en attente de la visite sur place et pour complément d'avis juridique sur l'application de la prescription générale n°0.12 du PRAS dans ce cas particulier.**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 27/05/2015**  
**objet n°6**

**Dossier 16-42121-2015- Enquête n° 96/15**

**Demandeur : Madame Michèle Beckers**

**Situation : Avenue Moscicki 25**

**Objet : l'aménagement de la zone de recul avec le placement d'une clôture à front de rue, le long du trottoir**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42121-2015 introduite le 05/03/2015 par Madame Michèle Beckers et visant l'aménagement de la zone de recul avec le placement d'une clôture à front de rue, le long du trottoir sur le bien sis Avenue Moscicki 25;

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°22 (AR du 19.11.1957) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique;

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

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

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

- non-respect des articles III - zone de recul - 1. Destination, 3. Clôture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04 au 11/05/2015 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/03/2015: dépôt de la demande

13/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

**4 : description Sitex**

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- dans ce quartier, l'avenue Moscicki est bordée de constructions implantées en recul, en ordre continu ou en maisons groupées,
- la maison n°25 sur laquelle porte la demande est de gabarit R+T, de type 4 façades,
- le relief est marqué par une pente ascendante depuis l'avenue vers la maison,
- les zones de recul voisines et celle de l'avenue Langeveld, dans la perspective de l'avenue Moscicki sont entourées de murets et de haies vives de hauteur variables, mais plus hautes que ce que prescrit le PPAS,
- la zone de recul de la maison de gauche est entourée d'une haie sans muret,
- la zone de recul de la maison de droite est entourée d'un muret et d'une haie,
- les permis d'urbanisme 40879 et 41318 ont permis la rénovation de la maison et la division en deux logements et prévoient un accès au garage de la largeur équivalente à la porte de garage. En chantier, cet accès a été élargi permettant le stationnement de deux voitures, objet d'une infraction urbanistique,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul avec :
  - l'élargissement de l'accès au garage et l'aménagement d'un escalier de jardin parallèle à la haie,

- la pose d'un portail garage ajouré d'une largeur de 4.87m, d'une hauteur de 1.80m,
- o vu la pente de la zone de recul, l'aménagement d'escaliers extérieurs menant aux zones latérales et à l'entrée de la maison,
- o la plantation d'une haie qui sera taillée à 1.80m de haut,

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- o la mise en conformité de la rampe de garage déroge à la destination de la zone,

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

#### o en matière d'implantation et de gabarit:

- o la mise en conformité de l'élargissement de l'accès au garage,
- o la pose d'un portail d'accès au garage, et d'une partie fixe, ce qui supprime la possibilité de garer 2 véhicules dans la pente de garage,

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

- o la zone de recul est entourée de haies vives d'une hauteur de 1.80m, ce qui permet, vu le relief, de protéger cet espace,
- o la zone de recul est aménagée de 3 accès piétons,
- o la pente de garage est plus large que la porte elle-même, le mur de soutènement ayant été placé à +/- 1m de l'alignement de la façade latérale,
- o cet élargissement de la rampe de garage est justifiée par la démolition du muret existant mais réduit la verdurisation de la zone de recul,

#### o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- o la maison est pourvue d'un garage,

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

- o Article 155 §2 du CoBAT - dérogation à un PPAS: article III - zone de recul - 1. Destination, 3. Clôture,
- o en ce qui concerne la destination, *elle est réservée aux accès, aux portes d'entrée et aux garages, aux plantations d'agrément et aux espaces gazonnés,*
- o le stationnement en zone de recul est non conforme à la destination de la zone, donnée essentiel du plan. La pose d'une partie fixe dans le portail permet d'éviter le stationnement de deux véhicules dans la pente; la partie coulissante est de 3.5 mètres de large. La haie doit être complétée afin de limiter l'ouverture dans celle-ci,
- o l'ouverture dans la haie reste cependant large, et la percée dans la haie d'alignement trop importante,
- o en ce qui concerne la clôture, *elle doit être entourée de mur bahut de 0,70m de hauteur maximum, constitué par des moellons, pierre bleue ou blanche. Les briques de belle qualité sont admises. La haie vive est autorisée avec une hauteur de 0,80m maximum. La même clôture sera établie perpendiculairement à l'alignement:* la haie proposée à une hauteur de 1.80m, sans muret c'est-à-dire à hauteur équivalente à celle existante aux alentours immédiats,
- o le projet vise la plantation d'une haie entre le trottoir et l'escalier d'accès. L'espace réservé à la plantation de la haie est de 0.50m,
- o vu la particularité du relief de la zone de recul, cette hauteur permet de sécuriser cet espace par rapport à l'espace public,

#### **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 prolonger la haie de droite jusqu'au portail d'accès au garage en maintenant une ouverture de seulement 3,5 mètres de large,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'aménagement de la zone de recul est poursuivi,
- o d'être accessoires en ce que la zone de plantation de la haie doit être complétée afin de réduire la largeur de l'ouverture sur le garage,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de la rampe de garage ne respecte pas les permis délivrés,
- o supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut être destinée à un double stationnement,

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 absence 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 27/05/2015**  
**Objet n° 7**

**Dossier 16-42062-2015- Enquête n° 84/15**

**Demandeur : Monsieur Jacques Berodes Square M S.A.**

**Situation : Square Georges Marlow 10**

**Objet : la rénovation de la façade du carrefour market et la mise en place d'une nouvelle enseigne sur la toiture de l'établissement**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42062-2015 introduite le 02/02/2015 par la S.A. Square Mc/o Monsieur Jacques Berodes et visant la rénovation de la façade du carrefour market et la mise en place d'une nouvelle enseigne sur la toiture de l'établissement sur le bien sis Square Georges Marlow 10;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, espace structurant et Zone d'Intérêt

Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement ;

**Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite ;

Considérant que la demande est régie par l'article 38 du Titre VI du RRU – enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée sur un toit ou une terrasse – et ne se conforme pas à cette prescription au niveau de la hauteur. En effet, la hauteur admise est de 135cm alors que la hauteur du Market est de 124cm et que la hauteur du logo est de 155cm ;

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du RRU – enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol – et ne se conforme pas à cette prescription. En effet, celle-ci n'est pas autorisée en zone interdite ;

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

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

- dérogation (art 149 du CoBAT) au **Règlement Communal d'Urbanisme**, en matière d'enseignes commerciales – titre III – article 22 Intégration et aspect - §2. Qui prescrit « Les enseignes et publicités associées à l'enseigne se situent sous le niveau de l'allège du premier étage. Elles peuvent éventuellement se situer entre le linteau du 1<sup>er</sup> étage et le seuil des baies du 2<sup>ème</sup>. Ils ne peuvent en aucun cas se situer au-dessus de la corniche » en ce que l'enseigne proposée se situe au-dessus de l'acrotère ;

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

- Application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE (Modification visible depuis les espaces publics sauf PPA/Règl./Patrimoine)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Madame Colette Mahoux, avenue Delvaux 3, 1180 Uccle, trouve que la taille de ce supermarché est bien suffisant au regard du lieu. Elle trouve que ce n'est pas nécessaire de rehausser pour placer le logo publicitaire lumineux. L'illumination d'un logo sur son toit n'amènera aucun client de plus et ne fera que gêner les habitants du Square.*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/02/2015 : dépôt de la demande

30/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

27/04/2015 au 11/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- le bâtiment est établi en recul de l'alignement du square,



- la zone de recul est affectée pour majeure partie aux accès en automobile, au parking et aux aires de manœuvre,
- l'alignement est longé par un petit parterre planté et quelques arbres.
- Le dernier permis en vigueur (n°16-36264-2003) a refusé la mise en place d'un grand totem et a autorisé le bandeau, les drapeaux, les deux petits totems et l'enseigne, à condition que les lettres ne dépassent pas la rive du toit de plus de 1m ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation de la façade du Carrefour Market (nouveau matériau de façade, suppression d'une cheminée, le remplacement de toutes les enseignes par de nouvelles aux lettrages découpés);
- La modification du sas d'entrée et la suppression de l'abri à charrettes existants sur le parking;
- La mise en place de 2 nouvelles enseignes sur la toiture du bâtiment : une lumineuse face au square Marlow et une non lumineuse face à l'avenue de Wolvendael ;
- Le remplacement de l'enseigne du grand totem (en infraction) par une enseigne en harmonie avec les nouvelles enseignes proposées ;

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore l'esthétique des façades de ce supermarché. En effet :
  - Les nouveaux panneaux proposé de teinte beige nacré sont de qualité et permettent de rationaliser davantage le volume et de garantir une meilleure pérennité du revêtement de façade ;
  - Le nouveau sas d'entrée accueillera un espace pour les charrettes à l'abri des intempéries et permet ainsi de supprimer l'abri disgracieux existant sur le parking;
  - Le remplacement de toutes les enseignes par de nouvelles dont les lettres sont découpées sont davantage discrètes et rend l'ensemble plus harmonieux ;
- Pour rappel, l'article 24 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes précise « §6. L'éclairage des dispositifs parallèles à la façade ne peut porter atteinte à la visibilité des feux de signalisation et §7. L'armature des dispositifs et de leur éclairage est la moins visible possible et est dans des matériaux s'intégrant à l'aspect de l'ensemble de la façade ;

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

- Le projet n'est pas conforme à l'article 38 du Titre VI du RRU – enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée sur un toit ou une terrasse –qui prescrit « L'enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu, peut être autorisée en zones interdites et restreinte dans les conditions suivantes :
  - a) Les activités signalées occupent au moins la moitié du bâtiment ;
  - b) La hauteur du dispositif ne peut excéder 20% de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4m ;
  - c) N'être réalisée qu'au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant le mieux possible ses fixations sur le support et sans autres panneaux de fond que ceux strictement nécessaires à la dissimulation des supports de base ;
  - d) Avoir un développement inférieur aux 2/3 du développement de la façade principale ;
  - e) Être parallèle au front de bâtisse. ».

En effet :

  - Les enseignes proposées sur la toiture répondent aux principales conditions émises, excepté au point b (Hauteur) : La hauteur admise est de 135cm alors que la hauteur du logo proposé est de 155cm ;
  - Vu l'échelle du bâtiment et sa visibilité depuis l'espace public (notamment de par le fait qu'il constitue la plus importante activité économique de cet îlot et du carrefour) ne justifie pas que le niveau autorisé soit dépassé.
- Le projet n'est pas conforme à l'article 39 du Titre VI du RRU – enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol qui prescrit « La publicité associée à l'enseigne, scellée ou posée sur le sol, n'est pas autorisée en zone interdite. Elle peut être autorisée dans les conditions suivantes :
  - a) Il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité, notamment parce que l'immeuble est en retrait ou non visible depuis la voie publique
  - b) Ne pas dépasser un dispositif par immeuble ;
  - c) Être scellée ou posée dans l'espace privé sans saillie sur l'espace publique ;

d) Avoir une surface totale cumulée pour l'immeuble maximale de 1m<sup>2</sup> par 10m de façade, avec une hauteur maximum de 3m ; »

En effet :

- Le totem proposé permet de rendre visible le commerce depuis l'avenue de Wolvendael ;
- Le totem proposé ne répond pas au point b) : la hauteur maximale autorisée est dépassée et il y a lieu de réduire celle-ci ;
- Ce dispositif tel que présenté a été refusé dans le précédent permis d'urbanisme (n°16-36264-2003) et il y a lieu de proposer un dispositif davantage discret en diminuant sa dimension ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation (art 149 du CoBAT) au Règlement Communal d'Urbanisme, en matière d'enseignes commerciales – titre III – article 22 Intégration et aspect - §2. Qui prescrit « Les enseignes et publicités associées à l'enseigne se situent sous le niveau de l'allège du premier étage. Elles peuvent éventuellement se situer entre le linteau du 1ier étage et le seuil des baies du 2ième. Ils ne peuvent en aucun cas se situer au-dessus de la corniche » :
  - l'enseigne proposée se situe au-dessus de l'acrotère ;
  - Vu l'échelle du bâtiment et sa visibilité depuis l'espace public, cette implantation dérogatoire ne se justifie pas et l'enseigne doit être placée conformément au règlement ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière n°21du PRAS, portant sur la ZICHEE (Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine) :
  - L'enseigne et le totem proposés sont beaucoup trop imposant pour une telle situation (zone interdite, espace structurant et Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement) et n'est pas de nature à valoriser ou à embellir les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la zone ;
  - Il y a lieu de placer les enseignes sur le bandeau et d'enlever le totem en infraction.

### **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 :

- **Il y a lieu de placer les enseignes sur le bandeau et de réduire la hauteur et les dimensions du totem.**

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la majorité des propositions sont maintenues ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent et que le déplacement de l'enseigne principale et la suppression du totem ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans 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 126/1du 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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en l'absence 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 27/05/2015**  
**Objet n° 8**

**Dossier 16-42129-2015- Enquête n° 88/15**  
**Demandeur : Monsieur et Madame Gambier et Kut**  
**Situation : Rue Edouard Michiels 53**  
**Objet : la rénovation et rehausse d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42129-2015 introduite le 11/03/2015 par Monsieur et Madame Gambier et Kut et visant la rénovation et rehausse d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Edouard Michiels 53;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 et l'avis de la commission de concertation sont requises pour les motifs suivants**

o au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

« *Il n'y a pas de prescriptions particulières sur le bien* »

Il existe des prescriptions particulières, le bien est en effet situé dans le périmètre du plan particulier n° 14. « Quartier du Nekkersgat » (approuvé par A.R. du 11.07.1955).

Le motif principal de la présente enquête publique étant : « *Application des prescriptions générales 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)* », ils ont négligé le fait que le bien sis au 53 rue Edouard Michiels se trouve en zone de PPAS.

Pourtant, à l'exception des affectations, il est possible d'obtenir des dérogations à toutes les dispositions du PPAS, pour autant qu'il ne s'agisse pas de « données essentielles ». La demande de permis doit alors clairement identifier les prescriptions auxquelles elle déroge et solliciter les dérogations, ce qui n'a pas été fait.

Liste d'une partie des prescriptions imposées, entre autres, aux bâtiments situés en intérieur d'îlot par le PPAS 14.

Toitures : à versant ou versants à la Mansard combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30 °minimum.

Matériaux extérieurs pour les façades principales, latérales et postérieures : Briques de façades dans la gamme des rouges – pierres naturelles et reconstituées- crépissage et chaulage.

Terrains de fond : La surface des bâtisses établies sur terrain de fond ne peut excéder le 1/6 de la surface de la parcelle du terrain, non compris le couloir d'accès.

Le bâtiment actuel a été édifié dans le respect des prescriptions du PPAS 14, tant au niveau de sa **toiture** que de **l'emploi des matériaux**, de sa **superficie** ou de la **clôture à front de rue**.

la **clôture à front de rue** : le demandeur a déjà fait surélever les murets à front de rue et fait placer un imposant portail plein sans respecter la zone de recul prescrite, contrairement à ce qui a été réalisé, par exemple, au 72 avenue Achille Reisdorff, il y a quelques années (voir photos n°1, 2, 3 - page 1).

La présente demande de permis d'urbanisme ne respecte pas les prescriptions relatives:

- aux toitures puisqu'elle vise à la création **d'une toiture plate**
- à l'utilisation des **matériaux** : bardages gris anthracite extrêmement présents au niveau des fenêtres des living des n°57 et 59 et couvrant près de la moitié de la façade arrière.

De plus, sur les élévations du plan 7/10, ce bardage n'est coloré que sur une très faible partie de sa surface, ce qui fausse la perception de l'ensemble et fait croire, lors d'une lecture rapide, qu'il est présent uniquement sous toiture, ce qui n'est pas du tout le cas.

- à la **superficie** puisque celle-ci dépasse amplement le 1/6 de la surface de la parcelle du terrain, non compris le couloir d'accès.

Le bâtiment existant a également été érigé conformément aux prescriptions de l'article 19 du règlement sur les bâtisses à savoir :

Hauteur des corniches par rapport au niveau des trottoirs : minimum 6,50 m. Maximum 10m sauf pour les bâtisses établies sur terrain de fond qui doivent répondre aux prescriptions de l'article 19 du règlement sur les bâtisses.

Article 19 : « On ne peut construire sur un terrain s'étendant derrière d'autres propriétés qu'à la condition que le terrain ait au moins 5 mètres de largeur à front d'une voie publique et que ses dimensions soient telles que la construction puisse être établie à une distance des limites des propriétés contiguës qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied des façades et la corniche. »

- Dans la situation actuelle, pour une personne se tenant debout dans le living, à 3m de la fenêtre, le bâtiment du n°53 s'inscrit dans un rectangle correspondant à la moitié inférieure de la hauteur de cette fenêtre. (voir photos n°1, 2, 3 - page 2).
- La rehausse du bâtiment sera la cause d'une perte de lumière et d'ensoleillement pour les immeubles 55 à 61 surtout quand le soleil est encore bas dans le ciel ce qui, à une époque où l'on cherche à promouvoir les économies d'énergie, est fort regrettable.
- La toiture sera située à un niveau supérieur à celui des linteaux des fenêtres du niveau 1 du n°57.

Les fenêtres situées en façade avant (niveau 1) permettent une vue directe sur toute la profondeur de l'étage du n°57. Celle du dressing se trouvera exactement en face de la fenêtre du living. (voir coupe 02 - page3). Il faut souligner que le dressing (21,94 m<sup>2</sup>) est déjà éclairé par une fenêtre située en façade sud, tandis que la chambre située à côté l'est par une fenêtre située en façade nord.

