

Séance du 1^{er} juillet 2015/ Zitting van 1 juli 2015
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Aanvraag om milieuvergunning classe 1B dossier nr9.435-2015
Ligging : Drogenbossesteenweg 204
Aanvrager : LA WACHE bvba
(wasserij)
- 09h20 2) 141/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.174-2015
Situation : Rue Langeveld 95
Demandeur : M. et Mme COHN Bernard et HANNON Laurence
(la régularisation d'une extension au rez-de-chaussée, de la toiture et du remplacement des châssis)
- 09h45 3) 145/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.172-2015
Situation : Rue Egide Van Ophem 184
Demandeur : M. et Mme AERTS Wim et DE MEY Delphine
(la rénovation d'une maison uni-familiale, la démolition des annexes à l'arrière et la reconstruction d'une extension)
- 10h10 4) 149/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.264-2015
Situation : Rue du Postillon 15
Demandeur : Monsieur RIESI Giuseppe
(le changement d'affectation d'un commerce en horeca et la modification de la façade)
- 10h30 5) 148/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.185-2015
Situation : Rue du Kriekenput 4
Demandeur : M. et Mme STORRER Philippe et DELACRE Sophie
(l'isolation par l'extérieur d'une maison uni-familiale et la mise en conformité de l'extension réalisée côté jardin)
- 10h50 6) 140/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.224-2015
Situation : Ancien Dieweg 46
Demandeur : Madame FRANCKEN Ann-Mary
(la pose de panneaux photovoltaïques sous forme d'auvent en façade à Rue et en toiture)
- 11h10 7) 144/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.214-2015
Situation : Rue Robert Scott 32
Demandeur : Monsieur VERCAUTEREN DRUBBEL Laurent
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 11h35 8) 136/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.218-2015
Situation : Rue de Wansijn 44
Demandeur : Madame CIRRIEZ Valérie
(l'ajout d'une annexe arrière au rez-de-jardin)
- 11h55 9) 146/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.072-2015
Situation : Rue Dodonée 14
Demandeur : Madame MAHUT-LIEVENS Sandrine
(le changement d'affectation d'un studio en équipement (cabinet médical) dans un immeuble à appartements)

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

- 13h30 10) 142/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.223-2015
Situation : Rue du Ham 38A
Demandeur : Monsieur LEWKOWICZ Raphaël
(la construction d’un abri voiture le long de la façade latérale)
- 13h55 11) 137/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.219-2015
Situation : Rue de Verrewinkel 11
Demandeur : Monsieur TSHIBANGU WANSAMBA Olivier et
Madame PARISSEAU Magalie
(la rénovation d’une maison uni-familiale avec rehausse de toiture et
agrandissement des annexes avant)
- 14h20 12) 150/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.017-2015
Situation : Avenue Molière 317
Demandeur : M. et Mme BEREND Pascal et Isabelle
(la transformation et l’extension d’une maison de maître)
- 14h45 13) 147/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.196-2015
Situation : Rue Beeckman 23
Demandeur : Monsieur BIAUMET Gilles
(le changement des menuiseries extérieures en façade avant, la
Recomposition de la façade arrière et la construction d’annexes en
façade arrière au 2^{ème} et 3^{ème} étage)
- 15h05 14) 129/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.255-2015 (art.177)
Situation : Carrefour avenues Circulaire/Dieweg/Statuaires
Demandeur : Administration communale d’Uccle – Service Voirie
(l’aménagement du carrefour Av. Circulaire-Dieweg-Av. des Statuaires)
- 15h30 15) 138/15 – Demande de permis de lotir n°PL-528-bis-2015
Situation : Rue Alphonse Asselbergs entre les n°s 59 à 99
Demandeur : O.I.C.I. sprl (M. Vadim IOURTCHENKO)
(la modification du permis de lotir 528)
- 15h55 16) 143/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.228-2015
Situation : Rue de l’Etoile 142
Demandeur : Monsieur DEWIGNE Pierre
(l’aménagement d’une crèche et d’un logement pour le propriétaire dans
un immeuble à restaurer et à agrandir)
- 16h25 17) 135/15 – Demande de certificat d’urbanisme n°2015/1
Situation : Chaussée d’Alseberg 620
Demandeur : B.G.I. sa (Monsieur Eric VANDEVOORDE)
(la construction d’un immeuble mixte à front de rue (commerce+4
logements) et d’un équipement de santé en intérieur d’îlot)
- 16h55 18) 139/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.005-2014
Situation : Chaussée de Saint-Job 480
Demandeur : Mesdames SALOMEZ Martine et Dominique
(la démolition et la reconstruction d’une maison bi-familiale)

17h25 19) 132/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.258-2015 (art.177)
Situation : Rue des Trois Arbres de 10 à 14
Demandeur : URBINVEST sa (M. Etienne d’Ursel)
(l’adaptation de la voirie au nouvel usage du site ; reconditionner le segment piétonnier des Trois Arbres ; reconditionner l’accès carrossable ; créer un accès carrossable au projet « 3 arbres » à l’extrémité carrossable Sud de la Rue des Trois Arbres)

18h00 20) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.310-2015 (art.177)
Situation : Rue du Château d’Eau 77
Demandeur : Ecole du Wolvenberg
(PERMIS PLAN-ECOLE : implanter un module préfabriqué mobile comprenant 2 nouvelles classes)

± 18h30 - Divers / Allerlei :

21) 133/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.173-2015
Situation : Avenue Winston Churchill 25A
Demandeur : Intelligence et Communication sa (M. Marlier Robert)
(le changement d’affectation d’une ancienne scierie en logement)
(CC du 24/06/2015 : avis reporté)

22) 115/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.126-2015
Situation : Rue Emile Regard 18-20
Demandeur : Zoom Production sprl (M. Gueret)
(la mise en conformité et la transformation du rez-de-chaussée arrière dans un immeuble à 6 appartements)
(CC du 17/06/2015 : avis reporté)

23) – 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)
(CC du 27/05/2015 : avis reporté)

24) 121/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.239-2015
Situation : Avenue des Archères 25
Demandeur : Monsieur HERPAIN Antoine
(la démolition et la reconstruction d’une maison uni-familiale)
(CC du 17/06/2015 : avis reporté)

Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
zitting van 01/07/2015
Onderwerp nr. 1

Dossier MV 9435-2015-

Aanvrager: LA WACHE bvba –

Middenhutlaan 31 te 1640 Sint-Genesius-Rode

Ligging: Drogenbossesteenweg 204

Betreft: wasserij

ADVIES

Overwegend dat er een aanvraag voor een milieuvergunning is ingediend door bvba La Wache, Middenhutlaan 31 te 1640 Sint-Genesius-Rode met als onderwerp: wasserij gelegen in de Drogenbossesteenweg 204

Het openbaar onderzoek van 01/06/2015 tot en met 15/05/2015 heeft aanleiding gegeven tot:

- 0 bezwaarbrieven;
- 0 petitie;
- 0 mondeling verzet;

Overwegend dat:

- Het GBP de aanvraag situeert in een woongebied;
- de bijgevoegde uitbatingsvoorwaarden de bescherming verzekeren van de sites en de personen tegen gevaar en eventuele hinder die zouden kunnen veroorzaakt worden door de ingedeelde inrichtingen.

Gunstig advies op voorwaarde:

- zich te schikken naar de voorwaarden van de Brandweerdienst(9)

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

Dossier 16-42174-2015- Enquête n° 141/15

Demandeur : M. et Mme Cohn Bertrand et Hannon Laurence

Situation : Rue Langeveld 95

Objet : la régularisation d'une extension au rez-de-chaussée, de la toiture et du remplacement des châssis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42174-2015 introduite le 01/04/2015 par Monsieur et Madame Cohn Bertrand et Hannon Laurence et visant la mise en conformité d'une extension au rez-de-chaussée, de la toiture et du remplacement des châssis sur le bien sis rue Langeveld, 95; 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°51 FLORIDE/LANGEVELD (arrêté royal du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : article 3.3 (hauteur de la façade) et article 3.5 (forme de la toiture)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 01/07/2015, a reporté son avis ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/04/2015: dépôt de la demande

12/05/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

21/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Considérant que vivaqua, instance consultée, n'a pas émis de remarque sur le projet,

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, le tronçon de rue dans lequel se situe la demande est constitué d'un bâti en ordre continu, implanté en recul de l'alignement,
- La maison n°95 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+2 en façade avant et rez-de-jardin+2+T en façade arrière,
- La toiture a été modifiée après 2004 (selon l'historique des photos aériennes) par les propriétaires précédents, en rehaussant les deux versants. En façade avant, la hauteur de la façade est rehaussée à hauteur des deux maisons mitoyennes. En façade arrière, la maison est en recul et plus basse que les deux voisines,
- En 2014, l'annexe du rez-de-jardin a été renouvelée suite à des problèmes d'infiltration et légèrement agrandie (de 0.54 mètre),

- Le garage est réduit en profondeur à 4 mètres au profit de l'espace polyvalent créé au rez-de-jardin.
- Une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe et un escalier a été placé le long de la mitoyenneté de droite reliant la terrasse du bel étage au jardin et constitue une servitude vue qui a été enregistrée le 24 avril 2015,
- Les châssis ont été remplacés en 2008,
- Les deux maisons voisines disposent chacune d'une terrasse au niveau du bel étage,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des travaux réalisés après 2004 et en 2014,

6 : motivation sur la demande

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

- Le volume de la maison transformée est moindre que celui des deux constructions voisines,

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

en matière de programme :

- le projet maintient le programme de maison unifamiliale,

en matière d'implantation et de gabarit :

- au bel étage, un pare-vue a été placé du côté gauche de la terrasse et l'escalier a été déplacé du côté droit avec également un pare-vue. L'escalier crée des vues directes et importantes vers la parcelle de droite. Il crée une emprise importante dans la zone de jardin. La servitude de vue ne pourrait être supprimée que par la pose d'un pare-vue important, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux, enfermant chacun des jardins dans des 'œillères'. L'accès entre le bel étage et le rez-de-jardin est possible par l'intérieur de la maison, d'autant que la salle polyvalente est largement ouverte vers le jardin. Il y a dès lors lieu de supprimer l'escalier extérieur,
- la modification du versant avant de toiture rehausse la façade et la corniche d'un niveau,
- la façade arrière est rehaussée, le 2^{ème} étage est en léger recul ce qui permet l'aménagement d'une petite terrasse qui est conforme au code civil d'après les photos (visible en coupe),

en matière de stationnement.

- la porte de garage ayant seulement 2 mètres de large, l'accès y est difficile pour une voiture. Par contre le garage permet le rangement de véhicules 2 roues,

quant aux autres aspects propres à la demande :

- la demande doit être complétée du plan du 2^{ème} étage, issu de la modification de la toiture,

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

application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :

- article 3.3 – hauteur de la façade maximum 10.50 mètres :

- la modification des versants de la toiture a modifié les espaces sous combles en étage plein.
- la hauteur de la façade avant atteint +/- 10.80 mètres et s'adapte à la hauteur des constructions mitoyennes,
- la dérogation est dès lors mineure et intégrée au bâti environnant,

- article 3.5 - forme de la toiture en ce que le PPAS prescrit des toitures à versants – « La toiture à versants ou l'étage en recul ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière » :

- Les deux maisons voisines sont plus profondes, ce qui laisse des héberges en façade arrière.
- en façade avant, les parties latérales du pignon sont présentées en retrait, ce qui maintient le caractère du pignon de façade.
- la hauteur de la façade arrière rehaussée s'adapte également à la hauteur des maisons mitoyennes,
- la dérogation est dès lors également mineure,

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 :

- compléter l'annexe I en sollicitant la dérogation à l'article 3.3, hauteur des façades,
- fournir le plan du 2^{ème} étage,
- supprimer l'escalier de jardin en dérogation au Code civil,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet n'est pas modifié,
- d'être accessoires en ce que seul le formulaire doit être complété, et un plan joint à la demande
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'escalier de jardin crée une trop importante vue directe sur la parcelle de droite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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 01/07/2015
objet n°3

Dossier 16-42172-2015- Enquête n° 145/15

Demandeur : Monsieur et Madame Wim et Delphine De Mey et Aerts

Situation : Rue Egide Van Ophem 184

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale, la démolition des annexes arrières et la reconstruction d'une extension

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42172-2015 introduite le 01/04/2015 par Monsieur et Madame Wim et Delphine De Mey et Aerts et visant la rénovation d'une maison unifamiliale, la démolition des annexes arrières et la reconstruction d'une extension sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 184;

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

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation, article 4 – profondeur qui prescrit « §1. 2°a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » en ce que le la nouvelle extension dépasse de 3.48m les profils des maisons voisines ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/04/2015 : dépôt de la demande

29/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus : enquête publique

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

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-continu composé principalement de maisons unifamiliales, de maisons bi-familiales et d'une zone mixte aux immeubles présentant des gabarits plus importants;
- Dans ce quartier, la rue Van Ophem est composée dans cette partie plus proche de la rue de Stalle d'un tissu parcellaire étroit de maisons unifamiliales et bi-familiales ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de R+2+toiture à versants et a fait l'objet de transformations/extensions en 1969 et 1977, en façade avant et au niveau des annexes arrières;
- Le rez-de-chaussée accueille une longue extension en façade arrière sur la moitié de la largeur de la parcelle ainsi qu'une cour couverte par du polycarbonate disgracieux sur l'autre moitié de la largeur de la parcelle sur une profondeur inférieure à celle de l'extension ;
- La cour est bordée d'un mur mitoyen au profil « en gradins » ;
- Aux étages, des petites extensions accueillent les salles d'eau formant une façade arrière peu qualitative ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition des annexes arrière (rez-de chaussée et étages) et la suppression de la couverture en polycarbonate de la cour;
- la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- la création de nouvelles baies aux étages en façade arrière ;