- Le bardage gris anthracite renforce encore la sensation de lourdeur et obscurci l'horizon. (Voir photos n°1, 2, 3 - page 4 et 5)

La conception du bâtiment actuel permet à chacun de préserver son intimité, en effet :

- pas de vis à vis au niveau du bel-étage des n°55, 57 et 59,
- pendant des dizaines d'années les fenêtres en façade avant du n° 53 étaient à l'abri d'une haie régulièrement maintenue par les propriétaires à une hauteur de +/-2.80m.

Cette configuration permettait également de préserver l'intimité des jardins.

- Par ailleurs, un mur de 5,75 m, autant dire 6 m, s'élèvera à 2 m de la clôture du jardin du n° 59. A ce propos il est à signaler que la coupe 03 est erronée, elle est similaire à la coupe 02 et ne permet donc pas, lors d'une analyse rapide, d'avoir conscience de la proximité du bâtiment (coupe 03 page 7).

Le fait que le bâtiment soit situé en biais par rapport aux bâtiments 55, 57 et 59 n'atténue pas, compte tenu de la proximité, la sensation d'écrasement causée par le nouveau niveau.

- Quant aux riverains de la rue Keyenbempt, c'est un étage de 3m qui s'ajoute au volume existant. Là aussi le bardage anthracite extrêmement présent renforce la sensation d'écrasement (photos 1, 2, 3 – page 8).

« Les maisons voisines sises rue Edouard Michiels 55, 57, 59 disposent toutes d'un bel étage. Les rez-de-chaussée ne sont constitués que de caves, garage, buanderie etc ».

Les maisons n° 55, 57 et 59 ne disposent pas de caves(\*), mais biens de locaux parfaitement éclairés et ensoleillés situés entièrement hors-sol, au niveau des jardins et pouvant servir de buanderie, de bureau ou de chambre.

Les constructions supplémentaires projetées auront un impact négatif sur ces locaux (diminution de l'éclairage, diminution ou suppression de l'ensoleillement).

« L'accès vers la garage au niveau du sous-sol sera dégagé. Par conséquent l'accès au rez-de-chaussée sera également dégagé et se fera par le biais d'une passerelle. Ceci permettra d'atténuer la sensation d'enterrement du sous-sol, de dégager le passage vers le garage et d'éclairer les locaux du sous-sol »

« Dégager le passage vers le garage »

- Le passage vers le garage en venant de la voirie est actuellement parfaitement dégagé, le propriétaire du bien ayant encore accentué cette situation en dégagant les terres le long de la clôture du n° 51 et en élevant un mur (au niveau du garage - H : +/- 2m) parallèle à celle-ci et destiné à recevoir des plantations assez volumineuses (voir photo 1, 2, 3 – page 9). Ceci constitue une modification du relief de plus 50cm.

« Éclairer les locaux du sous-sol »

- Le garage a été munis récemment d'une porte sectionnelle pleine et la porte créée en façade avant ne porte pas la dénomination « châssis porte fenêtre PVC blanc » (cf : élévation arrière ouest plan 7/10) mais « Nouveau châssis PVC blanc » et le restant du mur ne comporte pas d'autre ouverture.

Par ailleurs le garage est déjà éclairé par un jeu de dalle de verre (cf : plan3/10 élévation nord).

- Par contre la surface dégagée sur toute la longueur du bâtiment existant (10,80m) permet la réalisation d'une vaste zone de parking, nécessaire pour garer les véhicules des occupants qui, vu le nombre de chambres, salles de bains et locaux accessibles séparément, seront forcément nombreux.

Ils risquent donc d'assister à la transformation de la maison unifamiliale existante en une autre entité dont le nom et la fonction restent encore à définir...

« Il a donc été conclu qu'il s'agit d'une unité PEB rénovée simplement car il n'est pas question de changer la chaudière ou autre installation technique. Pour information, le sous-sol comporte des locaux non chauffés (caves, garage, buanderie) l'excluant ainsi des calculs des surfaces de déperdition thermique. »

#### Remarques complémentaires :

- Ils demandent la solution qui sera apporté au problème causé par l'évacuation des eaux usées (2 wc, 1 salle de bain pour 2 chambres déclarées) qui existe actuellement et dont souffrent les voisins, incommodés par des odeurs persistantes.

- Il faut remarquer que les plans ne font jamais mention des distances entre le bâtiment et les propriétés voisines, rendant malaisée l'évaluation de l'impact de la nouvelle construction. Pour information, la distance entre les façades des bâtiments situés de part et d'autre de la rue Edouard Michiels (27,40m) est supérieure à la distance entre les façades du n° 53 et n° 57 (16,40m).

Le PPAS 14 avait pour but la réalisation d'un quartier aéré qui devait former un ensemble harmonieux l'intérieur d'îlot était préservé (constructions limitées à 1/6 de la parcelle et gabarit adapté à la situation du bâtiment par rapport aux parcelles contigües) avec pour conséquence un très bon ensoleillement et une grande intimité.

- les habitants de la rue Keyenbempt expriment les remarques suivantes :

L'arrière de la maison est agrémenté d'une grande terrasse niveau jardin et d'une autre terrasse au niveau supérieur. La présence de 3 portes fenêtres et de 2 grandes fenêtres (1 dans chaque pièce niveau jardin/ voir photo 4726), WC, buanderie, de valets ainsi que de rideaux témoigne de la parfaite habitabilité de ces pièces au niveau jardin. Le bâtiment s'étend vers le sud par une immense terrasse au niveau supérieur augmentant encore l'impression massive.

De nouvelles fondations vont devoir être réalisées côte sud de manière à allonger le bâtiment de plus de 3,60m (la véranda actuelle ne faisant que 2,10m).

La construction d'une 3ème terrasse côte sud-ouest risque d'être gênante pour les voisins de la rue Keyenbempt ayant leur jardin mitoyen au leur.

- Le projet semble très démesuré par rapport à la maison unifamiliale de départ. Le nombre de chambres passant de 2 à 6 (si on inclut le dressing) et le nombre de salles d'eau passant de 2 à 4.

L'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée donnant sur l'extérieur en dessous de la passerelle et l'ajout d'un escalier privatif pliant de la cuisine vers les chambres supérieures renforce cette impression de projet démesuré. Tous ces travaux leur interpellent quant au caractère inchangé d'une maison unifamiliale.

De son arrivée, le nouveau propriétaire s'est rendu compte qu'il n'était pas relié aux égouts. Il est étonnant de noter que vu l'ampleur des travaux, le projet est considéré comme une unité rénovée simple (URS) alors que la surface de déperdition thermique aura été modifiée à plus de 50% : ancienne chaudière conservée, isolation des niveaux, pièces niveau jardin humide.

- Enfin le fait de rehausser le bâtiment d'un étage va supprimer l'ensoleillement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage côté Est des maisons en contre-bas (dénivelé de près des 4m + rehausse de la maison / voir photo 4702, schéma DENIVELE).

- Lors de l'achat des maisons rue Keyenbempt, le fait de profiter de l'ensoleillement au RDC (cuisine + salle à manger) était un élément primordial. (Voir photo 4687).

Le 53 rue Edouard Michiels se trouve dans une zone de PPAS 14 (prescriptions urbanistiques) dans lequel il est précisé que la surface des bâtisses sur terrain de fond ne peut pas dépassé le 6<sup>ème</sup> de la surface de la parcelle non compris le couloir d'accès. Les

toitures doivent présenter une inclinaison des versants de minimum 30° sur l'horizontale. Ces 2 prescriptions ne sont pas respectées dans le projet.

En conclusion : la rénovation que va subir le 53 rue Edouard Michiels est une transformation lourde qui va modifier radicalement son caractère initial et son environnement provoquant une perte de luminosité et d'ensoleillement. Nous pressentons aussi la perte du caractère unifamilial.

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2015 dépôt de la demande

11/03/2015 accusé de réception d'un dossier complet

27/04/2015 au 11/05/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Vert, émis en date du 03/04/2015

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

- Abattage d'arbre(s):  
Tous les arbres existants sont à maintenir les interventions ne concernant qu'une modification du bâti.

**Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis:**

- Protection des arbres durant les chantiers:  
Modalités:  
Prévoir une palissade du type « HERAS » ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce **avant et pendant** toute la durée du chantier.  
Contact: Adrien Dreesen – 02/348.65.47.
- Fouilles manuelles dans le système racinaires:

L'avis du Service Technique de la voirie sera émis en cours de procédure

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu, formé essentiellement de maisons unifamiliales, disposant de jardins de ville ;
- Dans ce quartier, la rue, l'avenue, le chemin,
- L'immeuble n°53, sur lequel porte la demande, s'implante en réalité au centre d'un grand îlot formé par les rues de l'Etoile, E.Michiels et Keyenbempt, à l'instar de la villa unifamiliale n°67, voisine de la demande ;
- La parcelle cadastrée division 6, Section G, n°018L10, sur laquelle porte la demande :
  - est accessible depuis la rue Michiels via une drève entre les maisons implantées à front de rue, qui présente une assez forte pente descendante vers l'intérieur de l'îlot, soit une différence de niveau de +/- 1 mètre de hauteur ;
  - Présente une forme quasi rectangulaire d'une superficie de 10 ares ;
- la maison n°53, sur laquelle porte la demande, est implantée avec sa façade jardin Sud-ouest, soit en oblique dans le terrain, ce qui crée une promiscuité plus importante de l'angle Est du terrain, qui se situe à moins de 3 mètres du fond des jardins des maisons implantées à front de voirie
- Le bâti existant, vu la pente du terrain qui s'accroît vers le fond de parcelle et les fonds de jardin des maisons implantées à front de la rue Keyenbempt :
  - Présente un étage en rez-de-chaussée côté entrée de la parcelle et premier étage côté jardin avec en situation existante un appartement comprenant deux chambres et une terrasse sur la toiture de l'extension du sous-sol et rez-de-chaussée de jardin, en coin Sud de cette habitation ;
  - Dispose d'un large sous-sol enterré côté rue et totalement dégagé côté jardin, de la même superficie que celle du rez-de-chaussée, comprenant un garage, 4 caves, dont 3 largement ouverte vers le jardin, ainsi qu'une extension au Sud de la maison pour une pièce de rangement, disposant d'une toilette attenante et qui pourrait s'apparenter à un séjour, vu sa taille (+/-25m²) ;
  - Offre un gabarit total de R+toiture peu pentue côté rue et R+1+toiture peu pentue côté jardin
- La maison en intérieur d'îlot (n°67), voisine de gauche de la demande, présente un gabarit plus important de R+1+toiture ;

- Les maisons à front de la rue Michiels, soit implantée à un niveau de +/- 1mètres plus haut que celui de la demande, présente un gabarit de R+2+toiture et une organisation générale de bel-étage avec les pièces de vie au premier étage ;
- Les maisons rue Keyenbempt et à l'Ouest du projet présentent des gabarits et organisation similaire ;
- Le jardin comprend des écrans végétaux le long des clôtures ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

##### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- Conserve un programme de maison unifamiliale et en propose une très importante extension:
  - Propose de dégager complètement le demi sous-sol côté de l'entrée afin d'éliminer les problèmes d'humidité et d'insalubrité de la maison existante, ce qui permet de créer de vraies ouvertures dans chaque pièces de caves, dont l'affectation reste cependant inchangée ;
  - Intègre au rez-de-chaussée le volume de la véranda existante au Sud de l'habitation et couvre la petite terrasse existante en coin Sud afin d'agrandir le séjour, la salle à manger et la cuisine ;
  - Conserve les deux chambres existantes à ce niveau ;
  - Supprime la toiture au profit d'un premier étage complet sur le rez-de-chaussée agrandi, comprenant 3 grandes chambres, dressing et salle de bain ;
- Opte pour un parti architectural contemporain pour ce niveau supplémentaire traité avec un revêtement de type « siding » teinte anthracite, avec isolant légèrement en débord sur les murs du rez-de-chaussée
- Crée une importante zone de manœuvre dans la partie dégagée en zone de recul de la maison et propose un accès vers la porte d'entrée existante via une passerelle ;

#### **6 : motivation sur la demande**

Vu que les travaux projetés se situent en dehors du PPAS n° 14. « Quartier du Nekkersgat » (approuvé par A.R. du 11.07.1955) qui couvre une partie de la rue, la demande n'y est pas soumise, mais doit cependant s'inscrire dans le tissu bâti environnant ;

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

- La restructuration de cette habitation unifamiliale et son extension répond à la demande d'un plus grand confort des habitations rénovées et peut s'envisager, dans le respect cependant de l'échelle et de l'équilibre entre le bâti de ce terrain et le bâti environnant, compte tenu de la dénivellation du terrain et des profondeurs de jardins de ville des maisons du quartier ;
- Le parti architectural présente un équilibre de volume, dont l'impact est très important dans le paysage de cet intérieur d'îlot, d'autant amplifié par la teinte du revêtement de l'étage choisie ;

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

###### **en matière de programme :**

- Le fait de dégager à la fois le demi sous-sol afin d'en rendre les pièces salubres et donc habitables et d'ajouter un étage complet sur le rez-de-chaussée existant, génère un programme trop important pour la parcelle, en regard de sa situation en intérieur d'îlot, dont notamment :
  - L'utilisation des espaces du rez-de-jardin, au vu des importants travaux pour rendre ce niveau salubre, semble fort sous-utilisé et ne peut justifier l'importance de l'extension prévue : il s'indique d'y implanter soit une partie, voir l'ensemble des pièces de jour, soit d'y organiser des chambres ;
  - L'extension du premier étage en coin Est et en façade Sud porte préjudice aux parcelles les plus proches du projet en terme de promiscuité et d'impact volumétrique du projet ;

###### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- En fonction des remarques émises ci-avant sur l'adaptation du programme en équilibre de la superficie du terrain, il y a lieu d'adapter tant le volume que la teinte du revêtement l'extension projetée : il s'indique en conséquence de limiter fortement ce niveau, soit à un volume au-dessus des deux chambres et de la cuisine (comprenant l'escalier d'accès) et de traiter les toitures terrasses dégagées en toiture verte inaccessible ;

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

- Vu la situation en intérieur d'îlot et la dénivellation du terrain vers la rue Keyenbempt, les toitures terrasses du premier étage doivent être supprimée au profit de toiture verte qui participent à la verdurisation de cet intérieur d'îlot et ne sont accessibles que pour l'entretien;

###### **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**



- le projet doit être plus précis dans l'étendue de la zone carrossable qu'il s'indique de limiter à une seule zone de manœuvre et de convertir le reste de la surface dégagée en espaces de jardin
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet doit être accompagné d'un Bassin d'Orage de 50l/m<sup>2</sup> d'emprise sur la parcelle
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'isolation des façades dégagées et celle du bâti existant doit être assurée au vu de l'importance de la rénovation prévue

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 le motif d'enquête, l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande de restructuration et d'extension de cette maison est acceptable, mais dans le respect de l'équilibre entre le programme projeté et la superficie de la parcelle, sa situation en intérieur d'îlot et son intégration dans le tissu bâti environnant, soit :
  - avec une réadaptation des locaux du rez-de-jardin qui seraient partiellement affectés aux pièces de jour, favorisant leur contact avec le jardin ;
  - avec une diminution importante de l'extension du premier étage au profit de toiture vertes inaccessibles et assurant une verdurisation de cet intérieur d'îlot ;
  - avec une diminution de l'aire carrossable en intérieur d'îlot et au profit du calme de celui-ci
- En ce qui concerne les observations émises en cours de procédure, la demande se situe en dehors du périmètre du PPAS n°14, mais doit s'inscrire dans son environnement ;
- L'orientation du projet d'extension et le dénivelé du terrain permette de créer un étage sur le rez-de-chaussée existant, dans le respect et l'équilibre entre parcelle ;
- L'utilisation de matériau plus actuel dans la construction est acceptable, moyennant un matériau d'une teinte claire qui s'harmonise avec les bâtiments existants et sans amplification de l'impact du volume bâti ;

Considérant que quelle que soit l'affectation en rez-de-jardin :

- les problèmes d'humidité doivent être traités pour éviter toute humidité ascensionnelle ;
- l'affectation de la maison devra rester unifamiliale

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

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

- Présenter un programme adapté à la parcelle, qui affecte les pièces du rez-de-jardin partiellement aux pièces de jour, en contact direct avec le jardin ;
- Limiter en conséquence l'extension en toiture aux espaces au-dessus des chambres et de la cuisine existante, de sorte à limiter fortement l'impact du volume bâti dans le paysage de l'intérieur de l'îlot ;
- Assurer l'isolation des façades de tous les niveaux en fonction de l'importance du programme et assurer une teinte claire pour son revêtement ;
- Revoir les matériaux de façade de l'extension vers un choix de produit naturel et de teinte claire ;
- Traiter les toitures terrasses sur le rez-de-chaussée et sur l'extension en toiture verte accessible uniquement pour l'entretien;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme projeté défini ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une réorganisation qui permet de limiter l'extension projetée au profit des qualités de cet intérieur d'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot, la promiscuité envisagée, l'impact de l'aire carrossable ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en l'absence 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 27/05/2015**  
**Objet n° 9**

**Dossier 16-42146-2015- Enquête n° 81/15**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Vert**

**Situation : Rue Robert Scott**

**Objet : l'abattage et le remplacement de 35 arbres d'alignement (art. 177 du CoBAT)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42146-2015 introduite le 06/02/2015 auprès de l'AATL - DU par l'Administration communale d'Uccle - c/o Collège des Bourgmestres et Echevins et visant l'abattage et le remplacement de 35 arbres d'alignement (art. 177 du CoBAT), Rue Robert Scott ;

Considérant que le PRAS situe la demande en réseau des voiries ;

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

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

- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 13/05/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Un réclamant rappelle qu'à l'exception de marronniers, actuellement en fleurs et qui furent plantés, il y a quelques années, les arbres de la rue sont en majorité des érables qui alternent le plus souvent des variétés à feuilles vertes ou brunâtres et datent des années soixante pour la plupart. À quelques rares exceptions, ces arbres paraissent en bon état. Les arbres présentés en remplacement sont en réalité des arbustes fleurissant près du sol et fort fragiles, qui paraissent très peu convenir à une voirie urbaine.
- D'autres réclamants font des remarques suivantes :

Historique des plantations :

Les arbres qui bordaient leur rue, avant 1960, étaient de magnifiques cerisiers du Japon. En 1960, ils ont été remplacés, pour des problèmes de racines et de fleurs, par les arbres existant actuellement - des érables à feuilles vertes et rougeâtres.

Au fil des années, quelques-uns de ces arbres ont été remplacés. Les marronniers, quant à eux, ont été plantés il y a quelques années seulement.

Travaux déjà effectués :

La rue Robert Scott a déjà fait l'objet de travaux importants, il y a quelques années. Ces travaux ont obligé l'ouverture des trottoirs. Il n'a alors été constaté aucun dégât provoqué par les racines des arbres actuels.

Demande de permis d'urbanisme :

Il est question maintenant d'abattre tous les arbres, y compris les trois magnifiques marronniers du haut de la rue, pour les remplacer par des magnolias, arbustes de 8 à 12 m (à l'âge adulte).

Raisons invoquées:

- a) erreur de choix à l'époque de la plantation des érables.
- b) Et actuellement, trois-quarts des arbres seraient dépérissant.

Ceci leur interpelle pour plusieurs raisons.

1- Les arbres actuels apparaissent en bon état. Leurs racines ne présentent aucun dommage pour l'environnement des trottoirs. Et la chaussée n'est pas salie par la floraison.

2- Par contre, les arbres, présentés en remplacement - à savoir des magnolias de type Kobus, (voir un exemple ci-dessous la lettre) - sont en réalité des arbustes fleurissant près du sol et fort fragiles et qui paraissent très peu convenir à une voirie urbaine. On les voit plutôt dans les jardins des particuliers ou dans les parcs publics.

Leur forme leur amène à s'interroger sur le bien-fondé de ce choix : large dans le bas de l'arbre... donc prenant beaucoup de place sur des trottoirs.

Ils ne connaissent aucun endroit où ces arbustes ornent des voiries.

Leur opposition à l'abattage des arbres

Devant ces éléments, ils sont opposés à cet abattage programmé et au remplacement par des magnolias, et espèrent que la rue conservera les arbres actuels.

### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/02/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

11/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet, demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins et pour organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

14/04/2015 au 13/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 29/04/2015 ;

### **4 : Description Situation Existante**

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

- La rue Robert Scott est une voirie secondaire du centre de la Commune, reliant la Place Danco, située au Nord à la rue de la Fauvette, située au Sud ;
- Cette rue étroite et à double sens de circulation est bordée de maisons d'habitations implantées en retrait par rapport à l'alignement et dont des zones de recul sont pour la plupart aménagées en jardinets clôturés ;
- La rue est caractérisée par un double alignement d'érables, de robiniers et de marronniers dont certains présentent des signes de dépérissement ;
- Les trottoirs, en pavés, présentent des désordres structurels ;
- Dans cette rue étroite, le stationnement en voirie est toléré des 2 côtés ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le réaménagement de la voirie entre alignements et la réfection des trottoirs ;
- L'abattage des 35 arbres d'alignement et la replantation de 35 nouveaux sujets, Magnolia de Kobe ;

### **6 : Motivation sur la demande**

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

- Les arbres sont à abattre dans l'optique d'un projet de réaménagement complet des alignements de la voirie ;
- Le projet vise le remplacement des différentes espèces d'arbres qui ont, pour la plupart, perdu leur intérêt esthétique et structurant ;
- Les arbres sont généralement en mauvais état, malades ou présentent des signes de dépérissement, voire sont morts (voir fiches techniques jointes à la demande) ;
- Certains arbres peuvent présenter un danger par le risque de chute de branches ou de sujets entiers sur les trottoirs, les voiries ou les habitations en raison de déséquilibres dans leur structure ou de chute de bois mort ;
- Les Marronniers plantés sur l'îlot central présentent des signes de dégénérescence précoces à avancés dus aux chancres bactériens du Marronnier ;

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

- La demande s'inscrit dans le réaménagement cohérent de cette rue secondaire, en respectant sa typologie caractérisée par les arbres d'alignement permettant d'appuyer les perspectives visuelles des maisons d'habitation et des jardinets à l'avant plan, formant un ensemble très cohérent ;
- L'essence des arbres retenue est compatible avec le milieu urbain et contribue à l'amélioration des perspectives visuelles de la rue ;
- La demande propose le remplacement des pavés de trottoir, par des éléments en béton, ce qui contribuera à altérer les perspectives de cette rue. Il s'indique de prévoir le remplacement des pavés par des pavés platine naturels plats ;
- Le projet prévoit des bordures de fosses de plantations surélevées, ce qui permet néanmoins les croisements, vu l'exiguïté de la voirie ;

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

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

- Prévoir le remplacement des pavés de trottoirs par des pavés platine naturels plats ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une rénovation harmonieuse de la voirie en ce qui concerne ses arbres et ses trottoirs, caractéristiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

La Commune, demanderesse, s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-42029-2014- Enquête n° 95/15**

**Demandeur : Perpetual S.P.R.L. - c/o Monsieur Julien DEDOBBELEER**

**Situation : Rue Vanderkindere 110**

**Objet : la réalisation d'un logement supplémentaire en duplex sur la toiture plate d'une immeuble comptant 3 unité d'habitation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42029-2014 introduite le 30/12/2014 par la S.P.R.L. Perpetual - c/o Monsieur Julien DEDOBBELEER et visant la réalisation d'un logement supplémentaire en duplex sur la toiture plate d'un immeuble comptant 3 unités d'habitation sur le bien sis Rue Vanderkindere 110;

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

Considérant que la demande déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne le gabarit de la construction projetée (hauteur de façade et hauteur de toiture) ;

**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. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de la façade avant (article 5) et hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne (article 6) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus ;

Vu l'avis du SIAMU du 21/03/2015 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/12/2014 : dépôt de la demande ;

13/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2015 au 11/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble de logements multiples est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, non loin du carrefour formé avec la rue de la Mutualité, située à l'Est. Le bien fait face à l'embouchure de la rue de Boetendael, dont les amorces sont encadrées par des immeubles de gabarit variable (R + 3 avec toiture plate ou R + 1 avec toiture à versants) ;
- Le bien s'inscrit dans un quartier cohérent composé notamment d'immeubles d'habitations multiples ou individuels, dont les rez-de-chaussée sont généralement affectée à des commerces ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 avec toiture plate et compte 3 logements. L'immeuble voisin de gauche et de droite présentent la même typologie, mais comptent 1 étage de plus. L'immeuble voisin de gauche est moins profond en mitoyenneté, tandis que l'immeuble voisin de droite est plus étendu ;
- L'immeuble compte 3 logements de 1 chambre à coucher ;
- Le terrain bénéficie d'un petit jardin paysager et orienté au Nord ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise l'extension en toiture de l'immeuble, et propose :

- La création d'un logement supplémentaire et réparti sur 2 niveaux, venant prendre appui sur la toiture plate existante ;
- Propose l'aménagement d'un logement de 3 chambres à coucher implantées au niveau inférieur et dont les espaces de vie sont implantés au niveau supérieur. Ces espaces bénéficient de terrasses orientées au Nord et au Sud ;

- La rehausse de l'immeuble sur 2 niveaux, ce qui engendre la prolongation des murs mitoyens de gauche et de droite, en ce qui concerne le niveau de vie supérieur ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet vise à densifier le nombre de logements au sein de l'immeuble, ce qui engendre des dérogations significatives au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Le projet propose l'aménagement d'un nouveau logement de 3 chambres à coucher alors que le reste de l'immeuble compte 3 unités d'habitation de 1 chambre à coucher (1 chambre principale et 1 seconde chambre accessoire de petites dimensions) ;
- Le projet opère des reculs successifs aux niveaux supérieurs, de sorte à s'intégrer au cadre bâti environnant ;

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

- Le projet densifie le nombre d'unités d'habitation mais reste muet quant à l'amélioration éventuelle de l'offre des locaux communs, de caves et de rangements ;
- La demande propose d'effectuer des rehausses de murs mitoyens, réalisés non conformément aux objectifs du Code Civil en ce que ces rehausses doivent être conçues en matériaux portants (blocs) ;

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 relatif aux dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit, la demande :
  - Présente une extension sur 2 niveaux, opérant des reculs successifs par rapport au plan des façades principales avant et arrière ;
  - Présente d'importantes héberges en mitoyenneté mais dont les finitions sont traitées de manière esthétique et respectueuse du contexte bâti ;
  - Propose l'aménagement d'un logement de 3 chambres à coucher présentant de belles qualités d'habitabilité et bénéficiant de terrasses non invasives et établies dans le respect des dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;
  - Propose une extension de typologie différente des registres inférieurs, tout en s'accordant au caractère bâti et varié du reste de la rue ;
  - Propose néanmoins la pose d'un garde-corps vitré pour la toiture jardin du 3<sup>ème</sup> étage, ce qui altère l'effet de recul, au détriment de la lisibilité de l'ensemble de la façade à rue ;

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

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

- Fournir les plans de l'étage inférieur, permettant de localiser les caves et locaux communs à l'usage de l'ensemble des logements ;
- Supprimer le garde-corps à front de rue du 3<sup>ème</sup> étage et positionner une protection discrète au droit des châssis ;
- Prévoir une toiture verdurisée ou couverte de graviers et non accessible au 3<sup>ème</sup> étage avant ;
- Concevoir les rehausses de murs mitoyens au moyen de blocs porteurs ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une rénovation et une extension harmonieuse de l'immeuble de logements ;
- de répondre aux objections émises en cours de procédure ;

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-42068-2015- Enquête n° 91/15**

**Demandeur : Monsieur Maxime Malherbe**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 622**

**Objet : l'extension du 2ème étage par la construction de deux lucarnes et isolation de la toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42068-2015 introduite le 05/02/2015 par Monsieur Maxime Malherbe et visant l'extension du 2ème étage par la construction de deux lucarnes et isolation de la toiture sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 622;

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

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

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

○ 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 : dérogations à un PPAS : article IV.4.1.6 (largeur lucarne et distance de la lucarne par rapport au mitoyen), IV.4.2.1 (châssis en bois) qui prescrivent:

*"Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large.*

*Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens."*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04 au 11/05/2015 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation**

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2015: dépôt de la demande

02/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 04/05/2015

**4 : description Sitex**

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et comprend quelques équipements. Le bâti est implanté à l'alignement, le stationnement est autorisé d'un côté,

○ Dans ce quartier, la chaussée est desservie par une ligne de bus,

○ La maison n°622 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T. Le versant avant de la toiture présente une petite lucarne en retrait; la toiture est mal isolée,

○ La maison de droite (n°624) est plus haute (R+2),

○ La maison de gauche (n°620) présente le même gabarit,

○ Les deux maisons voisines sont plus profondes au rez-de-chaussée,

○ Le PU 31566 a permis de transformer le rez-de-chaussée en garage,

○ Au 1<sup>er</sup> étage, une terrasse est aménagée sur le dépassant du rez-de-chaussée en terrasse,

○ Les jardins profonds sont orientés au NO, vers le chemin de fer,

○ Les maisons situées en face sont généralement plus hautes, en gabarit bel étage,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

○ La création d'une lucarne sur chaque versant de toiture,



## **6 : motivation sur la demande**

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

- La demande vise l'aménagement et l'isolation thermique des combles,

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

- en matière de programme :

- l'aménagement des combles au profit de la chambre parentale et un petit bureau,

- en matière d'implantation et de gabarit :

- la lucarne arrière présente une largeur de 2.64m. Elle est implantée à 0.47m de l'axe mitoyen. Elle se présente sous forme de lucarne 'passante' et la baie proposée à la même largeur que la baie de l'étage inférieur,

- la lucarne avant se présente également en lucarne passante, d'une largeur de 3.90m,

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

- la maison dispose d'un garage,

- quant aux autres aspects propres à la demande :

- la typologie de la lucarne passante est absente du quartier environnant,

- les façades sont marquées par les corniches en bois,

- la maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons qui présentent le même gabarit,

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

- l'implantation de la lucarne arrière est trop proche de la mitoyenneté. Une distance de 0.60m est requise pour limiter l'impact volumétrique vis-à-vis de la parcelle voisine,

- la largeur de la lucarne arrière est limitée par la position de la cage d'escalier,

- la lucarne avant traverse la corniche, ce qui modifie fortement les caractéristiques de la façade et rompt l'ensemble des corniches avec les maisons voisines de gabarit similaire,

- vu la profondeur de la salle de bains, elle peut être aménagée sans lucarne. La largeur de la lucarne peut dès lors être réduite à l'usage de la chambre,

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

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

- conserver la corniche en façade avant, proposer une lucarne uniquement pour la chambre, en retrait de la corniche d'au moins 0.60m, en harmonie avec le tracé de la façade,

- placer éventuellement une fenêtre de toiture pour éclairer la salle de bains,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,

- d'être accessoires en ce que la localisation de la lucarne avant doit être adaptée dans le respect du bâti existant,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne avant rompt la typologie du bâti,

- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de la lucarne avant doit être réduite,

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-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-42089-2015- Enquête n° 087/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Sarah et Valentin Franssen et Rouquette**

**Situation : Rue du Roseau 25**

**Objet : La démolition d'un garage et la reconstruction d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42089-2015 introduite le 18/02/2015 par Monsieur et Madame Sarah et Valentin Franssen et Rouquette et visant La démolition d'un garage et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Roseau 25;

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

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, article 6 qui prescrit « La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas des deux constructions voisines » en ce que la toiture dépasse de 57cm la profil mitoyen de gauche ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/02/2015 : dépôt de la demande

8/03/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

03/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

27/04/2015 au 11/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Service Vert le 03/04/2015
  - *Aucune modification des plantations existantes.*
  - *Accord du Service Vert.*
- Service Technique de la Voirie le 22/05/2015
  - *Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:*

**2.1. Cotation d'implantation altimétrique**

- *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 doivent être complétés de minimum deux références altimétriques prises sur des repères au sol clairement identifiables.*
- *Les repères altimétriques doivent être cotés.*

**2.2. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

- *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 ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il 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 ;
  - Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol ;
  - Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua ;
  - Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.
2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
3. 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 m<sup>2</sup> 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 du volume du bassin d'orage ;
  - Les caractéristiques du bassin d'orage dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public 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.
- Quant au projet :
- Les plans ne comportent aucun renseignement au sujet de la gestion des eaux pluviales et doivent donc être complétés en fonction des directives ci-dessus.

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par l'important talus de la ligne de chemin de fer qui passe au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- La rue en pavés conserve son caractère de village, vu sa situation d'un côté le long de la zone verte du Kinsendaël et du club de sport « le Roseau » et de l'autre côté par une rangée de maisons unifamiliales de petits gabarits, ainsi que de quelques rares immeubles de logements ;
- Le terrain sur lequel porte la demande accueille actuellement un garage (volume à simple versant) accolé à la maison mitoyenne de gauche ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est mitoyen à gauche (n°23) à une maison 2 façades de gabarit R+1+toiture à versants et à droite (n°27) à une maison 2 façades de gabarit R+1+toiture à versants mais dont la hauteur de la corniche est nettement supérieure au niveau de la corniche de la maison n°23 ;
- Le jardin est orienté en plein Ouest ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition du garage existant sur la parcelle ;
- La construction d'une maison unifamiliale 4 chambres de gabarit R+2 à toiture plate ;

## **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet propose d'implanter une maison s'adossant aux murs mitoyens en attente et propose par conséquent un programme de maison, une implantation ainsi qu'un gabarit projeté qui s'inscrit parfaitement dans le paysage de la rue ;
- Le projet propose un jeu de volumes et une architecture contemporaine s'harmonisant avec les maisons récentes situées à proximité immédiate (n°29, n°31 et n°33) et ouvre largement les pièces de vie vers le jardin ;
- Le volume proposé s'inscrit dans les gabarits des constructions mitoyennes. En effet,
  - En façade avant, la maison présente un gabarit R+2+toiture plate dont la hauteur de l'acrotère s'aligne sur le niveau de la corniche de la maison mitoyenne de droite ;
  - En façade arrière, la maison propose des volumes en escalier afin de s'inscrire dans les gabarits de la maison mitoyenne de gauche et de dépasser au rez-de-chaussée de manière très limitée (+1.90m) en profondeur la maison de droite ;
- La villa offre un parti contemporain de qualité et répond dans son ensemble aux normes actuelles d'isolation et de confort; Les espaces intérieurs profitent, de par la mise en place de grandes baies vitrées, du jardin bien orienté ;

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

- Respect du code civil en matière de mur mitoyen :
  - a) Exceptionnellement, afin de conserver l'élégance des raccords entre mitoyens, la rehausse des murs mitoyens peut se construire à côté des limites mitoyennes.
  - b) Le cas échéant, le voisin construira un mur porteur en mitoyenneté le jour où il souhaitera éventuellement construire une extension ultérieurement en façade avant;
- Le projet ne prévoit pas garage et propose une zone de recul plantée. Le RRU n'impose pas l'aménagement d'un garage pour les maisons unifamiliales.