- en façade avant : la pose d'un enduit de la façade (teinte blanche), le remplacement de la porte de garage en bois par une porte de garage sectionnelle (gris foncé) et le changement de teinte des châssis (gris foncé) ;
- La rénovation de la corniche en PVC par la mise en place d'une finition en panneau Trespa de la même teinte que les châssis (gris foncé) ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition des annexes hybrides et inesthétiques au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison.
- En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable, par les aspects et le programme suivants:
 - a) au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une cuisine ouverte et d'une salle à manger spacieuse en contact avec le jardin ;
 - b) au 1^{ier} étage, l'aménagement d'une chambre parentale avec dressing, d'un bureau et d'une salle de bain avec douche aux dimensions et à l'aménagement confortable ;
 - c) au 2^{ième} étage, l'aménagement de 3 chambres, d'une salle de douche bien aménagée et d'un espace de buanderie pratique ;
- Le projet propose donc un agrandissement des espaces au rez-de-chaussée et des salles d'eau aux étages afin de rendre ces locaux plus en adéquation avec le mode de vie actuel ;

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

- Quant aux matériaux :
 - L'esthétique proposée pour les façades apporte une note plus contemporaine :
 - par le remplacement de tous les châssis par des châssis de teinte gris/bleu foncé en façade avant,
 - par l'enduisage (blanc) de la brique de parement peu esthétique,
 - par la mise en place en façade arrière de grandes baies vitrées;
 - La teinte foncée des nouveaux châssis peut se concevoir étant donné que cela permet d'offrir l'expression d'un contraste intéressant entre les pleins et les vides ;
 - Le dossier ne renseigne pas le matériau prévu pour les nouveaux châssis. Pour des raisons esthétiques, en façade avant, seuls les châssis en bois ou en aluminium peuvent être privilégiés. Il y a lieu d'opter pour un de ces choix et de fournir ce renseignement sur les plans ; En séance, le propriétaire a renseigné que les châssis seront remplacés par des châssis en aluminium ;
 - La corniche actuellement en PVC sera remplacée par une corniche en panneau trespa. Il y a lieu de la remplacer par une corniche en bois (non lisse).
- Quant à la toiture plate de la nouvelle extension :
 - Elle est rendue accessible depuis les nouvelles portes fenêtres.
 - Cependant, l'élévation ne présente pas de garde-corps et le dossier ne précise pas le revêtement prévu pour la plateforme,
 - Il y a lieu de prévoir une finition esthétique (gravillons ou toiture verte) et de préciser aux plans que cette plateforme restera inaccessible, afin d'éviter un effet « mirador » vis-à-vis des propriétés voisines ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Bruxelles, et en particulier la commune d'Uccle, sont régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle lors de fortes pluies.
 - Cependant, vu l'importance du projet, la configuration des lieux et la maison inscrite dans un front bâti d'un ensemble de maisons mitoyennes qui rend difficile et coûteuse l'installation d'une citerne, il y n'y a pas lieu d'imposer un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie en conséquence.
 - Une éventuelle modification du jardin pourrait cependant, à l'occasion de la mise en œuvre du projet ou ultérieurement, intégrer à terme une citerne, un dispositif d'infiltration ou de pièce d'eau qui récolte l'eau de pluie.

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU - profondeur de la construction – qui prescrit « §1 - 2° - a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne

dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil de la moins profonde »

- La profondeur de l'extension proposée au rez-de-jardin en façade arrière dépasse de 3,48 mètres celle des immeubles voisins ;
- celle-ci peut être autorisée car elle ne nécessite aucun rehausse des murs mitoyens et par conséquent n'entraîne aucun préjudice pour les propriétés voisines ;
- remarque : les plans ont été contresignés par les voisins ;

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, pour la plateforme, une finition esthétique (gravillons ou toiture verte), préciser aux plans que cette plateforme restera inaccessible et placer un garde-corps dans le plan de la façade, empêchant l'accès aisé à la plateforme ;
- préciser en plan le matériau prévu en façade avant pour le remplacement des châssis (aluminium) ;
- remplacer la corniche actuellement en PVC par une corniche en bois légèrement moulurée (non lisse).

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des précisions à fournir ;
- 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 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 01/07/2015
objet n°4

Dossier 16-42264-2015- Enquête n° 149/15

Demandeur : Monsieur Giuseppe Riési

Situation : Rue du Postillon 15

Objet : le changement d'affectation d'un commerce en horeca et la modification de la façade

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42264-2015 introduite le 13/05/2015 par Monsieur Giuseppe Riési et visant le changement d'affectation d'un commerce en commerce du secteur HoReCa et la modification de la façade sur le bien sis rue du Postillon, 15 ;

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

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

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

- Application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces, approuvé par le Conseil communal le 24.06.1993 ;

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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2015 : dépôt de la demande ;

29/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/06/2015 au 15/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

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

Vu l'avis du SIAMU, émis le 13/05/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble formant l'angle des rues du Postillon et de Nieuwenhove présente un gabarit R+3+T. Le bien s'inscrit dans les perspectives de l'Eglise Saint-Pierre ;
- Il comprend 12 logements et des commerces au rez, ne disposant pas d'accès aux espaces extérieurs, inexistant sur cette parcelle totalement couverte ;
- Les logements disposent d'accès distincts des commerces ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le réaménagement du commerce principal, développant sa façade sur l'angle et rue la rue de Nieuwenhove, en établissement de vente et consommation (24 couverts) de denrées alimentaires ;
- La pose d'enseignes commerciales sur la façade ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet participe à la diversification de l'offre commerciale du centre d'Uccle ;
- Les impacts en façade sont mineurs ;

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

- En ce qui concerne l'application du règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces, approuvé par le Conseil communal le 24.06.1993, la demande :
 - vise une surface commerciale de faible superficie et de faible capacité de couverts (24) ;

- participe à la dynamisation du noyau commercial du centre d'Uccle ;
- est compatible avec l'habitat proche ;
- nécessite néanmoins des précisions quant aux dispositifs techniques d'évacuation de fumées, à prévoir intégrés à l'architecture du bâtiment ;

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 prévoit des enseignes publicitaires de faible dimensions, sobres et intégrées à la façade du bien, et répondant, de ce fait, aux objectifs de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement dans lequel cet immeuble s'inscrit ;

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

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

- Préciser via une note technique et spécifier sur les plans, que les dispositifs techniques d'évacuation de fumées, si ils s'avèrent nécessaires, doivent être prévus intégrés à l'architecture du bâtiment et ne pas porter de nuisance aux logements environnants ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 01/07/2015
objet n° 5

Dossier 16-42185-2015- Enquête n° 148/15

Demandeur : Monsieur Philippe Storrer

Situation : Rue du Kriekenput 4

Objet : l'isolation par l'extérieur d'une maison unifamiliale et la mise en conformité de l'extension réalisée côté jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42185-2015 introduite le 03/04/2015 par Monsieur Philippe Storrer et visant l'isolation par l'extérieur d'une maison unifamiliale et la mise en conformité de l'extension réalisée côté jardin sur le bien sis rue du Kriekenput, 4;

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

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions qui prescrit « *les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité* » en ce que l'ampleur des extensions (en infraction) en intérieur d'ilot et par conséquent la superficie bâtie ne s'accorde pas avec les constructions environnantes.
- 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 :
 - article 11 Aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit « *La zone de recul est aménagée en jardinet et platée en pleine terre... Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage...* » en ce que la situation existante de fait montre que toute la zone de recul avant est pavée alors qu'il n'existe qu'un seul garage ;
 - article 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral qui prescrit « *ces zones vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.* » en ce que la piscine couverte s'implante en zone latérale de droite de manière significative et que la zone de recul de gauche est pavée ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/15 au 15/06/15 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Christian Bourgin, Rue Kriekenput 6, 1180 Uccle, demande à être entendu. Il n'a pas d'objection fondamentale aux travaux qu'il souhaite réaliser, ni à la demande de dérogation aux règles d'urbanisme pour avaliser des constructions illicites faites par un propriétaire précédent il y a de nombreuses années. Mais il tient à observer que :*
 1. *L'emballage de la maison avec des matériaux isolants ajoutera une dizaine de centimètres à la largeur du bâtiment, et réduira donc d'autant la distance à la limite de mitoyenneté, qui est déjà par endroits bien en deçà de la limite admissible.*
 2. *En plus de l'infrastructure immobilière, il y a actuellement sur le mur de son voisin, à l'endroit où la distance à la limite mitoyenne est minimale, un appareil de climatisation qui lui apporte une certaine gêne quand il fonctionne et qu'il considère comme une servitude. Il joint une photo dans sa lettre.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2015 : dépôt de la demande

05/05/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

05/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales isolées ou groupées ;
- La villa à 4 façades sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle de la rue Kriekenput et de l'avenue des Tilleuls ;
- Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants et date du début du siècle dernier. Elle a fait l'objet de transformations en 1971 (PU n°16-26471-1971 : transformations) portant notamment sur l'aménagement d'un garage en zone de recul latéral de droite ;
- La maison faisant l'objet de la demande possède donc une extension qui est implantée en situation existante de droite à 1.07 mètre de la limite mitoyenne de droite ;
- Des travaux irréguliers d'extension ont été réalisés en 1983. Ces travaux ont consisté en l'agrandissement et à la transformation de la maison, entre autre, par la construction à l'arrière d'un séjour, d'une cuisine et latéralement d'une piscine couverte.
- L'implantation de l'extension latérale s'inscrit dans le prolongement de l'extension construite en 1971 (garage), à 1.85 mètre de la limite mitoyenne de droite ;
- Un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé en 1986. Une demande de permis de régularisation a été introduite en 1987 (dossier de permis d'urbanisme n°16-30163-1987 - régularisation extension d'une habitation - qui a abouti à un refus en date du 1/03/1989. Le refus est fondé sur les arguments suivants : « Une occupation du sol de 32% ou 1/3 de la superficie de la parcelle et une distance latérale de seulement 1.20 mètre pour une hauteur de +/- 3.50 mètres n'est pas acceptable et compromet définitivement le bon aménagement des lieux » ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la régularisation des extensions arrière (cuisine et séjour) et latéral (piscine couverte) ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis par des châssis aux divisions différentes de ceux d'origine ;
- la mise en conformité de l'imperméabilisation de la zone de recul avant et de la zone de recul latéral de gauche ;
- la demande d'isolation par l'extérieur de l'ensemble de l'habitation ;

6 : motivation sur la demande

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

- Plusieurs travaux ont été réalisés et ne correspondent pas au plan de permis délivré :
 - La zone de recul latéral de gauche est imperméabilisée ;
 - Le garage de droite a été transformé en bureau ;
 - Les menuiseries ont été remplacées par des menuiseries ne respectant pas les divisions d'origine ;
 - A l'arrière, la cuisine et le séjour ont été agrandis (volume à toiture plate) ;
 - Une extension de grande dimension a été construite en intérieur d'ilot dans la zone de recul latéral de droite dans le prolongement de l'ancien garage dans laquelle s'inscrit une piscine couverte ;

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

Aménagement des abords et couvert végétal :

- L'imperméabilisation totale de la parcelle (46%) est très importante mais ne déroge pas à la prescription de règlement régional d'urbanisme qui impose de conserver 50% de la superficie en zone perméable ;
- Par contre, l'emprise au sol se développe largement par la superficie au sol de la maison et ses extensions (386m², soit 105m² de plus que la superficie existante en situation existante de droit), l'imperméabilisation de la zone de recul avant, la zone de recul latérale

gauche, la terrasse arrière et l'escalier extérieur et par conséquent ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

- Climatisation / équipement technique en zone de recul latéral: considérant les explications données en séance, le dispositif sera réparé et un arrangement entre voisins consenti.