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 6 qui prescrit « La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas des deux constructions voisines ». Cette dérogation peut s'envisager pour les raisons suivantes :

- la toiture dépasse de manière très limitée (57cm) le profil mitoyen de la façade avant de la maison de gauche autorisé;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative avec les maisons mitoyennes tout en conservant un alignement harmonieux de la corniche en façade avant avec la maison n°23 de droite ;
- Cette modification se situe en façade avant (orientation Est) et non en façade arrière et par conséquent, l'incidence de la perte d'ensoleillement pour la maison de gauche est moindre que si le débordement en toiture s'implantait en façade arrière ;

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

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

- **Se conformer aux exigences du service technique de la voirie (voir ci-dessus);** que cette modification répond aux conditions cumulatives:
  - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
  - d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la conformité à l'avis du service de la voirie ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans 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 ;

- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La dérogation à l'article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-42109-2015- Enquête n° 086/15/15**

**Demandeur : Monsieur Jérôme Jacobs**

**Situation : Avenue Wellington 23**

**Objet : la transformation d'un garage en salle de jeu, le remplacement de la porte de garage en porte fenêtre, le remplacement du portail à rue et le stationnement de 2 véhicules dans la zone de recul**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42109-2015 introduite le 25/02/2015 par Monsieur Jérôme Jacobs et visant la transformation d'un garage en salle de jeu, le remplacement de la porte de garage en porte fenêtre, le remplacement du portail à rue et le stationnement de 2 véhicules dans la zone de recul 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 (AG du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 :

- 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 m<sup>2</sup> 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 stationnement et la zone d'accès couvre la majeure partie de la zone de recul, et limite dès lors très les plantations dans cette zone,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04 au 11/05/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

o l'interdiction du parking en zone de recul et de faire un bassin d'orage suffisant,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2015: dépôt de la demande

03/04/2015: 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 04/05/2015

**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,
- o 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 salle de jeu, 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 vise :

- la mise en conformité des travaux exécutés:
  - le garage a été transformé en salle de jeu et la porte en baie vitrée,
  - la zone d'accès à l'ancien garage a été transformée par le placement d'un gazon stabilisé,
  - une zone de gravier et une zone de gazon renforcé a été posée dans la zone de recul,
  - le remplacement du portail d'entrée, non ajouré, d'une hauteur de 1.80 mètres et large de +/- 3 mètres
- la création de deux emplacements de parking non couverts dans la zone de recul,
- l'aménagement planté en périphérie de la zone de recul,

#### **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 salle de jeu et la porte remplacée par une double porte vitrée. La suppression du garage est motivée par le demandeur par l'étroitesse du local, l'existence de conteurs et équipements techniques sur les murs latéraux qui limitent les manœuvres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la maison est éloignée de la rue de +/-30 mètres.
  - la zone de recul situé à l'avant de la maison est divisée en long en deux parties, l'une horizontale étant l'ancien accès au garage du côté droit, 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 mètres, 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 :
  - l'aménagement de la zone de recul déroge au PPAS et présente les caractéristiques suivantes :
    - la superficie de la zone est de +/- 310 m<sup>2</sup> (30 x 10,35),
    - la zone plantée a une superficie de +/- 158 m<sup>2</sup>, soit inférieure au 3/5 prescrit (soit 186m<sup>2</sup>),
    - une plantation de 4 arbres au lieu de 12 (1 arbre par 25m<sup>2</sup> sur 3/5 de la zone),
    - la zone d'accès (occasionnel) représente +/- 17% de la superficie,
  - la zone de recul de la parcelle voisine de gauche comprend un grand arbre qui surplombe la zone de recul de la demande,
  - le portail est opaque et présente une hauteur de 1.80 mètres, 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. Le demandeur justifie l'opacité du portail par le relief de la zone de recul qui rend visible cette zone depuis l'espace public. Cette 'opacité' peut être rencontrée par davantage de plantation au-delà de la zone de stationnement,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les plans illustrent un garage de 3,13 mètres de large, 5,46 mètres de profondeur avec une porte de 2,69 mètres de large, ce qui est tout à fait suffisant pour y maintenir un garage,
  - le garage étant supprimé, deux zones de stationnement sont aménagées dans la zone de recul,
  - la plantation de la zone de recul est limitée à un parterre d'hydrangeas,
  - vu la particularité d'implantation de la maison en fond de parcelle à +/-30 mètres de la rue, l'accès carrossable jusqu'à proximité de la maison a été conservé mais de manière occasionnelle,

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 m<sup>2</sup> 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. L'arbre voisin ne permet pas de planter un arbre dans la zone de recul, mais des plantations plus basses peuvent être prévues,*

La suppression du garage suscite les considérations particulières suivantes :

- la suppression du garage est accompagnée de l'aménagement d'un double stationnement en zone de recul, ce qui réduit fortement les possibilités d'aménagement paysager,
- l'occupation du garage ou non est le choix du demandeur, mais ce choix ne peut pas conditionner l'appauvrissement de l'aménagement paysager de la zone de recul d'autant que l'accès carrossable est maintenu (occasionnel) jusqu'à la maison,
- l'aspect paysager de l'accès carrossable est réduit à un gazon renforcé sur 54 m<sup>2</sup>, soit 17% de la superficie de la zone, ce qui ne représente pas un aménagement qualitatif ni du point de vue paysager ni du point de vue de la biodiversité,
- par ailleurs le stationnement dans l'avenue n'est pas aisé et le PPAS autorise les zones de stationnement en zone de recul,

Considérant que pour répondre aux objectifs du PPAS de disposer de zone de recul principalement plantée (sur 60%), il y a lieu de trouver un meilleur équilibre entre les parties plantées et les zones de stationnement;

Que l'accès occasionnel ne se justifie pas dès lors que le garage est supprimé ;

### **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 aménager l'ancienne allée en aménagement paysager (plantation d'arbustes, d'arbres, parterre de fleurs, ..),
- o réduire la zone de stationnement en zone de recul à un double emplacement faisant face au portique, sur 5m de large, déplacer éventuellement l'accès piéton et aménager de manière paysagère la partie de gauche en conséquence,
- o ajourer le portail en supprimant la plaque qui est situé à l'arrière de la grille,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande est maintenu,
- o d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers doivent être adaptés,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'objectif du PPAS doit être respecté quand à la verdurisation de la zone de recul,
- o réduit une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être davantage plantée,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence:

- o de modifier et/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-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-42119-2015- Enquête n° 92/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Loic et Caroline Depelley**

**Situation : Rue Général Lotz 64**

**Objet : La transformation et l'extension d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42119-2015 introduite le 03/03/2015 par Monsieur et Madame Loic et Caroline Depelley et visant La transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Général Lotz 64;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme 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 :

- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1 :**
  - a) article 5 – hauteur de la façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction entre mitoyen ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus haute » en ce que la nouvelle façade proposée dépasse le voisin de gauche (n°62) de 22cm au droit du mitoyen ;
  - b) article 6 – toiture qui prescrit «la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut... » en ce que le projet propose un nouveau volume qui dépasse le voisin de gauche (n°62) de 54cm au niveau du faîte et également de 22cm tout le long du mur mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/03/2015 : dépôt de la demande

02/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

27/04/2015 au 11/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

2/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- Le bien est implanté non loin de l'angle formé avec la rue Marie Depage située au Nord ;
- La rue accueille des immeubles de logements (année de construction 60') aux gabarits généralement de type R+2+Toiture plate et R+3+toiture plate et des maisons du début du siècle dernier aux gabarits généralement de type R+2+toiture à versants ;
- La maison d'habitation faisant l'objet de la demande est implantée en ordre fermé à l'alignement de l'avenue Général Lotz ;
- Elle présente un gabarit R+2+toiture plate (année de construction 1960) et se compose comme suit :
  - a) Au rez-de-chaussée : un garage et un bureau en contact avec le jardin ;
  - b) Au 1<sup>er</sup> étage : les pièces de vie ouverte en façade arrière sur une terrasse/balcon peu pratique permettant l'accès au jardin via un escalier extérieur implanté le long de la mitoyenneté de droite ;
  - c) Au 2<sup>ème</sup> étage : les pièces de nuit (3 chambres en situation existante de droit) ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°62) présente un gabarit R+3+toiture plate et la maison mitoyenne de droite (n°66) présente un gabarit R+2+toiture plate mais le niveau de sa corniche est supérieur au niveau de la corniche de la maison faisant l'objet de la demande ; La maison faisant l'objet de la demande est donc la plus petite ;

- La maison faisant l'objet de la demande présente un aménagement intérieur « atypique » de par la mise en place d'une cloison implantée en oblique à chaque étage divisant les espaces de manière non orthogonale;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation de maison unifamiliale ;
- La construction d'un étage supplémentaire dépassant la hauteur de la façade avant du bâtiment mitoyen de gauche et par conséquent dépassant la hauteur du profil de la toiture de ce bâtiment voisin ;
- L'agrandissement de la terrasse située au 1<sup>ier</sup> étage nécessitant la rehausse du mur mitoyen de gauche (Ht0.28mXL1.35m);
- Le remplacement de toutes les menuiseries extérieures ;

### **6 : motivation sur la demande**

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

- Les aménagements proposés améliorent l'habitabilité de cette habitation. En effet :
  - Au 1<sup>er</sup> étage : l'agrandissement de la terrasse existante - située au niveau des pièces de vie – permet de créer une meilleure liaison avec le jardin ;
  - Au 3<sup>ième</sup> étage : la construction d'un étage supplémentaire permet d'offrir un espace réservé aux parents avec dressing et salle de bain complété d'un bureau en façade avant et d'une buanderie en façade arrière et par conséquent de répondre au programme des habitants de cette maison;
- L'esthétique proposée en façades apporte une note plus contemporaine de par le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium de teinte gris foncé (en lieu et place des châssis existants en bois peints en blanc) et de par la mise en place d'un bardage en zinc gris anthracite pour la nouvelle extension;

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

- Agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière :
  - celle-ci nécessite le rehaussement du mur mitoyen (Hauteur = 0.28m X Longueur 1.35m) afin de se conformer au code civil en matière de servitude de vue droite entre propriété. Etant donné sa dimension limitée et le fait que le propriétaire voisin ne se soit pas manifesté lors de l'enquête publique, celle-ci peut dès lors s'envisager ;
  - un recul de 60cm par rapport à la limite mitoyenne a été mis en place en vue de respecter le code civil en matière de servitude de vue oblique ;
  - Cette terrasse conserve des proportions réduites (profondeur 2.76m) et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines ni aux qualités de l'intérieur de l'îlot.
- Rehausse des murs mitoyens :
  - toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le code civil en termes de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension) et
  - avoir l'accord des voisins sur la finition prévue de leur côté ;
  - Toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins.
- Débordement de l'extension en façade avant par rapport au plan de la façade :
  - le projet se veut résolument contemporain et tire parti de l'aménagement intérieur existant « atypique » (cloison oblique existante propre à cette habitation) afin d'inscrire une « cassure » marquée en façade avant au droit de cette cloison ;
  - ce débordement est conforme à l'article 10 du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue) qui permet que des saillies de maximum 1m au-delà des 2.50 premiers mètres de hauteur de façade. En effet, la saillie est limité à 55cm au point le plus profond – aux extrémités, le nouveau volume rejoint le plan des façades mitoyennes ;

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 à l'article 5 – hauteur de la façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction entre mitoyen ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus haute » et pour la dérogation à l'article 6 – hauteur – qui rescrit « §1la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines ». Ces dérogations peuvent s'envisager pour les raisons suivantes :

- le projet propose un nouveau volume qui dépasse le voisin de gauche (n°62) de 54cm au niveau du faite et également de 22cm tout le long du mur mitoyen et par conséquent dépasse la façade du voisin de gauche de 22cm;
- Ce nouveau volume nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens ;
- le projet propose donc un gabarit R+3 (dernier étage débordant de 55cm) qui ne paraît pas excessif par rapport au contexte. En effet, la rue accueille des gabarits variés et notamment à proximité immédiate les immeubles n°52 et n° 50 présentent un gabarit supérieur (R+4) ;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la lecture du bâtiment existant;
- Cette modification n'impacte aucunement l'ensoleillement des voisins ;
- Une finition esthétique doit être prévue pour la toiture de ce nouveau volume ;

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

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

- Prévoir une finition esthétique pour la toiture du nouveau volume.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande est maintenu,
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la finition de la toiture,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence:

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

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

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

Les dérogations au RRU (article 5 & 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-41994-2014- Enquête n° 85/15**

**Demandeur : Monsieur Arnaud de Vicq de Cumptich**

**Situation : Avenue du Vert Chasseur 58**

**Objet : la démolition d'une maison unifamiliale avec maintien des caves existantes et la construction d'un immeuble de deux logements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41994-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur Arnaud de Vicq de Cumptich et visant la démolition d'une maison unifamiliale avec maintien des caves existantes et la construction d'un immeuble de deux logements sur le bien sis Avenue du Vert Chasseur 58;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 et l'avis de la Commission de concertation sont requise pour les motifs suivants :**

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- motifs inhérents au CoBAT :
- 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 :
  - Les dérogations au PPAS 30Bis article 1.4 et 1.5 (implantation et raccord harmonieux en mitoyenneté)
- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
    - La dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 dépôt de la demande : La demande a été modifiée selon l'article 126/1 du Cobat en date du 06/03/2015

30/03/2015 accusé de réception d'un dossier complet

27/04/2015 au 11/05/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis des services techniques communaux qui seront émis en cours de procédure:

Vu l'avis de Vivaqua émis le

**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 de belles villas isolées, jumelées ou groupées, disposant de beaux jardins ;
- Dans ce quartier, l'avenue du Vert Chasseur comporte un habita assez varié, notamment en raison des dates de constructions des immeubles existants : implantés en mitoyenneté d'un côté, milieu de parcelle ou disposant d'annexes et notamment de garage en mitoyenneté,
- La parcelle, division 2 section C n°291y9 et 291z9 :
  - est orientée Nord-ouest à rue et Sud-est côté jardin ;
  - présente une dénivellation descendante vers l'intérieur de l'îlot, de près d'un niveau complet dans sa partie proche de la rue;

- comprend un beau jardin
- L'immeuble n°58, sur lequel porte la demande, est une maison trois façades, jumelées avec une autre habitation :
  - Implanté sur la mitoyenneté droite de la parcelle, en avancée de +/-5,73 mètres par rapport au nu de façade avant de la maison jumelée et sans aucune cohérence entre les deux bâtiments ;
  - De gabarit R+ toiture côté rue et R+1+toiture côté jardin ;
  - Disposant d'un garage implanté en mitoyenneté gauche de la parcelle
- La maison jumelée présente quant à elle :
  - une implantation plus en recul par rapport à la voirie, dégageant d'une part une importante héberge côté rue et provoquant une importante héberge côté jardin ;
  - un gabarit de R surélevé +1+ toiture en mitoyenneté commune et un bâtiment plus important en hauteur en milieu de parcelle et avançant à un nu similaire avec celui de la façade du demandeur
- La parcelle de gauche est séparée de celle de la demande par le chemin d'accès au terrain de fond, encore non bâti ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

##### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- Démolit presque l'ensemble de la maison unifamiliale existante, ne conservant que la partie avant du rez-de-jardin et sa cave existante sous la zone de recul le long de la mitoyenneté droite du terrain;
- Reconstruit sur cette base un petit immeuble à toiture plate comprenant 2 logements duplex chacun :
  - l'un occupant le rez-de-jardin avec ses pièces de jour et le rez-de-chaussée avec ses 3chambres, dressing, salles de bain;
  - l'autre occupant le premier étage avec ses 3 chambres, dressing, salles de bain et bureau et le deuxième étage en retrait avec terrasses pour les pièces de jour
- Crée un accès séparé pour chaque logement :
  - l'un au rez-de-chaussée et en façade avant pour le logement occupant les étages ;
  - l'autre en façade latérale gauche et au niveau du rez-de-jardin, accessible via un escalier extérieur le long de la façade et sous le car-port ;
- Présente un gabarit conforme au PPAS, de R+1+étage en recul en façade rue et R+2+étage en recul en façade jardin, mais vu la disparité entre les deux maisons existantes, notamment par leur implantation, crée une différence de gabarit en mitoyenneté commune avec la maison jumelle, objet de la dérogation au PPAS sur l'harmonie des profils en mitoyenneté (article 1.5), ainsi que par rapport au RRU (article 6) ;
- Opte pour un parti architectural contemporain aux toitures plates et terrasses ou reculs plantés, de sorte à assurer l'intimité entre voisins;
- Transforme le garage existant en car-port, maintenant la dérogation à l'implantation existante au PPAS (1.4) et objet d'une dérogation au RRU (article 12)
- Crée un second car-port sous l'immeuble, le long de la mitoyenneté commune à la maison jumelée, créant un jeu intéressant de plein et de vide dans la façade ;

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- La maison existante ne présente pas de caractère patrimonial et tant son esthétique que son implantation et son gabarit ne s'harmonisent pas avec la maison jumelée existante, ce qui peut justifier sa quasi démolition ;
- Le programme d'un petit immeuble de deux logements sur cette parcelle, répond tant à la densité qu'au gabarit prévu par le PPAS et ses objectifs ;
- Le maintien d'une partie du rez-de-jardin ne peut cependant pas justifier celui de la cave sous la zone de recul, qu'il s'indique de supprimer au profit d'un bassin d'orage de 50litres/m<sup>2</sup> de superficie d'emprise du projet, à implanter sous l'accès au car-port implanté en mitoyenneté droite du projet ;

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

- en matière de programme :
  - les deux logements pour des familles disposent d'entrées séparées et d'espaces extérieurs, ce qui participe à leur confort et qualité;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet limite l'héberge existante à rue, au profit de l'amélioration d'intégration du bâti projet à celui de la maison jumelée existante, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- la façade arrière projetée s'implante au nu de la façade arrière de la maison jumelle, ce qui tend à harmoniser les profondeurs de bâtisse des immeubles et répond tant aux objectifs du PPAS qu'à celui du RRU ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet est accompagné d'accessoire de jardin de type bacs à fleurs pour assurer les différents dénivellements du terrain et conserver son caractère paysager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la création d'un emplacement de parcage sous l'immeuble répond au bon aménagement des lieux ;
  - le maintien d'un car-port au lieu de garage existant, objet d'une dérogation au PPAS et au RRU, peut être justifié par la dénivellation du terrain et la difficulté d'implanter des parkings sans supprimer les espaces de grande qualité en liaison directe avec le jardin ;
  - Le car-port au lieu du garage existant crée une transparence vers l'intérieur de l'îlot et les frondaisons du jardin, objectif à la fois du PPAS et du RRU;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - Le dossier doit être complété d'un bassin d'orage qu'il s'indique d'implanter sous l'immeuble ou sous l'accès au garage, ce qui semble justifié en mitoyenneté droite du projet, dans ou en lieu et place de la cave existante en dérogation ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, le profil de la toiture qui dépasse celui de la maison voisine est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
  - L'implantation en retrait et le gabarit atypique de la maison voisine ;
  - Le jeu de pleins et de vides du projet qui participe à l'animation de la façade et
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), la dérogation du maintien de l'emplacement de parcage en zone latérale est acceptable en raison :
  - de l'existence du garage ;
  - du caractère plus transparent du projet, qui permet également de couvrir la descente vers l'entrée du logement du rez-de-jardin ;
  - de l'aménagement paysager qui accompagne le projet, avec ses jeux de bacs à fleurs ;
  - de la présence d'un accès carrossable vers le terrain de fond derrière la parcelle, le long de cette mitoyenneté ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande pour ce petit immeuble de deux logements s'inscrit tant dans le paysage de la rue qu'à l'échelle de sa parcelle et s'intègre au bâti environnant, en raison également de l'accès carrossable de la parcelle de fond le long de la mitoyenneté gauche du projet ;
- En ce qui concerne les dérogations au PPAS :
  - La dérogation à l'implantation, article 1.4, est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
    - La présence du garage et le maintien de son mur en mitoyenneté ;
    - La différence de niveau du terrain qui permet de créer des espaces de vie au sou-sol et rez-de-jardin en contact avec le jardin, ce qui répond au bon aménagement de lieux ;
  - La dérogation à l'harmonie entre les profils mitoyen et la toute petite dérogation au gabarit (article 1.5), ces éléments sont acceptables en raison de la situation existante du bien et notamment :
    - Le décalage entre les deux maisons jumelles existantes, tant en plan qu'en gabarit, avec leurs importantes héberges ;
    - La particularité de la maison mitoyenne dont le volume principal plus important est implanté en milieu de parcelle et non le long de cette mitoyenneté ;
- En ce qui concerne les observations introduites en cours de procédure :
  - la petite différence de tracé en matière de limite de propriété gauche de la parcelle entre le plan du demandeur et celui du propriétaire du chemin d'accès jouxtant la parcelle, relève du droit civil et n'a pas d'impact sur le projet tel que présenté ;
  - vu l'inquiétude émise en séance sur la qualité du revêtement de façade en fibro-ciment, il y a lieu de présenter la palette du choix de matériau avant délivrance ;

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

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

- présenter la palette du choix de matériau avant délivrance ;
- supprimer la cave en zone de recul au profit d'un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m<sup>2</sup> d'emprise du projet, dont le schéma répondra aux éléments de l'avis du Service Technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- o d'être accessoire en ce qu'elles ne portent que sur l'esthétique du projet et ses conditions techniques complémentaires ;
- o et de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments.

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence**

- o de modifier et/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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- o de modifier les formulaires en conséquence.

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 aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-42170-2015- Enquête n° 93/15**

**Demandeur : Monsieur Bertrand Guévar B.G. services S.A.**

**Situation : Avenue Georges Lecoite 50**

**Objet : la transformation d'un immeuble de bureau avec extension arrière, la création d'une lucarne en toiture, l'isolation des murs extérieurs et le remplacement des châssis**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42170-2015 introduite le 31/03/2015 par (la) S.A. B.G. services c/o Monsieur Bertrand Guévar et visant la transformation d'un immeuble de bureau avec extension arrière, la création d'une lucarne en toiture, l'isolation des murs extérieurs et le remplacement des châssis sur le bien sis Avenue Georges Lecoite 50;

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

**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 :**

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

- o application de la prescription générale n°0.9 du **plan régional d'affectation du sol** , en matière de sauvegarde d'une activité qui ne correspond pas ne correspondant pas aux prescriptions de la zone ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2015 au 11/05/2015 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 présente demande de permis d'urbanisme est cette fois tout à fait acceptable puisqu'elle consiste à mettre aux normes l'immeuble de bureaux actuel et à y ajouter une petite extension à l'arrière.
- Elle constate néanmoins que la note explicative ne fait aucune mention des emplacements de parking prévus, excepte l'indication sur les plans de l'entrée de parking existants et communs au n° 50 et 58.
- En 2004, un permis d'urbanisme a été octroyé au même demandeur qu'actuellement (B.G. Services S.A.) pour la construction du n° 58 : Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> arrière sont donc actuellement occupés par un cabinet d'avocats et le parking en sous-sol du n° 58 comporte 13 emplacements réservés aux occupants de cet immeuble.
- Vu l'agrandissement du n° 50, il y aurait donc lieu de prévoir un nombre d'emplacements de parking suffisants pour les occupants et les visiteurs des bureaux afin que l'avenue Georges Lecoite ne soit pas encombrée de voitures en stationnement toute la journée en semaine vu que les avocats et/ou membres du personnel du n° 58 occupent déjà régulièrement 4 ou 5 places dans la rue ...
- En tant que membre de Natagora et du WWF, il rappelle que ce terrain abrite plusieurs terriers de renards. Actuellement il y a encore au moins renard qui vit sur la parcelle. Il y aurait donc lieu de veiller, avant d'entreprendre les grands travaux, à ce que les terriers soient vides puisque cette espèce est protégée dans la Région de Bruxelles-Capitale.
- Des voisins rue François Folie souhaitent que des petites modifications soient apportées au projet afin de garantir le maintien de l'écran vert existant et l'absence de vue directe sur leur maison et leur jardin balcon au second niveau.
- Ils font des observations ci-dessous :
  - Ils ne pensent pas que la position des arbres, le nombre d'arbres et le type d'essence soient corrects. Ils souhaitent un état des lieux corrects pour une garantie du maintien de la situation existante.



- Ils constatent que le plan du jardin indique la présence d'un étang, d'une volière et de deux cabanes. Or, ces constructions n'existent pas pour le moment. Ils souhaitent avoir des explications sur ces points dans la mesure où il semble que l'immeuble soit à destination de bureaux.
- Ils sont inquiets quant à la destination de l'immeuble  
Ils s'opposent à une destination « commerciale » (du type salle de sport, yoga, centre de loisirs, salle de fêtes ...).

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/03/2015 dépôt de la demande

21/04/2015 accusé de réception d'un dossier complet

27/04/2015 au 11/05/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de Vivaqua émis le 04/05/2015

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales isolées et d'immeubles à appartements de gabarit plus important
- L'avenue comprend ainsi aux environs immédiats de la demande à la fois :
  - un habitat en ordre ouvert formé de villas isolées à gauche de la demande, de gabarit R+ toiture à 2 niveaux;
  - un habitat semi-ouvert formé à la fois d'immeubles et de maisons groupées à droite de la demande, de gabarit variant entre R+3 et toiture à R+2 et toiture ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est également bordé à droite par les fonds de jardin des villas implantées rue François Folie, dont le gabarit est plus important que celui du bâti situé le long de l'avenue Lecointe, à gauche de la demande (R+1+toiture)
- La parcelle sur laquelle porte la demande, large et profonde, développe une grande superficie et comprend actuellement plusieurs bâtiments aux caractéristiques suivantes :
- La villa d'origine (principal élément bâti) est implantée à mi-profondeur de la parcelle et sur presque toute la largeur de celle-ci (recul latéraux de l'ordre de 3 et de 5 mètres),
- Elle est implantée avec un très important recul par rapport à l'avenue (variant entre +/- 22 et 25 mètres) et présente un gabarit variant de R+ toiture à 2 niveaux et R+1+toiture à 2 niveaux ;
- Sous la zone de recul a été bâti un sous-sol à usage de garage (accessible par une trémie latérale et discrète du côté gauche), dont la dalle du toit a été aménagée en jardin,
- Cette maison de gabarit variable R+T à R+1+T affectée en bureaux a fait l'objet d'un agrandissement par l'architecte Philippe Samyn, annexe en intérieur d'îlot et objet du permis n° 30060 en 1987 qui :
- s'implante derrière la maison en créant large dénivellation basse dans la partie gauche du terrain ;
- forme une aile très étroite de 2 niveaux qui se prolonge presque jusqu'au bout du terrain ;
- présente un parti architectural très atypique, tant en organisation en plan qu'en expression de façades, constituées essentiellement de verre, bois et zinc en toiture ;
- Un immeuble de 3 appartements de typologie trois façades formant l'about de la rangée d'immeubles situés à droite de la demande, de gabarit R+2+recul+toiture avec raccord R+3+TP en mitoyenneté, objet du permis n° 16-36192-2003 délivré le 06/04/2004 ;
- Par rapport à ce bâti ci-avant décrit, il est apparu, suite à la visite des lieux en compagnie d'un membre de la CRMS et à la demande de la Commission de concertation, (objet de la décision de report d'avis de la Commission en date du 25/04/2013) que :
- La maison initiale présente de nombreux espaces qualitatifs séparés par des différences de niveaux minimales ;
- L'état sanitaire de la maison est bon et son occupation, en bureau ou en logement pourrait s'envisager sans nécessiter une rénovation lourde ;
- L'accès créé vers l'annexe qui se développe vers l'intérieur de l'îlot reste privilégié par ses qualités ;
- L'annexe elle-même est caractéristique de la recherche et de l'innovation architecturale de l'époque de sa construction et a, à ce titre, fait l'objet de publications dans la presse et dans des ouvrages spécialisés ;

- Moyennant quelques travaux d'entretien, voire quelques adaptations, elle peut retrouver son occupation en bureau, pour laquelle elle a été créée, ou être affectée à d'autres fins (lieu d'exposition, ...) ;
- Son architecture et son implantation sont caractérisées comme suit :
  - son implantation dans le terrain, dont le relief a été adapté à son implantation au niveau du sous-sol de la maison existante, est remarquable et d'une grande discrétion pour un bâti de cette superficie en intérieur d'îlot ;
  - Elle ne porte aucune atteinte à la lisibilité de la maison existante ;
  - A cet égard, le volume de raccord entre la bâtisse principale et ce projet en permet le maintien, quel que soit l'issue des procédures urbanistiques quant à la bâtisse principale, tant en matière d'affectation qu'en matière de transformation, d'extension ou même de démolition ;
  - Son parti architectural présente un travail rigoureux de maçonnerie qui épaulé une structure en bois, et se manifeste, dans le jardin par une façade de grande transparence alliant structure et châssis en bois à une couverture en zinc ;
  - L'aménagement du jardin à proximité de cette annexe a fait l'objet d'une attention tout à fait particulière et présente l'aspect d'un parc dont le vallon, certes artificiel mais travaillé dans le respect du maintien d'un grand cèdre, fait partie intégrante de l'idée génératrice et du parti de composition du projet, et permet aux espaces de cette annexe de bénéficier d'une orientation nord-est, idéale pour la destination première des lieux ;
- Le couvert végétal de la parcelle est remarquable derrière la maison, tant par le tracé du jardin que par les essences des plantations qui le composent ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le volume, le caractère architectural de la villa existante avec son annexe plus récente et son affectation de bureau tel que dans le permis octroyé n°16-30060-1987;
- Vise un léger agrandissement de superficie par :
  - Une extension en façade arrière, au centre du bâtiment existant ;
  - L'isolation par l'extérieur des murs par l'application d'un crépi sur isolant et le remplacement des châssis ;
  - L'aménagement de lucarnes en toitures afin de mieux pouvoir disposer des espaces de combles ;
  - La création ou la modification de certaines baies afin de mieux éclairer naturellement les locaux ;
  - La création d'un petit étang dans le jardin existant ;

#### **6 : motivation sur la demande**

Vu les explications données et les documents déposés en séance ;

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

- Le maintien d'un centre de bureaux, intégré à la zone d'habitation environnante, s'inscrit dans les principes du développement durable et de la mixité de la ville ;
- La restructuration des espaces existants, l'isolation des façades et la création de nouvelles baies afin d'éclairer naturellement les locaux répondent également à ces objectifs ;
- L'extension en façade arrière s'inscrit entre les volumes existants, éloignée des limites parcellaires et s'ouvrent largement vers le très beau jardin existant, ce qui participe aux qualités de cet espace de travail ;

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

○ en matière de programme :

- l'extension de la surface de bureau porte sur +/-146m<sup>2</sup> par rapport au +/-1636m<sup>2</sup> existant, soit une augmentation de +/-17,8% et s'inscrit dans la clause de sauvegarde du PRAS ;
- Une activité de bureau est compatible avec la zone de logement dans laquelle elle s'inscrit ;

○ en matière d'implantation, d'esthétique et de gabarit :

- l'extension prévue en façade arrière conserve la lisibilité des volumes de la villa initiale, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- vu les déclarations faites en séance concernant le choix qualitatif des matériaux mis en œuvre en ce qui concerne l'isolation de l'immeuble, il y a lieu de préserver les caractéristiques architecturales de l'immeubles et notamment de prendre toutes les précautions pour assurer ses jeux de relief ( contour de porte, soubassement,...)
- Les nouvelles lucarnes en toiture assurent un meilleur éclairage naturel des locaux et une disposition spatial plus favorable, sont peu visibles depuis l'espace public et perpétue le style de lucarnes existant ;

- Les terrasses en toiture au deuxième étage et en façade latérales permettent de surplomber les jardins, ce qui porte atteinte à l'intimité des villas voisines et il s'indique en conséquence de les traiter en terrasses paysagères inaccessible ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est conservé dans son état existant et l'ajout d'un petit étang comme bassin d'orage répond aux nouvelles normes et objectifs de ré-infiltration des eaux de ruissellement dans le sol, mais nécessite un complément de données afin d'en assurer le bon fonctionnement, à compléter en fonction des observations éventuelles du Service Technique de la Voirie
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La demande s'inscrit dans un quartier proche d'une bonne desserte en transport en commun ;
  - La parcelle comprend en situation existante 13 emplacements couverts, 11 non couverts 1 emplacement PMR et 5 emplacements de vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - Le dossier ajoute un étang dans le jardin dont la zone de débordement assure son utilisation en bassin d'orage (voir croquis déposé en séance);

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 le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde), la demande est acceptable en raison :
  - de sa situation à proximité des transports en commun,
  - de la restructuration d'une belle villa et de son maintien grâce à son occupation en bureau ;
  - des objectifs de développement durable et du maintien de la mixité en ville ;
  - de l'activité de bureau compatible avec celle de la zone d'habitation qui l'entoure ;

Considérant qu'au regard des observations émises en cours de procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- L'utilisation commerciale du bien nécessiterait un nouveau permis d'urbanisme ...
- La création de lucarnes et de terrasse au deuxième étage en toiture permet une occupation optimale des combles, ce qui répond au bon aménagement des lieux : l'utilisation de ces terrasses peut cependant être limitée à celle de l'entretien d'espaces paysager ;

### **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 :

- Traiter les terrasses des lucarnes latérales du deuxième étage en toiture en terrasses paysagères accessibles uniquement pour l'entretien, afin d'assurer l'intimité entre parcelles ;
- Prendre toutes les précautions pour assurer le maintien du caractère architectural de la maison existante, et notamment ses jeux de relief (contour de porte, soubassement,...)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des compléments au dossier et sur un meilleur respect de l'intimité entre voisins ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments ;

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 ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

### **8 : conditions de mise en œuvre du permis**

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

Conserver le couvert végétal existant et assurer le maintien des écrans arbustifs entre parcelle

**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 27/05/2015**  
**Objet n° 17**

**Dossier 16-41905-2014- Enquête n°94/15**  
**Demandeur : Monsieur Antoine Trivier**  
**Situation : Avenue de Floréal 108**  
**Objet : la construction d'un immeuble de 5 appartements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41905-2014 introduite le 12/11/2014 par Monsieur Antoine TRIVIER et visant la construction d'un immeuble de 5 appartements sur le bien sis Avenue de Floréal (108);

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 :**

- 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 :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
    - Art. 6 Toiture (hauteur) – le projet dépasse les deux constructions voisines
    - Art. 6 Toiture (éléments techniques) le cabanon d'ascenseur dépasse la hauteur de la toiture
    - Art. 13 Maintien d'une surface perméable

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04 au 11/05/2015 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:
- vu l'absence de reprise du mur voisin, demande de renforcer l'isolation acoustique du mur avec la maison voisine n° 106 (bloc de béton lourd de 19cm et isolant acoustique) en évitant tout contact entre le mur existant du n°106 et le nouveau mur,
  - la hauteur excessive de la façade, compte tenu de la pente de l'avenue, qui ne crée pas de raccord harmonieux avec le n°110,
  - demande de ne pas dépasser la hauteur de la cabine technique du n°106,
  - demande que la couleur de la brique s'harmonise aux constructions voisines,
  - demande de placer un ascenseur sans cabinet technique en toiture,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/11/2014: dépôt de la demande

08/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20.01.2015

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

**2.1. 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 projet ne comportent pas de référence altimétrique sur un point fixe existant au sol et doivent être complétés en ce sens.
  - Le projet doit être repéré par rapport aux niveaux de référence du levé préalable (seuils des n°106 et 110), dont le plan de comparaison ne concorde pas avec celui utilisé par l'architecte.