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

En ce qui concerne la dérogation au RRU - titre I - article 11 - Aménagement et entretien des zones de recul :

- la situation existante de fait montre que toute la zone de recul avant est pavée alors qu'il n'existe qu'un seul garage ;
- Il y a lieu de se conformer au règlement en la matière et de revoir l'aménagement de la zone de recul avant en conséquence : supprimer toutes la zone dallée non nécessaire et proposer en lieu et place de celle-ci un aménagement paysager en pleine terre ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU - titre I – article 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral :

- La piscine couverte s'implante en zone latérale de droite de manière significative et la zone de recul de gauche est pavée ;
- L'imperméabilisation consécutrice du sol ne peut concevoir. En effet, Bruxelles, et en particulier la commune d'Uccle, sont régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle lors de fortes pluies.
- Etant donné que la piscine couverte est construite et difficilement modifiable, il y a lieu de supprimer au minimum l'escalier extérieur situé à l'arrière de l'extension afin de restituer de la superficie en pleine terre ;
- Afin de se conformer au règlement en vigueur, il y a lieu de supprimer le dallage en zone de recul latéral de gauche qui ne figure pas sur les plans de la situation existante de droite ;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques :

- L'ampleur des extensions (en infraction) et par conséquent la superficie bâtie ne s'accorde pas avec les constructions environnantes.
- Cependant, les volumes étant monolithiques, ils seront difficilement modifiables. Il y a lieu de verduriser l'ensemble des toitures plates afin d'améliorer l'intervention en intérieur d'ilot ;

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire :

- Les châssis ont été remplacés par des châssis ne respectant pas la division d'origine : Il y a lieu de remplacer les châssis en façade avant s'inspirant du dernier permis autorisé (matériau bois et division) et proposer le remplacement et/ou l'amélioration des châssis en façades latérales et arrière afin de retrouver l'esprit des châssis d'origine;
- L'isolation par l'extérieur de 12 centimètres n'est pas dessinée sur les plans/coupes/façades de la situation projetée. Celle-ci risque de modifier sensiblement l'esthétique des façades et plus particulièrement les ombres portées par la toiture débordante. Il y a lieu de fournir les détails de mise en œuvre de l'isolation prévue (raccord bow-window, seuil de fenêtre, raccord toiture débordante etc) et revoir, le cas échéant, l'épaisseur de l'isolation afin de préserver au maximum les caractéristiques architecturales de cette demeure du début du siècle dernier ;

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

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

- se conformer au RRU-article 11 et de revoir l'aménagement de la zone de recul avant en conséquence : supprimer toutes la zone dallée non nécessaire et proposer en lieu et place de celle-ci un aménagement paysager en pleine terre ;
- supprimer le dallage en zone de recul latéral de gauche qui ne figure pas sur les plans de la situation existante de droite ;
- supprimer au minimum l'escalier extérieur situé à l'arrière de l'extension afin de restituer de la superficie en pleine terre ;
- verduriser l'ensemble des toitures plates afin d'améliorer l'intervention en intérieur d'ilot ;
- Remplacer les châssis en façade avant s'inspirant du dernier permis autorisé (matériau bois et division) et proposer le remplacement et/ou l'amélioration des châssis en façades latérales et arrière afin de retrouver l'esprit des châssis d'origine;

- Fournir les détails de mise en œuvre de l'isolation prévue (raccord bow-window, seuil de fenêtre, raccord toiture débordante etc) et revoir, le cas échéant, l'épaisseur de l'isolation afin de préserver au maximum les caractéristiques architecturales de cette demeure du début du siècle dernier ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la majorité des extensions en infraction peuvent être conservées
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que détail d'aménagement extérieur, de verdurisation des toitures, de respecter davantage la maison d'origine ;
- 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.

Les dérogations au RRU article 11 et 12 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

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

Dossier 16-42224-2015- Enquête n° 140/15

Demandeur : Madame Ann-Mary Francken

Situation : Ancien Dieweg 46

Objet : la pose de panneaux photovoltaïques sous forme d'auvent en façade à rue et en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42224-2015 introduite le 23/04/2015 par Madame Ann-Mary Francken et visant la pose de panneaux photovoltaïques sous forme d'auvent en façade à rue et en toiture sur le bien sis Ancien Dieweg 46;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 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 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°10 qui prescrit « *Art. 10 Eléments en saillie sur la façade (plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)* », en ce que la saillie est à moins de 2.50 mètres

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/04/2015: dépôt de la demande

15/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus : enquête publique

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

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre continu à l'alignement,
- Dans ce quartier, le trottoir présente une largeur de 3.10 mètres,
- la maison n°46 sur laquelle porte la demande a un gabarit R+2+T Mansart, de 5.5 mètres de large,
- la façade est enduite et ne présente pas de décors particuliers,
- La maison de droite, de style Art Déco, est un peu en recul,
- La maison de gauche dispose d'un bow-window au 1^{er} étage,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la pose d'un auvent en façade avant et sur la quasi-totalité de la largeur de celle-ci, dans le but de poser des panneaux solaires photovoltaïques au Sud,
- la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur le versant de la toiture,

6 : motivation sur la demande

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

- La demande vise la réduction de la consommation électrique de la maison,
- Elle s'inscrit de ce fait dans la réflexion du développement durable

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

- en matière de programme :
 - la demande maintient le programme d'une maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le niveau bas du auvent est à 2.21 mètres du trottoir, soit 0.29 mètre plus bas que ce que prescrit le Règlement régional d'urbanisme, alors que la vue de façade, non cotée, permettrait au moins de diminuer l'ampleur de la dérogation, voire de la supprimer
 - les panneaux en toiture seront un peu visibles de l'espace public, et le plan de pose tient peu compte de l'alignement de baies, de fenêtres du toit, ...
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les plans sont sommaires et ne permettent pas d'apprécier le niveau de détail, d l'intervention en façade avant.
 - selon la documentation fournie, l'auvent est de type industriel, sans recherche architecturale d'intégration à l'environnement bâti,
 - le bien est situé le long d'un espace structurant, l'auvent n'apporte pas de qualité architecturale et n'apporte pas de qualité au paysage urbain,
 - la maison est encadrée de deux constructions présentant un patrimoine architectural; la maison de droite présente un style Art déco qui marque l'angle de l'ancien Dieweg et le Dieweg,
 - l'auvent, de caractère peu approprié au bâti environnant, s'interposerait dans les perspectives du lieu et de l'ancien Dieweg,

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

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà):
 - la façade ne présente pas de décors particuliers, mais les deux maisons voisines présentent un patrimoine plus intéressant, la maison de droite de style Art déco présente un jeu de volume en retrait caractéristique,
 - le projet ne s'accompagne pas d'un projet architectural de l'auvent, qui apparaît simplement 'technique' pour recevoir les panneaux photovoltaïques,

Considérant que dès lors le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, en ce qui concerne l'auvent ;

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

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

- renoncer à la pose d'un auvent en façade avant,
- proposer une implantation de panneaux en toiture répondant au bon aménagement des lieux moyennant une implantation composée (alignement de baies, de fenêtres du toit...),

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la pose de panneaux solaires en toiture peut être maintenue,
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la façade, la majorité des panneaux étant posé en toiture ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la maison est entourée de façade au patrimoine intéressant, voir remarquable, et que le projet doit en tenir compte,

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 7

Dossier 16-42214-2015- Enquête n° 144/15

Demandeur : Monsieur Laurent Vercauteren Drubbel

Situation : Rue Robert Scott 32

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

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42214-2015 introduite le 17/04/2015 par Monsieur Laurent Vercauteren Drubbel et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Robert Scott 32;

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

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

- 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 :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « *lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* », en ce que l'extension en toiture dépasse les 2 voisins et nécessite la rehausse des murs mitoyens ;
 - non –respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « *la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que l'extension en toiture dépasse de 1.00m le profil de la toiture voisine la plus haute ;

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *M. M. Vandewalle souhaiterait faire quelques observations suscitant son inquiétude. Le fait que le bien tel qu'il a été acquis, s'inscrit dans un ensemble de maisons de charme, en recul par rapport à la rue et bénéficiant, pour ce qui est de voisins directs au n°32, à l'arrière de très petits jardins de ville de plus ou moins 6 mètres de profondeur sur 6 mètres de large. L'ensemble des biens de ce côté de la rue sont à hauteur variable, présentent des toitures inclinées en façade avant à tuiles rouges ou ardoises. Les points suscitant son inquiétude sont entre autre :*
 - *Le rehaussement du bâtiment existant par rajout d'un étage complet (la nouvelle construction va dépasser le bâtiment de coin de rue Scott/Delvaux, déjà très haut, de ±1mètre). Le bâtiment du coin de la rue Scott/Delvaux présentant un précédent d'erreur architecturale pour ces deux rues, il faudrait à mon sens éviter d'utiliser ce précédent comme base pour de nouvelles transformations. Cette hauteur va engendrer un problème de luminosité important pour les petits jardins à l'arrière des bâtiments voisins au n°32 étant donné que le Sud se trouve en façade rue, et donc poser des problèmes de faune, de flore et d'attrait à court terme.*
 - *La toiture proposée, de type entièrement plate, brise la continuité des architectures de toitures de façades inclinées à tuiles rouges & ardoises, de ce côté de la rue, et de cet ensemble de 5 maisons voisines.*
 - *Le projet de terrasses à l'arrière du bâtiment, ces profondeurs et hauteurs vont engendrer des vis-à-vis importants et une perte d'intimité dans les jardins voisins.*
 - *La maison acquise au départ va complètement disparaître sous une transformation exagérée et disproportionnée par rapport à la taille du terrain et de son environnement direct.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/04/2015 : dépôt de la demande

28/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, disposant de jardins en façade arrière ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle que forme la rue Robert Scott avec l'avenue Arnold Delvaux ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une façade avant élégante, un gabarit Bel étage + 1+ toiture à versants et sa construction date de 1925 (permis d'urbanisme n°16-1948-1925, autorisant la construction de 2 maisons) ;
- Elle a probablement été construite simultanément à la maison de gauche (n°30) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit et propose :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- la démolition de l'annexe du 1^{er} étage (rez-de-jardin) ;
- la reconstruction d'une extension en façade arrière au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) sur toute la largeur de la parcelle ;
- la construction d'une extension en façade arrière au niveau du 2^{ième} étage avec un recul de 1.90 mètre par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- la construction d'un volume supplémentaire en toiture en recul de 1.20 mètre par rapport à la façade avant ;
- la suppression de l'escalier extérieur en façade avant permettant l'accès initial à la maison et la transformation de la composition de la façade avant par l'inscription d'un nouvel accès depuis le rez-de-chaussée ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison.
- En effet, la restructuration des espaces intérieurs rend l'habitation plus agréable, par :
 - d) au rez-de-chaussée, enchâssé à l'arrière dans le relief, l'aménagement du hall d'entrée (initialement situé au 1^{er} étage) avec WC pour invités (inexistant en situation existante) ;
 - e) au 1^{er} étage à rue (rez-de-jardin), l'aménagement d'une cuisine ouverte et d'une salle à manger spacieuse en contact avec le jardin ainsi que l'agrandissement du salon suite à la suppression du hall d'entrée à cet étage ;
 - f) au 2^{ième} étage, l'aménagement d'une chambre parentale avec dressing à l'aménagement confortable ;
 - g) au 3^{ième} étage, l'aménagement d'une chambre, d'un bureau et d'une salle de douche sous une nouvelle toiture plate isolée;
- La démolition des annexes en façade arrière au rez-de-jardin au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager, surtout sur des parcelles proches d'angles de voiries, au bâti dense ;

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

- Le projet propose un aménagement intérieur de qualité.
- Cependant, aucun WC n'est prévu au 2^{ième} étage, ce qui est souhaitable et possible, au vu de l'espace disponible et en modifiant l'aménagement de la salle de bain.
- Les nouvelles annexes en façade arrière au rez-de-jardin et au 2^{ième} étage ne nécessitent aucune rehausse de mitoyens et ne sont préjudiciable pour aucun des voisins.
- La nouvelle terrasse proposée au 2^{ième} étage ne sera qu'occasionnellement utilisée, respecte le code civil et peut dès lors s'envisager ;
- La nouvelle terrasse proposée au 3^{ième} étage risque de porter préjudice à l'intimité entre les propriétés les plus proches (effet « mirador ») : Il y a lieu de rendre la plateforme inaccessible en créant une allège aux fenêtres ou de placer les garde-corps au droit des baies de fenêtre et de prévoir une finition esthétique pour cette plateforme (gravillons ou toiture verte) ;

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

En ce qui concerne la dérogation l'article n°4 du RRU – profondeur qui prescrit « lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » :

- L'extension en toiture dépasse le profil des 2 immeubles voisins et nécessite la rehausse des murs mitoyens ;
- Cette dérogation peut s'envisager car :
 - a) elle nécessite des rehausses limitées du mur mitoyen, sous forme de 2 triangles;
 - b) la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'ancien faîte de toiture (initialement à double versants);
 - c) elle ne portera dès lors pas plus préjudice aux voisins que la situation existante ;
- Il y a lieu de préciser le type de finition prévu du côté des voisins en ce qui concerne les rehausses prévues afin d'harmoniser l'esthétique des murs séparatifs du côté des voisins ;

En ce qui concerne la dérogation l'article n° n°6 du RRU – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- L'extension en toiture dépasse de 1.00 mètre le profil de la toiture voisine la plus haute ;
- L'impact visuel de cette extension est fortement réduit depuis l'espace public de par l'implantation de celle-ci en recul de 1.20 mètre par rapport à la façade avant ;
- Le projet propose donc un gabarit R+3 (dernier étage en recul) qui ne paraît pas excessif par rapport au contexte. En effet, la rue accueille des gabarits variés et notamment à proximité immédiate l'immeuble d'angle mitoyen de droite n°57 qui présente un gabarit R+3 (toiture plate) et les maisons n°26 et n°28 à proximité immédiate côté gauche qui présentent des gabarits R+3+toiture à versants ;
- Cette modification n'impacte aucunement l'ensoleillement des voisins par rapport à la situation d'origine (hauteur totale inchangée) ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure - application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier - le projet suscite les observations suivantes :

- La transformation proposée en façade avant (suppression de l'escalier extérieur et la création d'une nouvelle porte d'accès à l'immeuble depuis le niveau du trottoir) se fait dans le respect de la typologie d'origine de la maison ;
- L'extension en toiture est en retrait par rapport à la façade et la corniche d'origine est maintenue afin de conserver la lisibilité de la façade ;

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

- Modifier l'aménagement de la salle de bain au 2^{ième} étage afin d'y inscrire un WC ;
- Terrasse proposée 3^{ième} étages : rendre la plateforme inaccessible en créant une allège aux fenêtres ou de placer les garde-corps au droit des baies de fenêtre et de prévoir une finition esthétique à ces plateformes (gravillons ou toiture verte) ;
- préciser le type de finition prévu du côté des voisins pour les rehausses en mitoyenneté afin d'harmoniser l'esthétique des murs séparatifs du côté des voisins ;

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 l'aménagement d'un wc intérieur, l'inaccessibilité des plateformes et la précision de la finition prévue au niveau des rehausses de mitoyens ;
- 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 ;
- 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.

Les dérogations au RRU (articles 4 et 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 08

Dossier 16-42218-2015 - Enquête n° 136/15
Demandeur : Madame Valérie Cirriez
Situation : Rue de Wansijn 44
Objet : l'ajout d'une annexe arrière au rez-de-jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42218-2015 introduite le 20/04/2015 par Madame Valérie Cirriez et visant l'ajout d'une annexe arrière au rez-de-jardin sur le bien sis rue de Wansijn, 44;

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° 9 - WANSIJN (arrêté royal du 20.05.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, en ce que :

- o Article I B : les bâtisses devant être construites dans le même plan de façade, tant principale que postérieure. Aucune saillie en façade postérieure n'est tolérée ;
- o Article I E : les toitures devant être prévues à versants :

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, ainsi qu'en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité de l'extension, en ce que la hauteur sous plafond est inférieure à 250 cm ;

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 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 :
 - o application de l'article 155 §2. du CoBAT : demande de dérogation au PPAS, en implantation, article 1, b en ce qu' aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée et en matière d'esthétique (article 1, e) en ce que les toitures doivent être prévues à versants et couvertes de tuiles ;
 - o application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'implantation:
 - non-respect de l'article n°4, 2° a) en ce que le projet est plus profond que les deux constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de la maison voisine, rue de Wansijn 46, font les remarques suivantes :*
 1. *Le voisin compte agrandir non seulement sur la longueur mais également sur la hauteur ;*
 2. *Les travaux projetés les priveront beaucoup de lumière. Les premières pièces touchées seraient la cuisine et le jardin. ;*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2015: dépôt de la demande ;

21/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

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

4 : Description situation existante

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, le bâti y est construit en ordre fermé, et les maisons sont implantées à l'alignement,

- Elles présentent un gabarit R+2+T homogène tant en façade avant qu'en façade arrière. Quelques appentis ont cependant été placés pour protéger les terrasses, en façade arrière,
- La grande majorité des constructions construites à l'entrée en vigueur du PPAS présentent une profondeur de bâtisse de l'ordre de 9 mètres, soit moindre que la profondeur de bâtisse prescrite. Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans une zone de profondeur de bâtisse potentielle de 12 mètres ;
- la maison n° 44 sur laquelle porte la demande est pourvue d'un garage au rez-de-chaussée, et le séjour se trouve au niveau du rez-de-jardin, un niveau plus haut en raison du relief des lieux. Son volume principal présente une profondeur de bâtisse de 9 mètres ;
- la maison faisant l'objet de la demande a été transformée, notamment en toiture, par l'ajout de lucarnes en façade avant et en façade arrière (PU 16-39235-2009) ;
- La maison de droite (n° 46) et la maison de gauche (n°42) présentent un gabarit similaire,
- Les terrasses en façade arrière sont séparées par des murs de jardin de 1.50 mètres de long,
- Les jardins sont profonds, orientés à l'Est. Le jardin est situé en contrebas du Plateau Avijl et se termine par un important talus végétalisé ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du rez-de-jardin sur une profondeur de 3 mètres, couverte par une toiture plate,
- la prolongation des murs de jardin de 150 cm et la rehausse de l'ordre de 30 cm,

6 : Motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - l'extension permet d'agrandir le séjour d'une maison unifamiliale, en liaison directe avec le jardin,
 - le projet s'inscrit dans le gabarit du permis d'urbanisme 16-36776-2005, ayant autorisé cette extension. L'extension n'a pas été réalisée et le permis d'urbanisme précité est dès lors périmé de plein droit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les deux maisons voisines n'ont pas d'extension de sorte que l'extension dépasse la profondeur des murs mitoyens de terrasse de 1.5 mètre et la profondeur des deux maisons voisines de 3 mètres, ce qui n'est pas excessif au regard des spécificités des lieux et des normes d'habitabilité actuelles ;
 - quelques appentis de protection de terrasses ont été placés, mais les maisons avoisinantes n'ont pas été étendues en façade arrière. D'autres extensions ont cependant été réalisées plus loin dans le quartier,
 - vu l'orientation, l'extension présente un impact d'ensoleillement modéré sur la maison voisine de gauche n° 42, mais l'habitabilité de la maison voisine de droite (n° 46) est préservé ;

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

- dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article 1, b en ce qu'aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée :
 - le projet s'inscrit dans la profondeur de bâtisse maximale prescrite par le PPAS, soit 12 mètres et se limite au rez, de sorte à limiter l'impact de toute extension sur la volumétrie de la façade arrière et sur les constructions voisines ;
 - le projet s'inscrit dans le gabarit du permis d'urbanisme délivré en 2005 ;
 - le projet présente une modification modérée des murs de jardin ;
- dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article 1, e en ce que les toitures doivent être prévues à versants et couvertes de tuiles :
 - le projet prévoit une construction à toiture plate, de sorte à minimiser l'impact d'une extension sur la composition de la façade arrière ;
 - le projet s'inscrit dans des rehausses de murs de jardin de l'ordre de 30 cm et 40 cm, ce qui n'est pas excessif au regard des spécificités des lieux ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction), en ce que l'extension dépasse la profondeur des deux constructions voisines,
 - les maisons avoisinantes n'ont pas été étendues à l'arrière, sauf par quelques protections de terrasses ;
 - la profondeur totale de bâtisse n'est pas excessive au regard de ce qui précède. Toutefois, au vu des réclamations effectuées au cours de l'enquête publique, il s'indique de limiter l'impact des modifications de murs de jardins du côté de la maison voisine de droite, en

renonçant à sa prolongation et en inscrivant un retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen, jusqu'à l'axe des murs porteurs de la maison faisant l'objet de la demande (210 cm). Le solde non bâti doit être aménagé en pleine terre recevant des plantations, au bénéfice de la vue depuis le coin piano et le coin lecture ;

- les finitions des murs mitoyens du côté des parcelles voisines doivent être précisées ;

Considérant que la dérogation aux normes minimales d'habitabilité en ce que la hauteur sous plafond de l'extension est inférieure à 250 cm, est compensée par les ouvertures généreuses tant en façade arrière qu'en toiture ;

Considérant néanmoins que la demande ne sollicite pas les dérogations précitées, ce qu'il y a lieu de rectifier ;

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

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

- renoncer à la prolongation du mur mitoyen de droite (sa rehausse de l'ordre de 30 cm pouvant s'envisager) et inscrire l'extension de la maison en maintenant un retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen de droite de l'ordre de 210 cm. Le solde non bâti doit être aménagé en pleine terre recevant des plantations, au bénéfice de la vue depuis le coin piano et le coin lecture ;
- faire figurer aux plans les finitions des murs mitoyens du côté des parcelles voisines ;
- Solliciter les dérogations au PPAS et au RRU ;

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 des précisions à apposer aux plans en vue d'améliorer le projet et en vue d'une meilleure intégration par rapport aux maisons voisines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume de l'extension sera réduit au bénéfice d'aménagements paysagers ;
- de réduire des dérogations tant au PPAS qu'au RRU.

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

B.D.U. – D.U. s'abstient

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

Dossier 16-42072-2015- Enquête n° 146/15

Demandeur : Madame Sandrine Mahut-Lievens

Situation : Rue Dodonée 14

Objet : le changement d'affectation d'un studio en équipement (cabinet médical) dans un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42072-2015 introduite le 06/02/2015 par Madame Sandrine Mahut-Lievens et visant le changement d'affectation d'un studio en équipement (cabinet médical) dans un immeuble à appartements sur le bien sis rue Dodonée, 14;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.12. 4° du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) en vue d'un équipement de santé (cabinet médical)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Hervé Gendebien, rue Dodonée 16, 1180 Uccle demande à être entendu. Il craint la tranquillité de sa famille à plusieurs égards :*
 - *Vas et viens incessants entraînant des coups de sonnettes, claquages de portes et nuisances sonores diverses.*
 - *Le parking sauvage inhérent à ce genre d'activité.*
 - *Les coups de téléphone incessants pour prises de rendez-vous (l'isolation acoustique n'est pas le grand point positif des maisons de cette époque)*
 - *cabinet dentaire qui viendra s'installer.*
 - *des nuisances le week-end.**Il ne voit pas ce qu'une activité commerciale (même du secteur non marchand) vient faire dans ce quartier purement résidentiel.*
- *M. Marc Walravens, rue Dodonée 12, 1180 Bruxelles. Ci-dessous ses observations.*
 - *Le bruit et la vibration des appareils médicaux qui seraient utilisés par ce cabinet médical gêneraient la tranquillité des voisins. De plus ce bruit sera considérablement accru que cet immeuble est situé dans un bloc d'habitations totalement clos des 4 côtés de celui-ci.*
 - *La pollution qui serait dégagée par ce cabinet médical utilisant des substances dangereuses et nauséabondes pourraient causer ultérieurement des maladies chroniques aux habitants des immeubles situés dans un périmètre restreint à ce dit cabinet médical.*
 - *Le jardin afférent à l'immeuble sis 14 rue Dodonée deviendrait rapidement un taudis car la demanderesse n'en aura plus accès par le rez-de-chaussée.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/02/2015 : dépôt de la demande

29/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Vu l'avis du SIAMU en date du 23/04/2015 et joint à la demande.

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements ;

- Dans ce quartier, la rue Dodonée est à double sens, et le stationnement est organisé des deux côtés ;
- La construction du bien n°14 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate) et accueille :
 - au rez-de-chaussée : 2 garages en façade avant ainsi qu'un studio en façade arrière ;
 - au 1^{er} étage : un appartement à 1 chambre avec accès au jardin situé au niveau du rez-de-chaussée via un escalier extérieur ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement à 1 chambre

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation d'un studio en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ;

6 : motivation sur la demande

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

- L'affectation proposée est compatible avec la spécificité des lieux ;
- Le jardin étant accessible depuis l'appartement du 1^{er} étage, celui-ci continuera à être entretenu malgré le changement d'affectation proposé ;

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

- Le projet ne précise pas l'affectation prévue des locaux : conformément aux informations données en séance, il y a lieu de renseigner « cabinet médical » dans la grande pièce et « salle d'attente - secrétariat » dans la plus petite ;
- Il y a lieu de se conformer aux normes acoustiques qui sont d'application et de dessiner le dispositif proposé prévu aux plans ;
- Il y a lieu de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme titre VIII article 6 en matière de stationnement au sein des immeubles multiples de logement, à savoir « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ». Il y a donc lieu d'attribuer les 2 garages aux 2 logements.

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. 4° du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) en vue d'un équipement de santé (cabinet médical) :

- l'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- de plus, l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS admet les équipements dans toutes les zones ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le projet vise la suppression d'un studio (logement petit et peu qualitatif) situé au rez-de-chaussée;

Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction ;

Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;

Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement 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 :

- préciser pas l'affectation des locaux aux plans : il y a lieu de renseigner « cabinet médical » dans la grande pièce et « salle d'attente - secrétariat » dans la plus petite ;
- aménager une salle d'attente ;
- se conformer aux normes acoustiques qui sont d'application et dessiner le dispositif prévu aux plans ;
- Il y a lieu de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme titre VIII article 6 en matière de stationnement au sein des immeubles multiples de logement, à savoir « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ; ». Il y a donc lieu d'attribuer les 2 garages aux 2 logements.