## 2.2. 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 inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.
  2. Le rejet, après temporisation, dans le *maillage bleu* ou le *maillage bleu plus* moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
  3. 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 m<sup>2</sup> 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 – y compris le jardin sur garage – seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
    - 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.
- Quant au projet :
  - L'infiltration d'eaux pluviales ne pouvant être envisagée vu l'imperméabilisation totale du terrain, et aucun cours d'eau n'existant à proximité, le rejet des eaux pluviales à l'égout sera autorisé moyennant l'interposition sur le raccordement à l'égout d'un bassin d'orage répondant aux conditions ci-dessus.
  - Les plans doivent être complétés des indications suivantes :
    - superficie (en m<sup>2</sup>) imperméabilisée à drainer vers l'égout public,
    - capacité tampon en m<sup>3</sup> du bassin d'orage et diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein,
    - implantation, tracé des conduites d'eau pluviale et localisation du point raccordement.
  - 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.

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 04/05/2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/12/2014

## **4 : description Sitex**

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

- Le quartier est résidentiel et comprend tant des maisons unifamiliales que des immeubles à appartements multiples;
- Le terrain est non bâti ; il est compris entre, du côté gauche un immeuble de 3 appartements R+3 à toiture plate et, du côté droit, une maison R+2+toit Mansart ;

- L'immeuble 106 est plus profond que la maison 110 ;
- Le terrain est profond et présente une pente ascendante vers le fond ;
- L'îlot est grand et comprend de nombreux arbres ;
- L'avenue Floréal est bordée d'arbres d'alignement ;
- Les constructions sont implantées en recul et sont affectées soit à des maisons unifamiliales, soit à des immeubles à appartements, et présentent variablement des toitures inclinées ou plates et des gabarits R+2 ou R+3, plus rarement R+4 ;
- Dans la perspective de la rue, ces variations de gabarit créent des murs pignons en héberges, situation fréquente dans une rue en pente ;
- Cette variation de typologie et de gabarit fait partie du paysage de la rue et plus particulièrement pour ce tronçon de rue qui comprend plusieurs immeubles à appartements multiples ;
- En face, l'immeuble 53 est imposant et est affecté à une maison de repos ;
- Certaines constructions présentent des bow-windows ;
- La villa située en face est implantée sur un talus important et domine l'avenue, elle marque l'angle de la rue Pirene ;
- Le PU 38838 a permis la construction d'un immeuble de 5 appartements et un parking en sous-sol de 7 emplacements mais n'a pas été réalisé ;

### **5 : description demande telle qu'introduite**

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- Vise la construction d'un immeuble de 5 appartements de gabarit R+3+étage en recul ;
- Vise une architecture moderne avec variation de volume par des terrasses entrantes ;
- Propose un garage pour 8 voitures qui porte la profondeur de construction en sous-sol à 40.30m ;
- Couvre le garage de plus de 60cm de terre vu la pente du terrain ;

### **6 : motivation sur la demande**

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

- La construction d'un immeuble à appartements sur un terrain non bâti,

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

##### **en matière de programme :**

- au sous-sol, les locaux communs et le parking de 8 emplacements,
- au rez-de-chaussée: un appartement duplex bas traversant avec 1 chambre, l'entrée du garage,
- au 1<sup>er</sup> étage: un appartement 2 chambres traversant, un duplex haut (2 chambres coté jardin),
- au 2<sup>ème</sup> étage: deux appartements 1 chambre traversant,
- au 3<sup>ème</sup> étage: un appartement 3 chambres,

##### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- en façade avant:
  - la façade présente un niveau de raccord avec la corniche de l'immeuble de gauche n°106 et un recul de 2 mètres pour le 3<sup>ème</sup> niveau,
  - une rehausse de 3.50 mètres du côté de droite, par rapport à la corniche de la maison de droite n°110, et dépassant légèrement la hauteur du brisis, ce qui crée une héberge dans la perspective de l'avenue,
  - la toiture plate est plus haute que les deux toitures voisines, mais très légèrement la toiture n°110,
- en façade arrière, la hauteur de la façade dépasse de +/- 1.90m celle de l'immeuble n°106
- en toiture, le cabanon d'ascenseur dépasse le niveau de la toiture de +/- 1m,
- la longueur du sous-sol maintient un jardin de pleine terre sur moins de la moitié de la profondeur du jardin, étant donné le programme de 8 emplacements pour 5 appartements,

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

- la zone de recul est plantée sur la partie gauche,
- le jardin est profond et profite à un appartement de 3 chambres, la dalle du sous-sol est recouverte de plus de 60cm de terre, vu le relief du jardin, en pente ascendante vers le fond,

##### **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**

- le garage comprend 8 emplacements,

##### **en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :**

- une citerne d'eau de pluie de 6200L est prévue dans la zone de recul (partie plantée),
- le programme doit être complété d'un bassin d'orage,

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- la façade est moderne sobre, le parement de brique gris moyen s'accorde au quartier (façade de briques et parement de pierre) et à l'architecture proposée,

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

- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne : en façade avant, la rehausse de la travée de droite crée une héberge qui accentue le gabarit,
- Art. 6 Toiture (hauteur) – le projet dépasse les deux constructions voisines : le niveau de la toiture déroge légèrement en dépassant de +/- 0.40m le niveau de la toiture de la maison n°110, la dérogation est mineure,
- Art. 6 Toiture (éléments techniques): le cabanon d'ascenseur dépasse la hauteur de la toiture de +/- 1m, ce qui peut être évité,
- Art. 13 Maintien d'une surface perméable : la surface de pleine terre du jardin est légèrement inférieure à 50%, mais la dalle du garage est couverte de plus de 0.60m vu le relief du terrain. La dérogation se justifie au vu de la profondeur du terrain si l'eau de pluie du dépassant du parking au minimum est réinfiltrée,

**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 :

- Aménager une zone plantée entre l'accès piéton et l'accès au garage sur 1.20m de large au moins, afin de réduire la minéralisation de la zone de recul,
- En façade avant, créer un recul de la travée de droite du 3<sup>ème</sup> niveau d'au moins 0,60 mètre afin de réduire l'héberge et son impact volumétrique,
- Faire concorder en façade et coupe les niveaux géométriques et les niveaux du projet,
- Localiser la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage soit sous la rampe, soit sous l'accès carrossable, afin de dégager l'espace de pleine terre de la zone de recul,
- Prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50 L/m<sup>2</sup> d'imperméabilisation,
- Prévoir la réinfiltration de l'eau de pluie du dépassant du parking dans le jardin, en accord avec le service technique voirie,
- 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.
- Les plans projet ne comportent pas de référence altimétrique sur un point fixe existant au sol et doivent être complétés en ce sens: le projet doit être repéré par rapport aux niveaux de référence du levé préalable (seuils des n°106 et 110), dont le plan de comparaison ne concorde pas avec celui utilisé par l'architecte.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le volume du dernier étage doit être légèrement réduit en façade avant,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la hauteur de la façade crée un volume qui ne s'adapte pas aux gabarits de l'avenue,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la partie haute de la façade crée une héberge trop imposante dans le gabarit de la rue,

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 ;



**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.  
Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 27/05/2015**  
**Objet n° 18**

**Dossier 16-41780-2014- Enquête n° 232/14/15**  
**Demandeur : M. Philippe Hamer Combeli SA N.V.**  
**Situation : Andrimontlaan 54**  
**Objet : la construction de 5 maisons unifamiliales**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41780-2014 introduite le 06/08/2014 par la N.V. Combeli c/o Monsieur Philippe Hamer et visant la construction de 5 maisons unifamiliales sur le bien sis Andrimontlaan 54;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;  
Considérant que le projet fait suite à plusieurs demandes sur cette parcelle, dont la dernière demande de permis d'urbanisme est le dossier n°16-40685-2012 ;

**Evaluation préalable des incidences**

Considérant que la demande se situe à proximité et partiellement à moins de 60 mètres du site classé du parc Fond'Roy, visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Vu l'évaluation préalable aux incidences éventuelles du projet sur la Zone NATURA 2000 proche du site, soumise à l'IBGE et à la cellule « incidence » de la région de Bruxelles Capitale;

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences (Art. 149 al.2), sous forme d'une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur ou proche d'un site Natura 2000

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis en raison de :

- l'application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol – modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2014 au 10/11/2014 inclus, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les nombreuses réclamations portent sur les aspects suivants:

- En ce qui concerne l'absence de zone de recul à front de rue
  - *Le projet est en rupture complète avec toutes les constructions existantes de l'avenue d'Andrimont, qui sont construites avec une zone de recul de 5 mètres au moins. Cette zone de recul était un prescrit urbanistique. Il serait incompréhensible que de nouvelles constructions ne doivent pas s'y conformer.*
  - *Le projet devrait également permettre le passage des piétons. Il demande qu'un plan détaillé montre comment seront maintenus les emplacements de parking ;*
  - *Le projet entraînera la disparition des arbres à haute tige qui bordent le côté de l'avenue, et défigurera complètement le quartier ;*
- En ce qui concerne la gestion des eaux :
  - *Le terrain du projet est constitué d'un talus fait de terre de remblais apportée lors de la construction de l'avenue d'Andrimont. Cette zone a donc changé de profil :*

**Avant la construction :**

- *D'après une photo prise de la pente du versant Fond'Roy en 1968, la vallée présente un flanc remontant vers la Vieille rue du Moulin et un autre flanc remontant vers Fond'Roy.*
- *Un ruisseau coulait dans le fond des 2 versants. Des riverains de l'époque témoignent de la présence d'un ruisseau permanent qui rejoignait et alimentait la zone Fond'Roy, étant lui-même alimenté par des eaux descendants les versants (voir le réseau de l'époque)*

**Après la construction et actuellement :**

- *Une photo de 2013 montrant la même pente que la photo 1 côté Fond'Roy dont le flanc a été recouvert par de la terre de remblais, pour constituer le talus supportant l'avenue*

d'Andrimont et ses maisons : les photos 3 montrent le talus en 1974 et aujourd'hui en fond de jardins et de profil.

- Le talus a un rôle d'absorption pour les eaux de ruissellement provenant des flancs du vallon.
- Il y a toujours un ruisseau dans le fond, le Ritbeek déplacé ou au même endroit qu'auparavant. Sa présence a été constatée par les services communaux Ucclois et par L'IBGE.
- Un système de drainage avec collecteurs a été mis en place à l'époque de la construction selon le témoignage des riverains de l'époque présent à l'installation qu'ils décrivent encore en détails.
- Le rapport Ecorem et le promoteur méconnaissent la présence d'un ruisseau permanent au fond du talus : ils parlent d'eau de pluie ou de ruissellement.
- **Zone inondable**
  - Les eaux peuvent remonter, par fortes pluies, jusqu'à une hauteur de 1m40 en vertical, et en horizontal, sur une profondeur de 4m80 (voir photo 9 du fond de jardin du 133) à 12 m. Elles peuvent sortir en jets continus du talus et provoquer des coulées de boues.
  - Il en résulte que les logements du niveau -1 et les emplacements de parking du niveau - 2 seront inondés en cas d'orage important.
  - Les constructions entraîneront une imperméabilisation importante, que les auteurs du projet chiffrent à 479 m<sup>2</sup>, soit 28% de la surface totale du terrain. Les plans montrent que cette imperméabilisation atteint en réalité environ 580 m<sup>2</sup>, soit 34% de la surface du terrain.
  - Les constructions seraient très proches du parc Fond-Roy, situé en zone Natura 2000. Il n'y a rien qui a été retrouvé dans le dossier concernant la nature des sous-sols et justifiant l'importance des mesures proposées pour éviter des inondations en aval, sachant que le bas du terrain est en zone inondable comme l'a montré plusieurs fois la formation d'un étang provisoire au fond du vallon.
  - Les orages des 18 et 23 août 2011 ont été caractérisés par un véritable torrent d'eau et de boue qui a dévalé l'avenue d'Andrimont en provenance du Vallon d'Ohain, inondant les maisons des riverains et les fonds de jardins de la Vieille rue du Moulin., bien connu de la commune.
  - Le projet prévoit 2 réservoirs de 25.000 litres au fond du talus, ce qui est contraire à l'avis communal d'octobre 2013 : tous les éléments de bassin d'orage et de retenue d'eaux de ruissellement doivent être implantés sous les parties imperméables du projet.
  - L'effet de barrage au ruissellement des eaux des flancs Nord et Sud dû aux constructions reste d'actualité.
- En ce qui concerne la hauteur et le gabarit
  - Ce projet modifie radicalement les caractéristiques urbanistiques du clos résidentiel ;
  - De leur jardin, les habitants de la Vieille rue du Moulin se trouveront donc à 5 mètres de constructions d'une hauteur de 8,40 mètres à plus de 11 mètres, surmontées de panneaux photovoltaïques inclinés à 35 degrés, et surplombant par endroit un talus quasi vertical de plus de 5 mètres, ce qui entrainera une perte d'ensoleillement pour une partie importante des jardins de la Vieille rue du Moulin ;
- En ce qui concerne le parking
  - Les constructions entraîneront la disparition de nombreux emplacements de parking, aménagés par la commune il y a quelques années, emplacements pour partie en accotements, situés entre les arbres d'alignement. De plus, La zone de recul projetée des maisons est insuffisante pour permettre aux habitants de se garer devant leur garage. Ils seront obligés d'empiéter le trottoir pour se garer chez eux.
  - L'avenue ne permettant plus de parquer, il y a lieu de créer des parkings supplémentaires sur la parcelle pour la deuxième voiture et les visiteurs
  - Au regard des plans, les nouveaux trottoirs ont une largeur de 2 mètres et la chaussée est de 8 mètres. Or actuellement ceux-ci couvrent respectivement 3 et 6 mètres. Ramener les trottoirs à 2 mètres de large dans une voirie résidentielle, catégorisée en zone 30, ne nous semble pas être un bon signal. Tant la Région que la commune préconise les modes de déplacements actifs.
  - Pour rappel, un ICR passe par l'avenue d'Andrimont et qu'une piste cyclable aurait été préférable qu'une deuxième rangée de véhicules stationnés en chaussée.
- En ce qui concerne la zone de jardin à l'arrière des nouveaux logements, elle est fréquemment limitée à 5 mètres, contre 16 mètres pour les constructions existantes du même côté de l'avenue d'Andrimont.

- En raison de ce déboisement et de l'imperméabilisation du talus, les fonds de parcelle de la Vieille rue du Moulin risqueront une augmentation générale de l'humidité du sol, ce qui aura pour conséquence un risque de pourrissement des arbres et de la végétation existants.
- En ce qui concerne la zone Natura 2000,
  - L'emplacement envisagé entraînera une imperméabilisation et le déboisement de parcelles sur une soixante de mètres, ce qui aggravera sensiblement l'exposition au risque d'inondation qui affecte les jardins des maisons de la Vieille Rue du Moulin situés en contrebas des constructions projetées.
  - les risques de dégradation et de pollution de du parc régional Fond' Roy s'en trouveront considérablement aggravés
  - Il a été constaté que sur les plans, les arbres demeureraient en trottoirs. Le projet nécessiterait l'abattage de tous les arbres de l'avenue. Il faudrait donc une trentaine d'année, soit une génération pour récupérer la qualité de notre environnement.
  - Les fonds de jardin et ce talus ont eu 40 ans pour créer un lien qui donne actuellement un écosystème et un paysage bucolique (photo 15) qui sera évidemment détruit.
  - Le chantier provoquera la suppression de grands arbres, la modification de la pente de la butte et la destruction de nombre de végétaux. La conséquence en sera la disparition de l'habitat de nombreuses espèces animales et perturbera leur écosystème, provoquant ainsi la disparition de certaines d'entre elles et appauvrissant notablement cette zone ;
  - La bande de talus en pente de + ou - 5 m n'offre pas de possibilité de jardin, ce qui est contraire à cette zone d'habitat en ordre ouvert
- En ce qui concerne la procédure :
  - La Commission de concertation avait rendu déjà des avis défavorables.
  - Le nouveau projet est une reprise avec quelques modifications mineures du projet en 2013. Les remarques faites avant restent d'actualité.
  - PRAS, prescription générale 0.6. Cet article stipule que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre », ce qui est le contraire de la présente demande ;
  - Le projet contrevient au RRU. Une distance de 2 mètres doit exister entre les façades et la couronne des arbres : titre VII article 16 ;
  - L'avenue d'Andrimont fit l'objet d'un permis de lotir, le terrain sis 54 avenue d'Andrimont fut considéré inconstructible (étroit, irrégulier, extrêmement pentu, etc), il était impossible d'y construire quoi que ce soit en conformité avec les prescriptions imposées par la commune. C'est la raison pour laquelle il fut acquis pour une somme modique par le propriétaire du n°56 de l'avenue d'Andrimont et ce, prolongation du jardin. Les conditions de cette session de terrain et l'état d'esprit qui prévalait lors de cette transaction revêtent une importance considérable. En édictant des règles de construction contraignantes la commune a, de facto, rendu possible la vente de ce terrain à un prix dérisoire. Accepter aujourd'hui le lotissement de cette partie de la rue, à d'autres conditions reviendrait à créer et à sceller les conditions d'une très lucrative spéculation immobilière
  - Il est demandé aux membres du service d'urbanisme, de venir voir sur place que ce terrain est inconstructible.
  - L'attention est attirée sur le fait que le dossier contient plusieurs erreurs de fonds telles que :
    - Erreur dans la localisation de l'avenue d'Andrimont et des rues adjacentes.
    - Erreur dans le calcul de la surface imperméabilisée et dans la représentation du talus et de sa pente.
    - Mauvaise implantation sur le plan des arbres à hautes tiges.
    - Flous techniques quant aux murs de soutien et aux récupérateurs d'eau.
    - Flous quant à la délimitation des terrains arrière et des jardins de la Vieille rue du Moulin.
- Zone instable
  - Terre de remblais donc de meuble, de pente important, arbres déracinés par de grand vent, coulées de boue ver le bas. Le projet ne renseigne pas sur les fondations ou murs de retenue : de quel type seront-ils, quelle profondeur auront-ils et quelles garanties donneront- ils que les constructions ne s'effondreront pas.
  - Il y a des bâtiments de même profondeur sur un talus d'épaisseur et d'inclinaison variable : quelle en sera l'assise ?