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 des précisions à apposer aux plans en vue d'améliorer le projet ;
- 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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 10

Dossier 16-42223-2015- Enquête n° 142/15

Demandeur : Monsieur Raphaël Lewkowicz

Situation : Rue du Ham 38 A

Objet : la construction d'un abri voiture le long de la façade latérale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42223-2015 introduite le 23/04/2015 par Monsieur Raphaël Lewkowicz et visant la construction d'un abri voiture le long de la façade latérale sur le bien sis rue du Ham 38 A;

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°57 - ST-JOB/HAM (AR du 21.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol : Ilot 1 - un emplacement par logement intégré dans le volume de l'immeuble, en ce que l'emplacement est proposé en zone latérale,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/04/2015: dépôt de la demande

15/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Vu l'avis de Vivaqua, ne formulant aucune remarque sur la demande

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- o Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB,
- o La maison n°38A sur laquelle porte la demande est de type 3 façades,
- o La maison de droite (n°40) bénéficie d'un garage en zone latérale, distant de +/- 1 mètre de la limite de la parcelle, couvert par une toiture à 3 versants,
- o La maison de gauche est limitée à l'alignement par une grille très ajourée qui laisse passer la lumière et la vue vers le paysage arboré de la zone de recul,
- o Le permis d'urbanisme n°16-36541-2004 a permis de réorganiser l'entrée de la maison sur la gauche, le traitement de l'angle des façades avant et latérale et une extension arrière; mais ne vise pas l'aménagement d'une zone de stationnement en zone de recul ni d'un portail,
- o L'historique des photos aériennes montrent que la zone de recul est aménagée en jardinet en 1971, puis avec une zone de stationnement en 2004,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'un car-port en zone latérale d'une largeur de 2.50 mètres,

6 : motivation sur la demande

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

- le "déplacement" de la zone de stationnement en zone de recul vers la zone latérale et la création d'un car-port,

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

○ en matière d'implantation et de gabarit:

- le car-port est situé un peu plus en avant du garage voisin existant,
- l'alignement des deux zones de stationnement n'est pas envisagé étant donné la présence d'une baie en façade latérale au-delà du car-port,
- la couverture du car-port est proposée en zinc patiné arrondi,

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

- l'aménagement de la zone de recul prévoit un accès carrossable vers la zone latérale et un accès piéton; un arbre est situé entre ces deux accès,
- le PPAS ne fixe pas la hauteur des clôtures l'alignement,
- la limite entre les deux parcelles est constituée d'une haie,
- la zone latérale est large de 2.28 mètres à 2.55 mètres (mesurés jusque l'axe de limite de propriété) sur la profondeur du car-port, ce qui est étroit en présence d'une haie et.
 - Il faut déduire de cette largeur l'épaisseur de la haie du côté de la propriété du demandeur
 - d'une part, la haie est donc en péril, elle devra être fortement taillée, voire remplacé par un treillis-support de plantes grimpantes,
 - d'autre part, l'accessibilité à un véhicule de largeur habituelle est fortement compromise

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

- le stationnement existant en zone de recul n'est pas licite,
- les portails (piéton et voiture) n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme. Ils sont constitués de lattes horizontales relativement proches l'une de l'autre de sorte que la transparence des portails ne permet pas la vue vers l'aménagement paysager de la zone de recul qui participe au paysage de la rue,
- la voirie a été modifiée (projet de réaménagement dans le cadre du renouvellement des rails de tram pour la STIB) et les zones d'emplacements situées le long de la rive paire de la rue ont été transférées du côté impair,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la couverture arrondie du car-port est un élément architectural nouveau, alors que la maison est couverte d'une toiture à versants, comme la maison voisine,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité (application de l'art. 155 §2 du COBAT - dérogation à un PPAS), le projet a suscité les observations suivantes :

- le PPAS prévoit pour l'îlot 1, un emplacement par logement intégré dans le volume de l'immeuble,
- le projet se trouve en vis-à-vis du garage de la maison sise au n°38 (autorisé par le permis d'urbanisme n°16-12662-1945, délivré avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol), et à profondeur comparable par rapport à l'alignement, en retrait de la façade principale de la maison.
- de par sa hauteur et la forme courbe de son toit en zinc, la dérogation est franchement affirmée,
- l'emprise du car-port projeté (5 mètres x 2.28 mètres = 11.4 m²) dépasse de presque 2 fois celle de 6 m² que le plan particulier d'affectation du sol permet pour les constructions accessoires en zone de jardins
- le car-port est situé en zone de jardin au PPAS, de sorte qu'une typologie plus légère de couverture ajourée et plantée et de moindre hauteur serait de nature à s'intégrer dans le paysage de ces maisons sur des petites parcelles et à le rendre moins perceptible depuis la rue.

Considérant dès lors que la demande déroge fortement au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'évolution de la mobilité en ville engendre de plus en plus des choix vers des véhicules de type deux-roues motorisés ou vélos, ou encore de petits véhicules urbains électriques, compatibles avec l'espace projeté, et qu'un aménagement tel que projeté pourrait répondre au besoin de stationnement sécurisé de tels moyens de transport alternatifs, en toute discrétion sur cette parcelle ;

Qu'en séance publique de la Commission de concertation, le demandeur a motivé sa demande par les arguments suivants :

- il fournit en séance des photos récentes qui illustrent la situation après les travaux de la STIB qui ont reporté le stationnement sur l'autre rive de la rue,
- la présence d'un garage sur la parcelle voisine à 1 mètre de la limite mitoyenne,
- la difficulté de stationnement dans le quartier,
- le placement d'un portail par les propriétaires précédents,

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 :

- Intégrer davantage le car-port en limitant sa hauteur libre à 2 mètres, en optant pour une couverture ajourée et plantée et en remplaçant la haie par un support esthétique de plantes grimpantes,
- améliorer la vue depuis et vers la zone de recul en réduisant la hauteur des portails et de la haie à la même hauteur que le portail de la maison voisine de droite (1,20 m) et en augmentant le caractère ajouré des portails (supprimer 1 latte sur 2),

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 pour alléger l'impact des travaux, il y a lieu de proposer une finition plus paysagère,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la couverture en zinc et la réduction de la haie fait réduire la végétation en zone latérale,

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.

Bruxelles-Environnement et B.D.U.- Direction des Monuments et Sites s'abstiennent.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 11

Dossier 16-42219-2015- Enquête n° 137/15

Demandeur : Monsieur et Madame

Tshibangu Wansamba Olivier et Parisseaux Magalie

Situation : Rue de Verrewinkel 11

Objet : la transformation lourde et l'extension avec rehausse d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42219-2015 introduite le 21/04/2015 par Monsieur et Madame Tshibangu Wansamba Olivier et Parisseaux Magalie et visant la transformation lourde et l'extension avec rehausse d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Verrewinkel, 11 ;
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 au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du **plan régional d'affectation du sol** pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en ce que le projet transforme sensiblement la maison d'origine et les travaux s'apparentent davantage à une démolition/reconstruction qu'à une rénovation.
- 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 :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui prescrit « *La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut et ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas* » en ce que la nouvelle toiture dépasse de 0.60m le niveau de la toiture du voisin de droite le plus haut (et dépasse de 2.50m le voisin de gauche le plus bas)
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) qui prescrit « *du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou le cas échéant, au front de bâtisse* » en ce que la nouvelle façade s'implante à l'alignement avec la maison de droite mais s'implante à 3.10m de la maison de gauche (extension de 1.00m par rapport à la situation d'origine) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *M. et Mme DEKEYSER- PARISSEAU, rue Verrewinkel 11a, 1180 Uccle. Ils tiennent à faire part de leur incompréhension quant aux travaux qui vont y être effectués ... travaux qui s'avèrent être bien plus qu'une simple rénovation (comme stipulé sur le papier) au final. Habitant la maison voisine (11A) depuis plus de 35 ans et étant propriétaire de celle-ci, ont dû mal à comprendre les arguments avancés par l'architecte concernant les travaux à effectuer. Celui-ci voudrait avancer la maison voisine donc (du 11 rue Verrewinkel) de 1m de sa situation actuelle (voir photos) ainsi que la surélevé de 5m afin que les habitants gagnent en luminosité ...
Les voisins du 11A auront un mur devant chez eux, ils n'auront plus de luminosité du tout et se retrouveront quasiment dans un bunker. Il faut savoir que ce grand mur donnera juste devant leur porte d'entrée ainsi que sur l'unique fenêtre donnant dans le salon. A cela, ils*

rajoutent, qu'ils ne pourront plus profiter aisément de leur petite avancée (terrasse) avec ce mur face à eux qui par la même occasion leur enlèvera toute la clarté et toute la luminosité en journée. Pour le bien-être de tous, ils voudraient fixer un rendez-vous avec l'un des responsables du service de l'urbanisme pour constater ce que ces travaux pourraient représenter sur le terrain. Ils ne sont pas contre quelques rénovations mais de là à se sentir cloîtré chez soi face à un mur de béton, il faut pouvoir garder certaines limites.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/04/2015 dépôt de la demande

19/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- Dans ce quartier, la rue de Verrewinkel est étroite et pavée,
- La maison n°11 sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle du chemin du Puits. Elle est étroite (3.75 mètres) et de faible dimensions (65 mètres²),
- Les hauteurs sous plafond sont faibles (2.36 mètres au rez-de-chaussée et 2.27 mètres à l'étage). Elle présente des faiblesses constructives,
- La façade avant comprend une petite annexe contre le mur mitoyen de droite,
- La façade arrière est alignée aux deux maisons voisines; la maison de gauche dispose d'une annexe latérale du côté gauche,
- Le bâti environnant est en ordre continu, implanté en recul variable vu que le tracé des parcelles est en oblique par rapport à la voirie,
- La maison de droite (n°9), de type 3 façades, est située à l'angle des deux voiries, et la façade avant est un peu plus en avant,
- La maison de gauche (n°11a) est implantée un peu plus en recul, le jardin est totalement bâti,
- Les entrées sont situées plus haut que le niveau du trottoir, les accès se font par un escalier en zone de recul,
- A l'alignement, l'angle des 2 voiries est fermé par la végétation de la zone de recul du n°9,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation lourde de la maison en :
 - remplaçant les planchers et en augmentant la hauteur sous plafond à 2.50 mètres,
 - le remplacement de la dalle de sol en l'isolant contre terre,
 - agrandissant la maison en modifiant l'alignement de la façade avant,
 - rehaussant du gabarit passant de R+T à R+1+T, avec une lucarne en recul en façade avant,
- l'isolation thermique par l'extérieur,
- la modification du revêtement de façade,
- la modification des baies,

6 : motivation sur la demande

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

- La transformation lourde permet de passer d'une maison de faible dimension (65m² à une maison unifamiliale de 2 chambres de 101 mètres²),

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

○ en matière de programme :

- au rez-de-chaussée, l'aménagement des locaux de séjour,
- au 1^{er} étage, une chambre et une salle de bains,
- dans les combles la chambre principale,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- au rez-de-chaussée, la façade avant est avancée à l'alignement de la maison de droite n°9,
- à l'étage, la façade avant est avancée de 1m par rapport à l'alignement de la façade n°9 et de la lucarne n°11a,
- la création d'un étage plein complémentaire engendre une toiture qui dépasse celle de la maison d'angle, la plus haute,

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

- la maison n'a pas de garage,

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le revêtement de façade proposé est en zinc prépatiné gris foncé avec un sous-bassement en pierre bleue,

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui prescrit « La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut et ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas » :

- la nouvelle toiture dépasse de 0.60 mètre le niveau de la toiture du voisin de droite le plus haut (et dépasse de 2.50 mètres le voisin de gauche le plus bas)
- Le gabarit proposé (R+1+toiture à versants) s'inscrit dans les gabarits des bâtiments existants et ne portera pas préjudice aux propriétés mitoyennes en terme d'ensoleillement ;
- Pour rappel : toute isolation et finition prévue sur les pignons sur les propriétés voisines doivent avoir recueilli l'accord de ceux-ci avant toute mise en œuvre ;

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) qui prescrit « du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou le cas échéant, au front de bâtisse » :

- Au rez-de-chaussée, la nouvelle façade s'implante à l'alignement avec la maison de droite mais s'implante à 3.10 mètres de la maison de gauche n°11A (extension de 1.00m par rapport à la situation d'origine). Au 1^{er} étage, elle dépasse également de 1.00m la maison de gauche n°11A ;
- L'extension en façade avant tire parti de l'existence du mur mitoyen en attente de la maison de droite (n°9) et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la maison de gauche de par l'orientation du terrain et peut donc s'envisager ;

Application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions :

- Le projet transforme sensiblement la maison d'origine et les travaux s'apparente davantage à une démolition/reconstruction qu'à une rénovation ;
- La maison d'origine, bien que datant du début du siècle dernier, ne présente pas un caractère patrimonial particulier ;
- La nouvelle proposition se veut contemporaine et marque clairement la différence d'époque avec les maisons mitoyennes tout en restant dans des gabarits à l'échelle du quartier ;

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 :

Proposer une finition esthétique pour la finition et la mise en œuvre d'une isolation des murs mitoyens du côté de chacune de ces propriétés.

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que des détails d'accords entre voisins ;
- 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 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 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 01/07/2015
objet n° 12

Dossier 16-42017-2015- Enquête n° 150/15

Demandeur : Monsieur et Madame Pascal et Isabelle Bérend

Situation : Avenue Molière 317

Objet : la transformation et extension d'une maison de maître

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42017-2015 introduite le 24/12/2014 par Monsieur et Madame Pascal et Isabelle Bérend et visant la transformation et l'extension d'une maison de maître sur le bien sis avenue Molière, 317;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et 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 au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°21 du **plan régional d'affectation du sol** en matière de travaux visibles depuis la ZICHEE,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit que les toitures ne peuvent dépasser en hauteur les voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus, et les observations et réclamations portent essentiellement sur les aspects suivants:

- *le projet porte sur une extension de 113 m², dont l'impact se ressent en volume,*
- *l'extension du bel étage crée une dérogation à l'implantation selon le réclamant, étant donné que cette extension dépasse en hauteur sur l'équivalent d'un 1/2 étage. Cette dérogation crée de l'ombre, un effet d'écrasement et une perte de vue sur l'intérieur d'îlot,*
- *l'extension des 1^{er} et 2^{ème} étages crée une extension du mur mitoyen sur 2 étages,*
- *l'intervention en toiture paraît excessive,*
- *le projet entraîne une perte des éléments d'origine: la modification des châssis se fait en supprimant les croisillons,*
- *l'abattage des deux arbres est dommageable pour l'intérieur d'îlot,*
- *demande de réduire l'impact du projet (extension du bel étage soit en hauteur, soit en profondeur,*
- *demande de réduire les zones accessibles en terrasse,*
- *demande de réduire l'extension en toiture,*
- *la terrasse et l'abattage d'arbres en zone de jardin porte atteinte aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot,*
- *le projet n'apporte pas d'amélioration ni de compensation de l'abattage des 2 arbres,*
- *l'annexe 1 contient des erreurs (P/S, imperméabilisation),*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014: dépôt de la demande

12/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/03/2015 inclus: enquête publique