- *Dessin face arrière : pas de représentation de ce qui sera sous le bâtiment ni de ce qui sera dans le talus ou en dehors de celui-ci.*
- *Les renforts de soutien au rez-de-chaussée se retrouvent en façade Andrimont, s'arrêtent avant la fin du bâti sur les côtés, mais sont inexistantes à l'arrière.*
- *Les passages entre les bâtiments ne montrent aucun soutien du talus à cet endroit ni rien pour éviter le ravinement.*

### **3 : Déroulement de la procédure**

Vu l'historique de cette parcelle, considérant que le site sur lequel porte la demande a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme, dont la dernière demande de permis d'urbanisme est le dossier n°16-40685-2012

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/08/2014 : dépôt de la demande

19/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

27/10/2014 au 10/11/2014 : enquête publique

27/11/2014 : séance publique de la commission de concertation

Vu l'avis reporté de la commission de concertation, dans l'attente de compléments et notamment :

- La position, exacte et cotée par rapport aux limites de la parcelle, de l'alignement et au bâti projeté, du collecteur existant entre le terrain de la demande et le Parc Fond'Roy, ainsi que son tracé par rapport aux futures maisons;
- La modification réelle du terrain et le levé par géomètre de celui-ci, comprenant les courbes de niveaux existantes et projetées, complété de l'aménagement exact des jardins (mur de soutènement compris et éventuellement tracé du ruisseau) et de deux coupes minimum par maison, en indiquant le profil existant et projeté du terrain ;
- La justification du maintien des pièces au niveau du sous-sol par rapport à celui de la voirie ;

Considérant que l'ensemble de ces compléments a été introduit en date du 30/04/2015, sont présentés en commission de concertation du 27/05/2015 et comprennent notamment :

- un plan d'implantation et paysager de la parcelle, avec la position exacte du collecteur ;
- de nombreuses coupes dans le terrain, permettant une meilleure compréhension du dossier et vérifiant le maintien du niveau naturel du sol tout autour et surtout au niveau de fond de parcelle de la demande ;
- une note explicative complémentaire reprenant les éléments soulevés lors de la Commission de concertation et les observations induites par les projets précédents sur la parcelle ;

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

**L'avis du Service Vert émis le 10/10/2014 et libellé comme suit :**

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

- *Abattage d'arbre(s):  
29 arbres et 38 arbustes sont prévus à l'abattage, toutefois ils sont presque tous situés en zone constructible. Seuls 17 sujets sont donc considérés comme des abattages requérant permis.*
- *Replantations:  
Il est prévu une replantation de 20 sujets (10 arbres, 10 arbustes). La replantation est donc supérieure aux abattages requérant permis, le Service Vert est donc favorable au projet.*

### **4 : Description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles à appartements ;
- Le terrain, actuellement non bâti, se situe derrière les fonds de jardins des maisons sises Vieille rue du Moulin, n°123 à n°167 (constructions plus anciennes sur parcellaire étroit) ;
- Sa forme allongée et son relief en dévers depuis l'avenue et au bas des fonds de jardins des parcelles sises à front de la Vieille rue du Moulin en font un réceptacle naturel pour les eaux de ruissellement, dont le volume est augmenté, en cas d'orages importants, de celui en provenance du vallon d'Ohain ;
- Son périmètre est de forme irrégulière, sa longueur à l'alignement avoisine les 110 mètres et sa profondeur, quoique variable, peut être considérée comme très faible (17 mètres au point le plus profond, un peu plus de 8 mètres au point le moins profond) ;

- Le relief se marque principalement par une dénivelée (en pente nord) de l'ordre de 2 niveaux, le fond de jardin étant en contrebas de la voirie ;
- L'arrière de la parcelle constitue en effet le fond d'un vallon où se récoltent les eaux de ruissellement et dont le flanc sud est constitué, au-delà des parcelles du permis de lotir n°220 (situées de l'autre côté de l'avenue sur une profondeur de l'ordre de 30 à 35 mètres) et des maisons en vis-à-vis du présent projet, du site du parc Fond'Roy, site inscrit à l'inventaire et intégré dans le réseau Natura 2000;
- Les plans complémentaires introduits le 30/04/2015, indiquent clairement la position sur le terrain du point de récolte d'eau de ruissellement, dont le tracé vers le Parc du Fond'Roy figure également au plan 2/9 et 3/9
- Le terrain est actuellement boisé d'un ensemble d'arbres de végétation spontanée, jouant un rôle certain dans la régulation, par absorption, des eaux de ruissellement provenant des flancs du vallon et le projet prévoit, vu les nombreux abattages, de nombreuses replantations;
- Les constructions existantes dans l'environnement immédiat sont principalement des maisons unifamiliales de gabarit R+2+T (typologie bel étage regroupées par 5 à 6 unités) qui font face au projet et se situent du même côté que le projet dans le fond de cette avenue ; ces maisons sont établies en recul de l'alignement ;
- L'avenue comporte un îlot de retournement avant la connexion piétonne et cycliste qui permet de rejoindre le clos voisin du Vallon d'Ohain, également caractérisé par une majorité de maisons unifamiliales et de quelques immeubles dont les plus récents comprennent 3 à 5 appartements ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- propose un programme de 5 maisons unifamiliales avec 3 chambres et bureau, réparties en deux ensembles de deux maisons jumelées et une villa isolée, implantée du côté droit et le moins profond du terrain ;
- implante l'alignement des maisons à 2 mètres de l'alignement, de sorte à assurer la pérennité des arbres d'alignement,
- propose une implantation générale du projet qui agrandit l'espace dévolu au parking (2,00mètres) et trottoir (1,50 mètre) en voirie, cédant une partie du terrain privé à la Commune à cette fin, soit 0,50 mètres de profondeur sur 144 mètres de longueur, soit 72m<sup>2</sup>;
- vis-à-vis des fonds de jardins des maisons sises Vieille rue du Moulin, le projet réserve une zone de recul de 5 mètres, non aedificandi et sans modification du relief existant, ni appui des constructions;
- projette un gabarit différencié pour les maisons jumelées et la villa, soit :
  - pour les deux ensembles de maisons jumelées : R+1 du côté de l'avenue, ce qui génère un gabarit de R+2 +soubassement du côté du jardin en raison du dénivelé naturel du terrain ;
  - pour la villa : R+1+ étage en recul du côté de l'avenue et R+2+ étage en recul du côté du jardin, sur socle, cette différence de gabarit étant justifiée par le demandeur, à la moindre profondeur du terrain à cet endroit ;
- crée une répartition atypique des espaces en fonction de la forme du terrain, implantant pour chacune des maisons:
  - les espaces de jour au niveau du jardin, en contrebas de la rue;
  - un garage, un bureau, un vide sur le séjour et des locaux techniques au niveau de la voirie ;
  - les espaces de nuit au premier étage par rapport à la rue ;
  - en sus, pour la villa isolée, une chambre pour les parents au deuxième étage, en recul par rapport à toutes les façades ;
- propose la plantation d'une haie autour de la parcelle, ainsi que quelques arbres à l'extrémité droite de la parcelle ;
- opte pour un parti architectural contemporain, avec des toitures plates et des jeux de volumes ;

### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que les compléments de plan paysager et les nombreuses coupes (introduites le 30/04/2015, suite à l'avis reporté de la Commission de concertation), répondent aux objections du dossier précédent, et notamment font apparaître que:

- le caractère paysager de la parcelle est conservé par le projet et les haies et nombreuses replantations participant à la verdurisation de cette parcelle;
- Le maintien du fond de vallée participant à la préservation de la faune et flore typique à ce genre d'endroit et assurent une transition douce avec le Parc du Fond'Roy, zone Natura 2000;

- les nombreuses coupes jointes au dossier assurent le maintien du terrain naturel sur l'essentiel de la parcelle, sa traversée par la faune et la récolte des eaux de ruissellement;
- les locaux de vie implantée sous le niveau de la Voirie, conservent cependant un socle vis-à-vis du terrain naturel et une grande hauteur par rapport au niveau du fond de vallée, ce qui en assure le bon aménagement des lieux

Vu l'avis du Service de la voirie sur les compléments au dossier, émis le 21/05/2015 et celui du Service Vert ;

Vu l'évaluation préalable des incidences préalables sur la zone NATURA 2000 qui confirme la possibilité de construction de ce terrain et conclut (page 26) à un impact minimal, voire inexistant du projet sur la zone NATURA 2000 ;

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

- L'implantation générale telle que présentée ne tient pas compte de la proximité du collecteur existant et des problèmes inhérents au chantier : il s'indique de déplacer les deux premières maisons jumelées de 3 mètres vers la droite du terrain, ce qui implique une diminution notable de l'espace central du terrain ;
- La densité totale de la parcelle reste trop importante, tant en emprise qu'en volume, et il s'indique en conséquence de supprimer un logement au profit d'une maison unifamiliale isolée au milieu du terrain, conservant des zones latérales plus importantes que celle présentée, au profit du passage de la faune et de l'équilibre entre le bâti et les zones de jardins de ce talus ;
- Les coupes ajoutées au projet font apparaître l'importance du talus et du manque de contact entre les terrasses et le fond de parcelle, ce qui justifie un plus grand espace latéral pour chaque logement ;
- L'implantation de deux maisons isolées et deux maisons jumelées sur ce terrain en zone d'habitation à prédominance résidentielle s'inscrit dans le tissu bâti environnant, en transition entre l'urbanisation du permis de lotir 220 et le front bâti, plus ancien et plus dense, de la Vieille rue du Moulin;
- Les gabarits projetés tiennent compte du dénivelé du terrain, de sorte à conserver, du côté de l'avenue, un gabarit maximum de R+1 pour les maisons jumelées;
- Le gabarit de la maison isolée telle que présentée, ne s'inscrit pas dans le paysage de l'avenue, compte tenu du peu de recul des nouvelles constructions et de l'étroitesse du terrain, et il s'indique de supprimer l'étage en recul, afin de conserver un meilleur équilibre ;
- Le projet présente des gabarits nettement inférieurs à ceux des habitations implantées face au projet et Vieille rue du Moulin, à grande distance du projet et à un niveau de terrain nettement supérieur, ce qui limite très fort son impact vis-à-vis de celles-ci , soit R+2+soubassement;
- Le parti architectural, avec ses jeux de volumes différenciés tant par leur matériaux que leurs agencements, participe à l'animation des façades et à l'inscription du projet dans ce terrain à la forme et au relief très particuliers ;
- Il présente une typologie contemporaine qui est notamment générée par les particularités du terrain et notamment son caractère de talus;
- La présente des arbres d'alignement a fait l'objet, lors des procédures de permis antérieures sur ce terrain, d'une demande de recul des constructions de 2 mètres par rapport à l'alignement ;
- L'élargissement de la zone de voirie permet de maintenir le parcage existant et la création d'un trottoir de 1,50 mètre, au profit des usagers existants et futurs de toute la rue ;
- Le programme de maison à 3 chambres avec bureau en mezzanine sur le séjour permet l'accueil de familles, à l'instar des maisons des alentours, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La saillie projetée de l'étage des chambres en façade arrière a peu d'impact volumétrique pour les maisons voisines, au vu de l'importante profondeur des jardins des maisons implantées Vieille rue du Moulin ;

Le niveau d'implantation des maisons a été adapté de sorte à conserver une zone inondable potentielle en fond de parcelle, à l'instar de la situation actuelle ;

Considérant que le dossier fait également l'objet de plusieurs remarques et observations:

- Les saillies en façade avant sont de faible profondeur afin d'en limiter l'impact dans le paysage de l'avenue, mais il s'indique cependant de présenter une variante qui ne les maintiendrait qu'au niveau des chambres d'enfants, de sorte à mieux respecter l'objectif du RRU en ce qui concerne le respect de couronne des arbres d'alignement;
- Les aménagements intérieurs pourraient favoriser les espaces de vie et limiter ceux de services, notamment en ce qui concerne l'espace de rangement contigus à la cuisine et la buanderie;

- Les terrasses du premier étage sur les toitures des garages portent atteinte à l'intimité entre les maisons du projet et il s'indique de les traiter en terrasses paysagères inaccessibles,
- La hauteur des murs œillères et d'acrotères de ces terrasses en toiture doivent être réduites au strict minimum nécessaire à la réalisation d'une étanchéité des ouvrages dans les règles de l'art, de sorte à limiter l'impact des volumes bâtis ;
- Les éléments de bassin d'orage et de retenue des eaux de ruissellement doivent être dans la mesure du possible implantés sous les parties imperméables du projet afin d'éviter l'augmentation des emprises au sol et exclu des zone de recul non aedificandi de 5 mètre au pourtour de la parcelle;
- Le projet de jardin a été complété et mieux défini pour comprendre les adaptations réelles du relief du terrain, notamment au droit des terrasses et des jardinets à l'arrière des maisons :
- Il comprend une véritable zone plantée d'arbres à hautes tiges en fond de parcelle et du côté droit du terrain sur une largeur minimale de 12 mètres ;
- opter pour des plantations à choisir parmi des essences feuillues et appropriées aux caractéristiques hydrologiques du lieu ;
  - assurer de la sorte et davantage une transition de maillage vert entre les divers éléments du couvert végétal des environs immédiats ;
  - comprendre l'aménagement de la zone de recul en respectant le parcage existant, la création d'un trottoir de minimum 1,50 mètre de large sur toute la largeur de la parcelle le long de l'avenue ;

Vu l'évaluation des incidences, considérant qu'en ce qui concerne la zone Natura 2000, la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site d'une manière importante, notamment pour les motifs suivants :

- Le Parc Fond'Roy est séparé du terrain de la demande par l'avenue d'Andrimont et par l'ensemble bâti des maisons implantées face au projet et dont les fonds de jardins forment les limites du Parc ;
- Les maisons jumelées du projet, tentent d'assurer, par cette implantation, la pérennité de couloir de verdure suffisants en largeur au passage de la faune, et qu'il s'indique cependant encore de respecter la condition déjà émise lors de la commission de concertation du dossier précédent n°16-40685-2012, soit de limiter la largeur du front de bâtisse à des ensembles de maximum 18 mètres de large, au profit des zones de jardin ;
- La partie droite du terrain conserve une importante largeur de terrain non bâtie, avec replantation d'arbres à haute tige et il s'indique de les renseigner sur le plan d'implantation en en mentionnant les essences;

Considérant que le projet assure une gestion des eaux du terrain appropriée à sa situation particulière et à son relief, qu'il s'indique de compléter en fonction de l'avis du Service technique de la Voirie ;

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 les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant de la zone d'habitation à prédominance résidentielle (PRAS prescriptions particulières 2.5.2):

- L'implantation projetée propose une typologie d'habitat en ordre ouvert formée de maisons isolées et jumelées ou groupées, soit des volumes bâtis de moindre développement e façade que ceux des maisons existantes aux alentours de la demande ;
- Le parti architectural de volumes à toitures plates plutôt qu'à versants ainsi que le gabarit projeté, peu important du côté de l'avenue, et le choix d'implantation, sont des éléments qui permettent d'inscrire le projet dans le site, malgré la moindre profondeur de la zone de recul par rapport aux maisons environnantes ;
- Le projet n'a cependant pas tenu compte des remarques émises lors de la Commission de concertation sur la demande de permis précédente, ce qu'il s'indique de modifier, et notamment sur les aspects suivants :
  - la densité du projet (indice P/S de 0,74 par rapport à la valeur de 0.78 du permis n°16-40685-2012 refusé), reste, au sens strict, élevée en comparaison de celle du permis de lotir n°220 (P/S global 0.51) qui a régi le reste de l'urbanisation de l'avenue d'Andrimont et il s'indique en conséquence de diminuer les zones de service et de circulation, ainsi que l'étage en recul de la maison unifamiliale isolée;
  - elle est par contre inférieure à celle observée sur parcellaire étroit et ancien, comme celui de la Vieille rue du Moulin, où les indices P/S sont supérieurs à la moyenne pour cette typologie, en raison du relief qui rend habitables un, voire deux niveaux sous le rez-de-chaussée