01/04/2015: séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis de la Commission de concertation dans l'attente de documents complémentaires et d'une visite des lieux

20/04/2015: dépôt des compléments évoqués par la Commission de concertation

22/04/2015: visite des lieux par une délégation de la Commission de concertation

29/04/2015: avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » la dérogation au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors la dérogation est octroyée aux motifs et conditions de cet avis

27/05/2015: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande modifiée

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

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typique de l'extension de la Bruxelles de la fin du XIX^{ème} siècle et est constitué d'hôtels le maître prestigieux,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordées d'arbres d'alignement,
- Le stationnement y est autorisé perpendiculairement à la voirie,
- Les constructions sont implantées en recul,
- la maison n°317 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+2+T, la façade présente un pignon au-dessus de la corniche,
- Côté rue, les pièces d'apparat se développe sur la largeur de la parcelle et présente des décorations à maintenir (moultures, lambris),
- Le bel étage et le 1^{er} étage sont plus profonds que le 2^{ème} étage,
- La maison de droite (n°315) est un peu plus basse,
- L'immeuble de gauche (n°319) est plus haut et présente un pignon en héberge en façade arrière,
- Les deux maisons voisines bénéficient de terrasses non conformes au code civil,
- Les jardins sont profonds et séparés par des haies vives,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'extension du bel étage,
- L'extension du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage jusqu'à la profondeur de l'immeuble de gauche,
- La modification de la toiture en versant à Mansart en vue d'aménager une chambre supplémentaire avec bureau,
- l'extension du 2^{ème} étage à la même profondeur que les niveaux inférieurs,
- la pose d'un balcon au 2^{ème} étage en façade arrière,
- la pose d'un ascenseur, dans la pièce centrale, desservant tous les niveaux,
- l'abattage de deux arbres, l'un en mauvais état sanitaire, l'autre trop proche de la façade,

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation du 1^{er} avril 2015, les plans ont été adaptés et précisés en fournissant :

- le relevé du niveau des jardins voisins,
- des précisions cotées sur les rehausses des mitoyens,
- l'ajout de la cheminée du 317a à l'angle du mur mitoyen 317,
- la correction de la rehausse de la toiture en façade avant,
- la correction des plans en conséquence,
- un plan supplémentaire sur les profils existants et projetés + profils voisins mettant en évidence la dérogation,
- un reportage photographiques plus complet et de meilleure qualité,

Que ces plans ne modifient pas le projet soumis à l'enquête publique ;

Vu la visite faite du rez-de-chaussée du n°317a et du 1^{er} étage du 315 en présence de Madame M. Kreutz de la Direction des Monuments et des sites et de Madame D. Dosogne du Service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle le 22 avril 2015;

Considérant que cette visite a permis de constater les aspects suivants de la situation existante :

- pour le n°315:
 - la parcelle est large de +/- 8.5 mètres, ce qui dégage un bel espace de séjour sur la largeur de la parcelle du côté du jardin, orienté au Sud,

- la terrasse du 1^{er} étage n'est pas conforme au Code civil, la hauteur du mur mitoyen est légèrement inférieure à 1.90 mètre, et la rehausse envisagée du mur mitoyen porte sur 0.56 mètre,
- la terrasse du 3^{ème} étage n'est pas conforme au Code civil, le mur mitoyen 315-317 est très bas, ce qui permet des vues importantes vers le 317,
- pour le n°317:
 - le bel étage comprend des plafonds moulurés, tant dans les 3 pièces en enfilade que dans l'entrée, ainsi que des parquets,
 - entre les 2 premiers espaces en enfilade, une large porte vitrée permet une traversée de la lumière et de vue entre les 3 travées du plan,
 - la cuisine installée à l'arrière de la travée d'entrée est étroite,
 - le décor de la cheminée de la pièce à l'avant n'est pas d'époque,
 - à partir du 2^{ème} étage, les salles de bains sont situées en façade avant,
 - au 2^{ème} étage, la pièce à l'avant dispose d'un bow-window sur la largeur de la façade. Cette pièce est malheureusement divisée en 2, de sorte que le bow-window est dénaturé.
 - les plafonds sont beaucoup plus simples,
- pour le n°317a:
 - la parcelle est large de +/- 12.5 mètres, ce qui offre un large dégagement de vues vers les jardins et un bel ensoleillement à l'orientation est / sud-ouest,
 - l'appartement du rez-de-chaussée se développe sur la largeur de la parcelle,
 - le séjour et cuisine sont en retrait de l'annexe accolée au mur mitoyen 317-317a de sorte que depuis ces locaux de vie, le mur mitoyen à rehausser n'est pas visible,
 - la terrasse du rez-de-jardin présente la même largeur que les locaux de vie;
 - la rehausse du mur mitoyen 317a-317 envisagée intervient à l'Ouest, de sorte qu'une perte d'ensoleillement depuis la terrasse interviendrait, vers 19h00 selon la propriétaire; à 18h30, le soleil est moins fort, plus bas et termine sa course, arrivant dans l'enfilade des façades arrières des maisons de l'avenue Molière ; le Paulowina impérial fait également une ombre dense à l'Ouest qui se projette sur la terrasse; la parcelle est ensoleillée toute la journée,
 - la terrasse du 3^{ème} étage sur la plateforme de l'annexe n'est pas conforme au Code civil, le mur mitoyen est très bas, ce qui permet des vues importantes vers le 317,

6 : motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- les travaux portent sur un hôtel de maître,

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

- en matière de programme :

- au demi-sous-sol, une extension est destinée à un espace fitness,
- au bel étage, une extension est prévue sur la largeur de la façade. L'espace de la travée centrale est réduit et altéré par l'installation d'un ascenseur et un WC,
- l'aménagement de la cuisine dans la pièce avant du bel étage supprime les décors typiques de ce type d'hôtel de maître de qualité,
- au 1^{er} et 2^{ème} étage, l'extension permet l'agrandissement des chambres arrière,
- au 2^{ème} étage, la pièce avant est découpée en 3 au droit des trumeaux en vue d'aménager 2 salles de bains séparées pour les maîtres, alors que cette pièce en façade rue offre de belles dimensions (5,52*6m) et correspond à un espace de vie,
- au 3^{ème} étage, une chambre et un bureau,
- dans les combles, une chambre. Pour y accéder, un escalier hélicoïdal est placé depuis le 3^{ème} étage,
- un ascenseur desservant tous les niveaux et un WC au bel étage sont placés dans la travée centrale, contre le mur mitoyen 317-317a, réduisant la largeur de la belle porte vitrée entre les 2 pièces en enfilade du bel étage et réduisant la continuité de ces 3 pièces, dont les plafonds moulurés présentent des qualités patrimoniales,
- pour préserver la typologie des 3 espaces en enfilade du bel étage, la qualité des plafonds moulurés et de la porte vitrée, il y a lieu de déplacer l'ascenseur à l'arrière de la cage d'escalier, ce qui permet de desservir tous les niveaux jusqu'au 2^{ème} étage, c'est-à-dire jusqu'au « niveau des maîtres »,
- la cuisine du bel étage et les salles de bains du 2^{ème} étage sont prévues en façade avant, ce qui réduit la qualité de ces pièces situées en façade avant (lambbris au bel étage et bow-window au 2^{ème} étage),
- au bel étage, il y a lieu de placer la cuisine dans la pièce du milieu et la salle à manger à l'avant, bénéficiant ainsi d'un espace bien éclairé en façade,

- les deux salles de bains des maîtres au 2^{ème} étage ne restituent pas la qualité de la pièce qui pourrait bénéficier du bow-window. Il y a lieu de proposer un espace de salle de bains qui restitue la largeur du bow-window pour un espace unique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du bel étage ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur de l'immeuble de gauche 315, la rehausse du mur mitoyen 317-317a est de l'ordre de 2.20m, ce qui entraîne une légère perte d'ensoleillement du côté ouest du jardin 317a en fin d'après midi,
 - la hauteur du mur mitoyen entre 315-317 au droit de la terrasse du 315 est tel que le projet entraîne une rehausse limitée à 0.56 mètre.
 - l'impact volumétrique de cette extension est néanmoins imposante en intérieur d'îlot et que la hauteur de l'extension doit être réduite afin de ne pas rehausser le mur mitoyen n°315 et réduire la rehausse du mur mitoyen 317A,
 - le garde-corps en verre est posé en retrait de l'axe mitoyen, des bacs à plantes limitent l'usage de la terrasse à 1.90 mètres des axes mitoyens,
 - l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage est conforme au code civil (reculs latéraux de 1.90 mètre par des bacs plantés),
 - la hauteur des bacs plantés doit cependant être limitée à 0,25 mètre afin de ne pas avoir d'impact volumétrique sur les parcelles voisines,
 - dans le jardin, une terrasse est aménagée sur une profondeur de 6.50 mètres,
 - l'extension du 1^{er} et 2^{ème} étage agrandi les chambres jusqu'à la profondeur de l'immeuble de gauche et dépasse celui de droite de 1.78 mètre,
 - ces extensions entraînent la rehausse du mitoyen 315-317 de 0.88 mètre par rapport à une terrasse non conforme au Code civil (315),
 - l'aménagement de la terrasse du 3^{ème} étage est conforme au code civil (reculs latéraux de 1.90 mètre par des bacs plantés),
 - le 3^{ème} étage est agrandi par la modification du profil de la toiture, ce qui en fait un étage plein,
 - les nouveaux combles présentent un versant à l'arrière, un versant mansardé à l'avant et une toiture plate entre les deux,
 - la rehausse de la toiture entraîne une perte d'ensoleillement le matin sur 2 fenêtres de toiture du n°315,
 - le versant mansardé en façade avant est situé contre le pignon de la façade, créant un bac à neige ou à feuille dont la réalisation et l'entretien seront difficiles,
 - il y a lieu de reculer ce versant avant afin de créer un bac de corniche d'au moins 0,30 mètres de large,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
 - la terrasse s'étend sur 6.5 mètres de profondeur, le jardin maintient une profondeur de 25.50 mètres,
 - le plan d'implantation mentionne un arbre à abattre (renseigné comme catalpa, mais qui selon une réclamation est un Paulownia impérial) motivé par l'aménagement de la terrasse en zone de jardin et un arbre à abattre 'éventuellement' et la plantation de deux arbres 'indigènes',
 - le Paulownia impérial doit être maintenu vu ses qualités paysagères; un élagage léger peut cependant être envisagé pour réduire la proximité des branches de la façade de l'extension,
 - l'annexe 1 mentionne que l'imperméabilisation n'est pas modifiée, la terrasse serait dès lors perméable. Or, en coupe, elle est aménagée sur une dalle, il y a dès lors lieu de modifier cet aménagement pour maintenir une surface perméable,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - 2 emplacements sont disponibles au rez-de-chaussée. L'ascenseur réduit le passage à 2.35 mètres, ce qui limite l'usage du garage pour le 2^{ème} emplacement,
 - le formulaire de la demande mentionne 1 emplacement extérieur, alors que la zone de recul ne peut être considérée comme un emplacement en soi,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'enquête publique révèle que la représentation graphique des façades arrières et axonométrie est lacunaire. Cependant, elle a pu éclairer l'analyse de la demande et apprécier les rehausses des murs mitoyens des annexes 315 et 319,
 - les plans modifiés à la demande de la Commission corrige ces omissions,
 - le projet préserve les pièces d'apparat du bel étage et du 1^{er} étage,
 - la pose d'un ascenseur contre le pignon de gauche est susceptible d'engendrer des nuisances acoustique et vibratoire dans l'immeuble mitoyen,

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

- les façades arrière des constructions présentent de manière générale des différences de gabarit, hauteur, profondeur, ce qui constitue une situation typique du paysage des façades arrières du bâti bruxellois en ordre continu,
- l'extension du rez-de-chaussée a la même profondeur que le rez-de-chaussée de la maison n°315 mais rehausse le mur mitoyen de moins de 0.60 mètre, ce qui a un impact sur les parcelles voisines, essentiellement par la volumétrie du projet,
- cette extension est plus profonde que l'annexe du n°317a et rehausse le mur de jardin de 2.14m, ce qui a un impact sur l'ensoleillement de fin de journée sur la terrasse du 317a,

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

- la modification de la toiture est peu ou pas visible de la ZICHEE, étant cachée par le pignon en façade,
- cependant l'angle aigu entre le versant de toiture et le pignon de façade est difficilement réalisable et le risque d'humidité est important (bac à neige, feuilles, ...),
- il y a dès lors lieu de créer un versant simple et de reculer le pied du versant du pignon d'au moins 0.30 mètre, afin de permettre une réalisation et un entretien aisé,
- le remplacement des châssis entraîne la suppression des 'petits bois' du châssis du bel étage, alors qu'ils sont en adéquation avec la typologie de l'immeuble,
- le remplacement des châssis participe à une meilleure étanchéité à l'air et une meilleure performance énergétique de la maison,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- abaisser la toiture plate de l'extension du bel étage afin de réduire la rehausse du mur mitoyen de gauche (317A) et de ne pas rehausser le mitoyen de droite (315) et réduire la hauteur des bacs plantés à 0,25m,
- placer l'ascenseur et le WC du bel étage à l'arrière de la cage d'escalier de la travée de droite,
- placer la cuisine dans la pièce du milieu du bel étage en conservant le plafond mouluré, ce qui permet de conserver les décors de la pièce avant,
- prévoir une isolation acoustique du pignon au droit de l'ascenseur,
- au 2^{ème} étage, proposer un espace salle de bains qui dégage le bow-window pour le remettre en valeur,
- proposer un versant simple de toiture (versant avant) et reculer le pied du versant du pignon d'au moins 0.30 mètre,
- maintenir les petits bois des châssis en façade avant,
- préciser la finition des murs rehaussés, du côté des voisins,
- maintenir le Paulowina impérial situé dans la terrasse et en prévoir tout au plus un élagage et un entretien légers,
- prévoir une terrasse perméable afin de ne pas augmenter l'imperméabilisation de la parcelle,
- préciser l'essence et le gabarit des arbres à planter afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot,
- corriger l'annexe I, la zone de recul ne pouvant être considérée comme un emplacement de stationnement,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les documents doivent être corrigés ou complétés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande comprends plusieurs erreurs ou omissions,

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

8. Modification de la demande en cours de procédure

Considérant que des plans modifiés ont été introduits d'initiative par le demandeur en date du 27/05/2015 et que les modifications sont telles que la demande est soumise à l'application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises sur la demande modifiée pour le motif suivant :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°21 du **plan régional d'affectation du sol** en matière de travaux visibles depuis la ZICHEE,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU qui prescrit que les constructions ne peuvent être plus profondes que les deux voisines ou ne pas dépasser la moins profonde de plus de 3 mètres,
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit que les toitures ne peuvent dépasser en hauteur les voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 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 estime que la demande modifiée comprend encore des erreurs, ne tient pas compte des situations existantes de part et d'autres du projet :*
 - *l'étude d'ensoleillement présente les façades 317A et 319, alors que le problème réside en l'ensoleillement de la terrasse du n°317A.*
 - *entre la situation existante et la situation projetée, l'axonométrie ne situe pas au même endroit l'arbre à maintenir, le pire est à craindre pour cet arbre,*
 - *l'emprise totale de l'agrandissement porte sur près de 50% de l'existant, le projet est trop important,*
 - *la rehausse du mur mitoyen de 1.59 m doit être complétée de la hauteur des plantations,*
 - *la nouvelle terrasse du 317 est en surplomb par rapport aux deux murs mitoyens des jardins voisins : le sommet du mur côté 315 se trouve à 1.31m du sol du jardin 317, et 1.2m du sol pour le mur 317A. ces mesures n'apparaissent pas sur les plans de la demande,*
 - *l'emprise totale est mal calculée : au 1^{er} étage, l'augmentation serait de 2.2m², or elle est supérieure à 10m².*
- *un réclamant estime que le projet lui paraît excessif :*
 - *il augmente la situation existante de 26%,*
 - *la façade arrière et la toiture sont totalement modifiées,*
 - *le projet nécessite des dérogations importantes,*
 - *le projet crée de nouvelles vues et 2 terrasses en dérogations,*
 - *ces deux terrasses sont en surplomb de celles du 315, avec perte d'intimité,*
 - *le projet crée de graves nuisances de tous ordres, incompatibles avec le bon aménagement des lieux, les dérogations ne sont pas justifiables,*

10 : description demande modifiée

Considérant que la demande modifiée répond à l'avis de la commission de concertation en ce que les plans et documents modifiées visent à :

- abaisser la toiture plate de l'extension du bel étage afin de réduire la rehausse du mur mitoyen de gauche (317A) et de ne pas rehausser le mitoyen de droite (315) et réduire la hauteur des bacs plantés à 0,25m,
- placer l'ascenseur et le WC du bel étage à l'arrière de la cage d'escalier de la travée de droite,
- placer la cuisine dans la pièce du milieu du bel étage en conservant le plafond mouluré, ce qui permet de conserver les décors de la pièce avant,
- prévoir une isolation acoustique du pignon au droit de l'ascenseur (contre mur),
- proposer un versant simple de toiture (versant avant) et reculer le pied du versant du pignon d'au moins 0.30 mètre,
- maintenir les petits bois des châssis en façade avant,
- maintenir le Paulownia impérial situé dans la terrasse et en prévoir tout au plus un élagage et un entretien légers,
- prévoir une terrasse perméable afin de ne pas augmenter l'imperméabilisation de la parcelle (terrasse en pierre sur structure drainante),
- préciser l'essence et le gabarit des arbres à planter afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot (1 cerisier du Japon),

- préciser la finition des murs rehaussés, du côté des voisins (cimentage gris),
- corriger l'annexe I, la zone de recul ne pouvant être considérée comme un emplacement de stationnement,

Considérant que la demande modifiée ne répond pas à l'avis de la commission de concertation en ce que :

- rehausse l'ascenseur jusqu'au palier intermédiaire entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage, ce qui crée une dérogation à la profondeur,
- au 2^{ème} étage, maintient la cloison existante qui divise le bow-window,

Considérant qu'en séance, le représentant du demandeur estime que la CC s'est déjà prononcée sur la dérivation à la hauteur ;

Que le projet rencontre les remarques de la CC et y répond, mis à part la rehausse de l'ascenseur ;

Qu'il met en cause l'interprétation des dérogations en estimant qu'il faut tenir compte du profil du mur mitoyen lui-même et non celui de la construction ;

Considérant que la représentante des voisins n°319 estime que le projet est trop important ;

Que de telles dérogations ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux mais de seulement le projet du demandeur ;

Que l'arbre est mis en péril par l'aménagement de la terrasse ;

Que la rehausse du mur mitoyen est trop important et assombri la terrasse du n°319,

Que le projet en conséquence porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Elle estime que la CC doit se prononcer sur l'entièreté du projet et pas sur les modifications ;

Et qu'elle doit tenir compte de la perte d'ensoleillement, objet de l'appréciation du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le voisin 315 estime que le projet est trop important en augmentant son volume de 26% ;

Que les terrasses surplombant les siennes ne sont pas acceptables et portent atteintes à son intimité ;

Que le projet doit être réduit en hauteur afin que les terrasses ne le surplombent pas ;

Que les dérogations selon lui sont importantes ;

Que le projet doit tenir compte du contexte existant ;

Qu'il préfère que les murs mitoyens soient rehaussés de 1,90m afin de respecter le code civil et assurer la tranquillité ;

Considérant que l'architecte du demandeur propose de renoncer à la rehausse des murs de jardin et de lui accorder une rehausse de 5cm la terrasse afin de pouvoir mettre un nouveau revêtement ;

11. Motivation sur la demande modifiée

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- comme la demande telle qu'introduite, le projet restaure un bel hôtel de maître et en agrandit les superficies par des extensions arrières,

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

○ en matière de programme :

- au bel étage, la cuisine est placée au centre des 3 pièces en enfilade, ce qui permet de conserver les boiseries dans la pièce avant,
- l'ascenseur et le WC sont placés à l'arrière de la cage d'escalier, ce qui permet de dégager les 3 pièces en enfilade,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- pour limiter le gabarit de l'extension au bel étage, le niveau plancher a été abaissé de 2 marches, la hauteur totale réduite afin de ne pas dépasser la hauteur du mur mitoyen 315,
- afin de limiter également la rehausse vis-à-vis du n°319, il y a lieu de réduire de 20cm la hauteur sous plafond (grand salon) et la rehausse en conséquence,
- les reculs de 1,90m agrémentés de bacs de plantations permet d'éviter les vues directes vers la terrasse 315, et d'en garantir le respect de l'intimité de chacun ;
- qu'en situation existante, les terrasses des deux constructions voisines sont en surplomb de la terrasse existante 317, sans que cela ait entraîné de nuisances importantes, au dire des voisins, de sorte que la situation modifiée est similaire,
- les garde-corps en verre ne créent pas, par leur transparence, d'impact important vers le n°315,
- la dérogation est dès lors acceptable au regard d'une situation urbaine où les façades arrières ont régulièrement des hauteurs et des profondeurs variables entre elles,

- l'extension au 2^{ème} étage crée une situation similaire qu'au bel étage de sorte que les reculs plantés permettent également de garantir l'intimité des habitants,
- cependant, la rehausse par rapport au n°315 peut être minimisée en réduisant la hauteur sous plafond de la chambre des maîtres à 2,80m (- 27cm), ce qui réduit d'autant la rehausse du mur mitoyen,
- l'ascenseur dessert le palier intermédiaire entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage de sorte que son cabanon technique ressort de 2 mètres de la terrasse du 3^{ème} étage avec une rehausse, du mur mitoyen côté 315/317, de 2.20 mètres, ce qui est important,
- il y a lieu de limiter cette rehausse à l'équivalent du garde-corps, soit en prévoyant une technique ascenseur qui permet de réduire la hauteur du cabanon, soit en ne desservant pas le palier intermédiaire,
- l'augmentation de superficie du projet est de 112.62 m² selon le projet. Un réclamant additionne les superficies ajoutées bâties et les superficies des terrasses, ce qui ne peut être amalgamé pour en conclure que le projet est surdimensionné,
- l'extension du bel étage engendre une rehausse de 1.59 mètre du mur mitoyen 317/317A. La perte d'ensoleillement est limitée en fin de journée quand le soleil est à l'Ouest, soit parallèle aux façades arrière (+/-18h00). L'appartement du rez-de-chaussée du 317A bénéficie d'un grand jardin (35 mètres de profondeur et +/- 13 mètres de large) et que donc cette parcelle bénéficiera toujours d'un bon ensoleillement un peu plus profondément dans le jardin.
- parmi les facteurs générateurs d'ombre portée, il faut compter l'annexe latérale de droite de cet immeuble, qui crée elle-même de l'ombre sur la façade arrière de l'appartement et sa terrasse, ainsi que le Paulowina à maintenir et situé dans le jardin du bien sur lequel porte la demande, qui produit également une ombre importante vu son feuillage dense,
- cependant la rehausse en mitoyenneté ne doit pas être augmentée de végétation dense, vu déjà le recul de 1,90m, il n'y a pas lieu de rehausser le volume apparent de la terrasse vers le 319,
- le formulaire de la demande doit être vérifié et le cas échéant corrigé (117.99 m² en situation existante au 1^{er} étage?),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin du bien sis au n°317 est plus haut que les deux jardins voisins (+/- 0.90 mètre par rapport au jardin du n°317A et 1.15 mètre par rapport au jardin du n°315). La coupe illustre ces différents niveaux des jardins et murs de jardin.
 - il y a dès lors lieu de maintenir le niveau de la terrasse à celui de la terrasse existante (situation existante de longue date et connue des riverains),
 - une légère modification peut être accordée afin de placer un nouveau revêtement de terrasse (+/- 5cm),
 - es parties latérales de la terrasse sont plantées de sorte à préserver l'intimité des voisins,
 - le Paulowinia est implanté différemment selon le plan d'implantation (6 mètres de l'extension), les plans (+/- 3 mètres), coupes (+/- 5 mètres) et axonométries. Il y a lieu de préciser son implantation exactement,
 - une zone non dallée est préservée autour de l'arbre,
 - l'aménagement de la terrasse doit garantir la sauvegarde de l'arbre,
 - la hauteur des bacs sur la terrasse du 1^{er} étage est abaissée. La hauteur des plantations elles même doit être limitée du côté 319.

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
 - l'extension du bel étage/rez-de-jardin dépasse la profondeur des deux constructions voisines, partiellement sur une hauteur de +/- 1.78 mètre au-dessus du niveau de la terrasse du n°315; et entraîne :
 - une rehausse de ce mur mitoyen de 15 centimètres,
 - une rehausse du mur mitoyen de gauche n°317 a de 1.585 mètres,
 - le 2^{ème} étage dépasse de plus de 3 mètres le profil de la maison de droite (n°315 partiellement au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage),
 - le balcon du 2^{ème} étage dépasse la profondeur des maisons voisines,
 - l'ascenseur augmente l'héberge à plus de 3 mètres de profondeur à hauteur de la terrasse du 3^{ème} étage de la maison n°315,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):

- la terrasse du 1^{er} étage dépasse de +/- 1.78 mètre la hauteur de la terrasse du n°315, mais la rehausse du mitoyen est mineure, étant limitée à 15 centimètres),
- l'ascenseur dépasse la hauteur des toitures plates voisines et crée une rehausse du mur mitoyen 315 de +/- 2.65 mètres de haut sur la profondeur de l'ascenseur,

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

- o la modification de la toiture est peu ou pas visible de la ZICHEE, étant cachée par le pignon en façade,
- o le remplacement des châssis maintient les 'petits bois' du châssis du bel étage,

12. Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande modifiée doit, après enquête publique, se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o réduire la rehausse du mur mitoyen par rapport au n°315 en réduisant la hauteur sous plafond de la chambre des maîtres à 2,80m (- 27cm), ce qui réduit d'autant la rehausse du mur mitoyen,
- o réduire la rehausse du mitoyen 319 en limitant la hauteur sous plafond du grand salon à 3,5 (- 20cm),
- o renoncer à la rehausse des murs de jardins et limiter le niveau de la terrasse à +/- 5cm de la situation existante ,
- o soit placer un ascenseur qui n'impose pas un cabanon technique de sorte à limiter la rehausse du mitoyen à l'équivalent de la hauteur d'un garde-corps de la terrasse, soit limiter l'accès par l'ascenseur au 2^{ème} étage,
- o corriger la position du Paulowinia en plan d'implantation, plans et coupes et représenter sa couronne exacte tant en plan qu'en coupe,
- o limiter la hauteur des plantations du côté du 319 (terrasse du 1^{er} étage),
- o vérifier et au besoin corriger les données chiffrées dans les formulaires,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- o d'être accessoires en ce que la desserte de l'ascenseur doit être militée afin de réduire son impact sur le mur mitoyen, de corriger l'aménagement des abords, ne pas rehausser le niveau de la terrasse existante,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet peut être limité,
- o réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse du mur mitoyen côté 315 est excessive,

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 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 01/07/2015
objet n° 13

Dossier 16-42196-2015- Enquête n° 147/15

Demandeur : Monsieur Gilles Biaumet

Situation : Rue Beeckman 23

Objet : le changement des menuiseries extérieures en façade avant, la recomposition de la façade arrière et la construction d'annexes en façade arrière au 2^{ième} et 3^{ième} étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42196-2015 introduite le 10/04/2015 et complétée le 13/05/2015 par Monsieur Gilles Biaumet et visant le changement des menuiseries extérieures en façade avant, la recomposition de la façade arrière et la construction d'annexes en façade arrière au 2^{ième} et 3^{ième} étage sur le bien sis rue Beeckman, 23;

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

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

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

- dérogation(s) (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation et gabarit :
 - article 4 – profondeur qui prescrit « §1. 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » en ce que la nouvelle extension au 3^{ième} étage dépasse les profils des maisons voisines ;
 - article 6 – toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut » en ce que la nouvelle extension au 3^{ième} étage dépasse les profils de toiture des maisons voisines ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Mr. Philippe Danhier, rue Florence 61, 1060 Bruxelles. Il fait des remarques suivantes. Les travaux projetés ne sont pas de nature à préserver l'échelle des constructions existantes situées en partie arrière et en particulier avec les maisons situées aux n°25 et 27 qui forment un ensemble.*

Le code civil et le règlement régional d'urbanisme (RRU) ne sont pas rencontrés sur plusieurs points.