- le respect de la longueur de front de bâtisse de 18 mètres, murs de retenue et de terrasses compris ;
- ces aspects :
  - sont cependant liés aux particularités du site, dont la forme de la parcelle et son relief qui constituent de fortes contraintes d'implantation ;
  - sont à réapprécier eu égard à la fonctionnalité des espaces, dont le respect du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de superficie de chambres d'enfants ;
  - Sont à réapprécier en fonction de l'aspect architectural du projet qui résultera des conditions émises ;

#### En ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur de l'îlot soulevée par les riverains

- Le projet s'implante au milieu du terrain et respecte des zones de reculs à l'échelle de celui-ci : il est à noter que la partie droite du terrain présente une grande aire de dégagement plantées d'arbres, afin de conserver l'aspect paysager de la parcelle et la perspective depuis le point de rebroussement de cette avenue sans issue pour le trafic automobile ;
- Les photos introduites par les riverains font apparaître :
  - le caractère peu boisé de la parcelle avant la création du lotissement et du remblai supplémentaire effectué pour maintenir l'avenue d'Andrimont ;
  - l'aspect de l'état de délabrement de la parcelle et de ses arbres émanant de repousses spontanées ;
  - la grande distance existante entre le projet et les maisons implantées Vieille rue du Moulin ;
  - les nombreuses cabanes de jardin implantées dans les fonds de leur parcelle ;

#### En ce qui concerne le caractère non constructible de la parcelle :

- Le PRAS inscrit la parcelle en zone d'habitation à prédominance résidentielle, ce qui justifie le droit de pouvoir la construire, dans une volumétrie en concordance avec l'habitat environnant et inhérente aux fortes contraintes de cette parcelle particulière ;
- Les volumes projetés sont moins importants :
  - que ceux des maisons groupées en face de la demande,
  - que ceux de l'habitat en ordre continu de la Vieille rue du Moulin, ceux-ci étant implantés à des niveaux supérieurs à ceux de la demande ;

#### En ce qui concerne la gestion des eaux

- Le projet permet de rejeter ses eaux de toiture et de ruissellement directement dans le collecteur existant vers le Parc du Fond Roy, ce qui répond au bon aménagement des lieux et il s'indique de cependant de supprimer toute intervention dans la zone de recul non aedificandi au pourtour du terrain, y compris en ce qui concerne les citernes et bassin d'orage, d'autant que le fond de vallée sert de zone d'imprégnation dans le sol qu'il s'indique de conserver
- Le projet intègre la situation exacte du collecteur existant entre la parcelle et le parc du Fond Roy, avec le respect d'une distance minimum entre celui-ci et toute construction ;

### **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 :

- Modifier l'implantation générale du projet en fonction de l'implantation exacte du collecteur existant sur la parcelle, en déplaçant le premier ensemble de maisons jumelées à proximité du collecteur de minimum 3 mètres vers la droite du terrain afin d'en assurer la pérennité ;
- Diminuer la densité générale du projet par :
  - La suppression d'une des deux maisons jumelées de l'ensemble construit au centre de la parcelle, au profit d'une maison unifamiliale et de l'élargissement des zones latérales entre maisons, vu le caractère pentu du terrain ;
  - La suppression du deuxième étage en recul de la maison unifamiliale isolée ;
  - La limitation des zones de circulation et des services, quitte à agrandir quelque peu les zones de vie ;
  - La limitation des saillies en façade avant à 0,15mètre maximum en dehors des espaces de chambres d'enfants, de sorte à assurer la pérennité des arbres d'alignement ;
- Intégrer les conditions de l'IBGE dans les documents ;
- Augmenter l'intimité entre les logements projetés en supprimant l'accès des terrasses du premier étage au profit d'un aménagement paysager ;
- Planter 3 arbres à hautes tiges dans la partie droite du terrain et à mi-profondeur de celui-ci, afin de renforcer l'écran de verdure entre les constructions et le bâti existant ;

- Créer un trottoir en zone de recul afin de conserver la zone de parcage existante en espace public, afin d'assurer le parcage des visiteurs de cette zone d'habitation, et céder en conséquence à la Commune la partie de terrain occupée par la création du trottoir;
- Compléter l'ensemble des documents en fonction des demandes du Service technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme de logement;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une limitation de la densité et de l'impact du volume bâti afin d'intégrer le projet au tissu bâti existant ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

### **8 : conditions de L'IBGE à mettre dans le permis**

En ce qui concerne les espaces verts :

- Que la fonction de corridor écologique pour des espèces protégées telles que l'écureuil roux et chauves-souris soit maintenu sur le long terme ;
- Qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés lors d'abattages autorisés, ces derniers doivent être déposés dans un centre agréé ;
- Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) ;
- Que pour les plantations prévues, l'utilisation d'espèces exotiques soit évitée et que les espèces indigènes soient favorisées. La liste des espèces indigènes présente en pièce jointe peut servir comme liste de référence pour le choix d'espèces, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu (type de sol, ensoleillement, humidité du sol, etc.) ;
- Que l'utilisation de pesticides soit interdite sur l'ensemble des zones perméables et semi-naturelles du site.

En ce qui concerne les conditions pour l'eau :

- Que des fouilles de reconnaissance soient réalisées préalablement aux travaux afin d'identifier l'ensemble des ouvrages existants concernant la gestion des eaux (réseau de drainage + pertuis) ;
- Que, à l'issue de ces fouilles de reconnaissance, le projet soit adapté en concertation avec Bruxelles Environnement et la commune afin de préserver l'écoulement des eaux existant tout en garantissant une temporisation des eaux ;
- Que tous les ouvrages identifiés soient nettoyés pour être remis en fonction (réseau de drainage sur la parcelle + le pertuis jusqu'à son exutoire dans le Parc Fond'Roy) ;
- Que le rabattage de la nappe pendant le chantier soit spécifié et que toutes les mesures soient prises pour ne pas impacter les maisons voisines (une expertise doit être réalisée par un expert afin de garantir la stabilité et cette étude doit être transmise à Bruxelles Environnement et à la commune) ;
- Que Bruxelles Environnement (département Eau) soit associé au chantier.

**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 27/05/2015**  
**Objet n° 19**

**Dossier 16-41988-2014**

**Demandeur : Monsieur et Madame Patrick Moulaert et Kathleen Staquet**

**Situation : Avenue Fond'Roy 147**

**Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale située en intérieur d'ilot**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41988-2014 introduite le 18/12/2014 par Monsieur et Madame Patrick Moulaert et Kathleen Staquet et visant la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale située en intérieur d'ilot sur le bien sis Avenue Fond'Roy 147 ;

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 & ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe sur le lot B du permis de lotir (PdL) n° 462 bis - délivré le 26/02/2015 à M. et Mme MOULAERT-STAUQUET par le Collège des Bourgmestres et Échevins, et se conforme à ce permis de lotir modificatif ;

**2 : Avis de la Commission de Concertation**

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

**Patrimoine**

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

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2014 : dépôt de la demande ;

17/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet suite à l'intervention de la modification du Permis de Lotir n° 462 ;

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en attente de documents complémentaires concernant l'historique de la maison et de ses abords ;

19/05/2015 : réception d'un rapport d'expertise des problèmes d'humidité constatés et reportage photographique de la maison et de ses abords ;

27/05/2015 : séance de la Commission de Concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie, le 24/04/2015 :

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

**2.1. Cotation d'implantation planimétrique**

- 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.
- 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 :

- Le plan d'implantation omet de mentionner les reculs par rapport aux limites est et ouest.

**2.2. Cotation d'implantation altimétrique**

- 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 repères altimétriques mentionnés sur le plan d'implantation sont soit destiné à disparaître (seuil maison à démolir), soit trop imprécis (sommets ou bases de pilastres) soit non stationnable (corniche garage à conserver) :

## **2. Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

### **2.1. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

- 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 ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il 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 projet est situé en zone 3 de protection des captages Vivaqua de la Cambre et de la Forêt : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter l'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua.
    - 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 ;
    - **Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol ;**
    - Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua ;
    - Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.
  2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
  3. 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 m<sup>2</sup> 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 garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du bassin d'orage ;
    - Les caractéristiques du bassin d'orage dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public 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.
- Quant au projet :

- Note est prise du choix d'infiltrer les eaux pluviales via usage de drains dispersants. Cette solution devra impérativement être validée par le service DPGO de Vivaqua avant la mise en œuvre.
- Il est vivement conseillé de compléter le dispositif d'infiltration d'une rétention temporaire destinée à compenser l'excédent d'eau en cas d'orage.

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

- Vivaqua le 19/03/2015 ;

#### **4 : Description situation existante**

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

- Le terrain initial ayant constitué le permis de lotir d'origine se situe le long de l'avenue Fond' Roy, dans son tronçon compris entre l'avenue du Prince d'Orange au Sud et l'avenue des Églantiers au Nord ;
- Il s'étend en profondeur (plus de 100 mètres) vers l'intérieur de l'îlot, où est bâtie une maison d'habitation dont le permis d'urbanisme d'origine date de 1924 ;
- Ce terrain, initialement très profond est loti depuis 2002 et compte 2 lots :
  - Une parcelle à front de l'avenue (lot A), de 14 ares et 10 ca, non bâti actuellement et également propriété des demandeurs ;
  - Une parcelle de fond (lot B) de 23 ares et 29 ca, avec accès depuis l'avenue par une allée carrossable à revêtement perméable ;
- Le lot A n'est pas bâti et comporte une dépression de relief importante (avec petit plan d'eau) ;
- La maison d'habitation implantée sur le lot B présente une typologie très représentative des constructions du quartier, caractérisé par un habitat implanté dans la verdure ;
- À ce titre, une attention patrimoniale particulière a été apportée, à la demande de la Commission de Concertation, au dossier de transformation et d'extension de la maison (PU 16-40463-2012). Ce permis d'urbanisme autorisant une extension de la maison, n'a pas été mis en œuvre ;
- Le quartier est constitué de vastes maisons d'habitation, implantées dans un cadre de verdure paysager. Les implantations des constructions sont caractérisées par des immeubles à rue et des constructions en intérieur d'îlot, de densité bâtie moindre ;

#### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la démolition de la maison existante, et la construction d'une nouvelle habitation de conception contemporaine et implantée dans le respect des prescriptions du Permis de Lotir modificatif ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

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

- La demande de Permis d'Urbanisme comporte deux volets : la démolition de la maison existante d'une part, et la construction de la nouvelle maison d'autre part ;
- Les plans concernant la situation existante de l'immeuble à démolir, démontrent des zones de bâtisse avantageuses autour de la maison, correspondant aux zones de bâtisse du lotissement ;
- Aussi bien la typologie de l'immeuble (volumes imbriqués et détails architecturaux complexes) que ses problèmes constructifs (murs pleins, problèmes d'humidité ascensionnelle, nombreux nœuds complexes...) augmentent les problèmes couramment rencontrés pour la rénovation et l'extension de la maison, tel que le prévoyait le permis d'urbanisme de 2012 ;
- En dehors de toute considération purement technique, les photos fournies permettent de constater que cet immeuble, construit en début de siècle dernier, dans un style « pavillonnaire », tout en étant de facture honorable, n'est ni suffisamment remarquable, ou rare ou de qualité architecturale suffisamment élevée pour justifier sa conservation ;
- Considérant que le rapport d'expertise joint à la demande met en évidence d'importants problèmes d'humidité et de stabilité, rendant pratiquement impossible toute transformation efficace ;
- Ces raisons expliquent pourquoi le projet opte pour démolir cet immeuble du passé et de le remplacer par un immeuble adapté au présent et au futur, ainsi qu'à la recherche de durabilité énergétique en Région Bruxelloise ;
- Au niveau de l'implantation, l'immeuble est placé sur toute la largeur de la zone à bâtir (20 mètres de largeur) et alignée sur l'avant de la zone à bâtir, soit sur le côté donnant vers la rue ;
- Le garage existant séparé est conservé.
- L'accès privatif à l'immeuble se fait par un chemin carrossable situé à l'Ouest de la parcelle, et longeant la seconde parcelle (à rue) du lotissement. Toute cette partie est très fortement

végétalisée, ce qui donne une très bonne intimité aux occupants de l'immeuble à construire, qui sera quasiment invisible à partir de la rue et même des immeubles voisins (voir reportage photographique annexé). En effet, seul l'arrière du terrain est dégagé, ce qui permettra l'ensoleillement optimum de la façade sud ;

- Les plans d'implantation et autres vues aériennes permettent de vérifier que l'immeuble à construire est implanté à bonne distance des habitations voisines, et qu'il est de plus séparé de celles-ci par des arbres et arbustes constituant une bonne barrière visuelle. Les jardins de la maison à construire se raccordent avec les jardins des maisons voisines existantes, dont le gabarit général est proche et la fonction d'habitat identique. Il n'y a donc aucune rupture majeure fonctionnelle entre les habitations existantes et nouvelles, et la distance qui les sépare rend totalement acceptables les différences de typologie architecturales qui peuvent exister ;
- Par ailleurs, les photos fournies des immeubles du quartier montrent que diverses typologies de bâtiments existent, tant au niveau de leur volumétrie, de leurs toitures, de leurs matériaux. Le projet, de par son implantation, sa conception et le maintien d'importantes zones tampons de végétation, s'accorde avec l'environnement tant paysager que bâti. De plus, l'immeuble immédiatement voisin, situé à l'Est de la parcelle, est également un immeuble construit avec des toitures plates et une typologie très contemporaine et volontaire. L'immeuble à construire sera donc loin de présenter des caractéristiques exceptionnelles et pourra aisément s'intégrer dans le quartier.

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

- Le but est de pouvoir construire un bâtiment à très basse énergie, proche des caractéristiques des immeubles passifs ;
- L'immeuble sera donc très bien isolé, relativement compact et tourné vers le Sud afin de bénéficier des apports solaires gratuits ;
- Le nouvel immeuble se veut très systématique, tant au niveau de la conception en plans que du système constructif. Toutes les zones de vie sont orientées vers le fond du jardin, qui est aussi l'orientation Sud-Ouest. Les grandes fenêtres sont donc idéalement orientées aux Sud, ainsi que les terrasses extérieures les plus utilisées. Les circulations et entrées se font par la façade Nord, permettant une zone chauffée plus modérément le long de la façade défavorable au niveau thermique. Les zones techniques servent de tampon et de sas entre les zones vie (au Sud) et les zones de couloirs (au Nord) ;
- Le volume chauffé est assez compact et les toitures sont plates pour éviter toute construction sortant de ce volume chauffé ;
- Une protection solaire (stores pare soleils) est prévue sur les châssis exposés au soleil, et une protection solaire fixe est prévue sur le grand châssis arrière ;
- Le garage existant est conservé ;
- L'immeuble est revêtu de crépi isolant comme matériau de base du corps de logis, et que des jeux de bardages ou de couleurs sont possibles sur les volumes secondaires pour animer les volumes par ailleurs volontairement simplifiés.
- Les toitures sont des toitures terrasses dites « vertes extensives ». Elles contribuent également à un environnement plus riche au niveau végétal et animal, ainsi qu'à une meilleure vue surplombante de l'immeuble. Elle contribuant également au ralentissement de du rejet des eaux de pluie dans le réseau d'égouttage. Des panneaux de techniques énergétiques (solaires ou photovoltaïques) pourront être implantés très discrètement sur cette toiture plate ;
- La ventilation de cet immeuble extrêmement bien isolé est contrôlée et mécanisée (système D), toutefois, il s'indique de prévoir l'intégration de toute installation technique dans l'enveloppe du bâtiment sans superstructure en toiture afin de pouvoir mieux s'intégrer à l'intérieur de l'îlot ;
- Au niveau gestion des eaux, une citerne de 10.000 litres est prévue, alimentée par les eaux de toitures (après nettoyage des premières cuves qui seront « polluées momentanément par la toiture verte). Cette citerne servira à alimenter les WC de l'immeuble, et économisera ainsi plus de 1.200 litres par mois en moyenne. Le trop-plein de la citerne sera à priori envoyé dans une tranchée drainante ou un puits perdant. Il s'indique de prendre contact avec le Service communal de l'Environnement afin de pouvoir finaliser cette option ;
- Au niveau général de l'égouttage, l'immeuble se situe dans une zone de captage et ses eaux usées seront donc raccordées à l'égout de la rue, dont la profondeur est suffisante pour assurer un raccordement par simple gravité ;

- Le plan d'implantation est muet quant aux aménagements paysagers prévus. Il s'indique de minimiser les zones minéralisées aux abords directs de la maison (voies d'accès, terrasses, ...) et de prévoir des plantations en accord avec le Service Vert ;
- Le plan devra également comporter le dispositif de clôture à rue, le cas échéant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet vise la démolition d'une maison d'habitation dont le permis d'urbanisme d'origine date de 1924 ;
  - La maison a déjà subi plusieurs transformations et n'est plus dans son état d'origine ;
  - La maison présente d'importantes traces de vétusté et de défauts de stabilité, rendant toute rénovation très onéreuse ;
  - Les transformations ont contribué à rendre le caractère de cette maison hybride, alors que le projet tel que présenté est cohérent et en harmonie avec le contexte paysager et bâti environnant ;

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

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

- Prévoir l'intégration de toute installation technique (ventilation,...) dans l'enveloppe du bâtiment sans superstructure en toiture afin de pouvoir mieux s'intégrer à l'intérieur de l'ilot ;
- Prévoir au plan d'implantation les aménagements paysagers prévus. Il s'indique de minimiser les zones minéralisées aux abords directs de la maison (voies d'accès, terrasses, ...) et de prévoir des plantations en accord avec le Service Vert. Le plan devra également comporter le dispositif de clôture à rue, le cas échéant ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 24/04/2015 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet sera davantage mieux intégré dans son environnement verdurisé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aspects extérieurs mineurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera quelque peu diminué ;

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