1. toiture

L'article 2 du titre I du RRU reprend la définition de la lucarne comme étant un ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical.

L'article 6 du titre I précise au §2:

- *le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres au maximum pour permettre la construction de lucarnes.*
- *la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.*

La demande introduite présente une lucarne en versant arrière sur la totalité de la largeur de la toiture (entraxe de ±4,00 mètres) qui va d'axe mitoyen à axe mitoyen !

L'architecte reprend au point 2.b de sa note explicative "nouveau chien assis" avec le type de structure projeté comme un "bâti léger en bois implants de mitoyen à mitoyen et côté 25 uniquement sur l'épaisseur du mur précédent l'axe mitoyen".

Il s'agit donc en l'espèce de surélever le mitoyen existant en maçonnerie d'une structure en bois sur la moitié de son épaisseur.

Si le point de la prévention incendie sera bien décrit dans l'avis des pompiers (malheureusement non joint au dossier consultable), il lui semble indispensable de souligner l'importance de l'intimité entre voisin.

Comme l'auteur de projet reprend explicitement dans son appellation «EPU-re, urbanité et revivre ensemble », il insiste pour que l'acoustique doit être soignée et suivre la norme d'application en la matière.

Pour la hauteur de la lucarne, la hauteur 2,57m transmise dans la note explicative contrevient au règlement régional.

Si la lucarne devait être requalifiée de rehausse d'un niveau sur une partie du versant arrière de la toiture, le traitement de celle-ci devra se faire en maçonnerie pleine.

2. vues droites

L'article 7 du titre I rappelle utilement l'article du code civil avec le respect d'une distance minimale de 1,90 mètre par rapport aux limites de la parcelle pour les vues droites.

2a: Les plans renseignent une côté de 120 cm depuis la terrasse située au troisième stage. Le traitement de cette toiture en terrasse accessible est contraire au bon aménagement des lieux et supprime grandement l'intimité des jardins voisins. Cela ne semble pas négociable pour Madame Lienard.

2b: Concernant la porte-fenêtre perpendiculaire au plan de façade arrière au deuxième stage, la note explicative précise "avec vitrage opalin (translucide, non transparent) pour assurer l'intimité mutuelle entre voisins". Ceci est ici encore contraire au code civil puisqu'en position ouverte, il n'y a plus aucune intimité!

La note explicative complète la justification de porte fenêtrée comme étant un accès pour permettre l'entretien de la toiture plate existante.

3. mur mitoyen arrière

*Les différentes épaisseurs du mur mitoyen dans le jardin au niveau de l'extension réalisée dans les années 80 par les propriétaires du n°23 lors de leurs travaux d'extension. Contre la façade arrière, le mur a bien une épaisseur de 30 cm, ensuite elle passe à 20 cm... **Voir photo.***

Vous y remarquerez que le mur de 20 cm (érigé sans permis pour ce faire ou à tout le moins non conforme à toute autorisation s'il y en a eu une) supportera la façade arrière de l'extension demandée au PU du 2° stage...

Nouvelle inquiétude si la présente demande de PU devait entériner cet état de fait en droit alors que non conforme... Il faut noter d'ailleurs la pente du couvre-mur laisserait entendre qu'il appartient au n°25 alors que construit par le fond du n°23 ! Une régularisation sera nécessaire sur ce point pour éviter tout problème en droit à l'avenir.

4. Profondeur supérieure à 3 mètres en partie arrière

L'extension du volume construit sur la parcelle 21 n'est pas de 3,00 mètres, mais bien de 3,20 par rapport à la façade arrière des étages du n°23.

Cette précision peut avoir des conséquences sur la côté reprise au plan du 2è étage et une éventuelle dérogation pour être dans l'alignement de l'extension 21.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/04/2015 : dépôt de la demande

13/05/2015 : dépôt de compléments

29/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

4 : description Sitex

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

- o La maison unifamiliale mitoyenne n°23 faisant l'objet de la demande est implantée en ordre continu et fait partie d'un ensemble de 3 maisons semblables (n°27/25/23), celles-ci présentant un gabarit R+2+Toiture à versants;
- o Datant de 1930, les trois maisons ont subi des modifications sans toutefois que soit réellement rompue la cohérence de l'ensemble au sein duquel :
 - o La maison n°27 a récemment été entièrement rénovée (PU n°16-38959-2009 : construction de 2 lucarnes / PU n°16-39518-2010 : rénovation d'une maison et construction d'une annexe et PU n°16-39826-2011 : la pose d'un bardage sur la façade latérale du bâtiment entre le 27 et le 29) et accueille en façade avant de nouvelles

- menuiseries extérieures en bois de teinte blanche mais dont la division n'est pas conforme aux divisions d'origine ;
- La n°25 n'a pas connu de transformations structurelles importantes mais sa façade avant a été intégralement repeinte en blanc (la brique rouge n'apparaît plus) et les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
 - La n°23 faisant l'objet de la demande a subi les modifications suivantes :
 - en façade avant : placement d'une porte de garage en lieu et place d'une fenêtre (PU n°16-18651-1956 : transformation de façade) + remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc sans demande d'autorisation ;
 - en façade arrière : construction d'une annexe au niveau du jardin (PU n°16-16942-1953 : annexe) + remplacement des châssis d'origine ;
 - Le jardin est situé un niveau plus haut que la rue et présente une pente ascendante vers le fond de la parcelle;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- le remplacement de toutes les menuiseries extérieures par des menuiseries en bois de teinte anthracite ;
- la construction d'une annexe au 2^{ième} étage conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en termes d'implantation et gabarit ;
- la construction d'une annexe au 3^{ième} étage sur toute la largeur de la maison et nécessitant la rehausse des murs mitoyens des 2 côtés;
- la mise en place d'une nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant ;
- l'agrandissement de certaines baies intérieures au 1^{ier} étage (pièces de vie) ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison. En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable, par :
 - h) au 1^{ier} étage, l'aménagement d'une cuisine ouverte et d'une salle à manger spacieuse en contact avec le jardin ;
 - i) au 2^{ième} étage, la construction d'une extension en vue d'offrir un bureau et une salle de bain confortable à cette habitation ;
 - j) au 3^{ième} étage, la modification de la pente de la toiture en façade arrière en vue d'y inscrire 2 chambres confortables sous une toiture isolée ;
- Il est par contre dommage de ne pas profiter de l'occasion et de l'ampleur des travaux pour offrir à la cuisine une hauteur sous plafond conforme au RRU : il y a lieu de modifier le projet afin d'offrir une hauteur sous plafond de 2.50 mètres à la cuisine et de diminuer la hauteur sous plafond du nouveau volume proposé au 1^{ier} étage (bureau) tout en conservant les hauteurs des mitoyens ;
- L'esthétique proposée en façades apporte une note plus contemporaine de par le remplacement de tous les châssis par des châssis de teinte gris foncé en façade avant et de par la mise en œuvre d'un bardage bois en façade arrière ;

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

- Terrasse 3^{ième} étage :
 - celle-ci constitue le complément extérieur d'une chambre et par conséquent sera utilisée occasionnellement et ne portera dès lors pas préjudices aux propriétés voisines;
 - cependant, il y a lieu de se conformer au code civil en ce qui concerne la servitude de vue par rapport à la propriété de droite (fournir l'accord du voisin de droite ou créer un recul de 1.90 mètres par rapport à la limite mitoyenne de propriété) ;
- 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.
 - en cas d'accord, l'isolation doit être dessinée sur les plans ;

○ Hauteur sous plafond de la cuisine :

- bien que l'annexe arrière située au 1^{ier} étage a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, étant donné l'ampleur de la rénovation de la maison, il est tout de même dommage de ne pas avoir proposé de rehausser la hauteur sous plafond de l'annexe arrière du 1^{ier} étage (cuisine).
- Le cas échéant, l'urbanisme ne s'opposerait pas à une amélioration de la situation en offrant une hauteur sous plafond de 2.50m à cette pièce tout en conservant la hauteur existante des murs mitoyens (prévoir par exemples des zones de placards en périphérie) ;

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 RRU, titre I, article 4 – profondeur qui prescrit « §1. 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » et article 6 – toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut » :

- le projet propose la construction d'un étage supplémentaire en façade arrière dépassant la hauteur des toitures des voisins mitoyens gauche et droite ;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative;
- Cette modification n'impacte aucunement l'ensoleillement des voisins et peut se concevoir;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4) :

- La teinte foncée des nouveaux châssis ne peut se concevoir en façade avant. En effet, cette maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons similaire et l'homogénéité de l'ensemble doit être conservée.
- La nouvelle porte de garage améliore la situation existante et peut dès lors s'autoriser.

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 :

- pour la terrasse 3^{ième} étage : il y a lieu de se conformer au code civil en ce qui concerne la servitude de vue par rapport à la propriété de droite (fournir l'accord du voisin de droite ou créer un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de propriété) ;
- pour les châssis façade avant : conserver l'harmonie des 3 maisons et placer des châssis en bois blanc proposant des moulurations proche de celles d'origine et prévoyant des grilles de ventilation discrète ;
- pour la 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. En cas d'accord, l'isolation doit être dessinée sur les plans ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications afin d'améliorer la situation existante ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés ;

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'indicer 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.

Les dérogations au RRU articles 4 & 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 14

Dossier 16-42255-2015- Enquête n° 129/15

Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle - c/o Monsieur Aaron Misra

Situation : Avenue Circulaire – Dieweg – avenue des Statuaires

Objet : l'aménagement du carrefour que forment l'avenue Circulaire, le Dieweg et l'avenue des Statuaires

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42255-2015 introduite le 25/03/2015 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle - c/o Monsieur Aaron Misra et visant l'aménagement du carrefour avenue Circulaire – Dieweg – avenue des Statuaires sur le bien sis Avenue Circulaire – Dieweg – avenue des Statuaires ;

Considérant que le PRAS situe la demande en réseau des voiries et en ZICHEE (avenue Circulaire, du côté du site de l'Observatoire) ;

Considérant que le projet est partiellement situé en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la voirie Dieweg est un espace structurant au PRAS ;

Considérant que l'avenue Circulaire est une voirie interquartier à la carte 5 du PRD ;

Considérant que l'avenue des Statuaires et Dieweg sont en « zone 30 » à la carte 5 du PRD ;

Considérant que l' Itinéraire Cyclable Régional (ICR) traversant une partie de l'Avenue Circulaires et Dieweg, à la carte 5 du PRD ;

Considérant le passage du bus de la ligne 60 sur l'avenue Circulaire ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme interfère avec celle introduite par Bruxelles-Mobilité et portant sur l'aménagement ICR à Uccle et que cette demande de PU est toujours à l'instruction ;

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 18/05/2015 au 16/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/03/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

27/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins en application de l'article 177 du CoBAT ;

18/05/2015 au 16/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

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

Vu l'avis rendu par Vivaqua le 28/05/2015 ;

Considérant que l'avis formulé par Bruxelles-Mobilité en date du 10/06/2015 ;

Considérant que l'avis formulé par la STIB en date du 01/07/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- quant à l'avenue Circulaire :
 - il s'agit d'une voirie communale à double sens, fermée sur elle-même et délimitant le site de l'Observatoire Royal de Belgique.
 - des arbres d'alignement y sont plantés en trottoir, de part et d'autre de la chaussée.
 - le trajet de la ligne régulière de bus n°60 de la STIB (Ambiorix – Uccle Calevoet) emprunte une partie de l'avenue Circulaire, et notamment le carrefour faisant l'objet de la demande ;

- quant au Dieweg :
 - il s'agit également d'une voirie communale, reprise en tant qu'espace structurant au plan régional d'affectation du sol, à double sens de circulation,
 - il relie la chaussée d'Alseberg (à hauteur de la gare de Calevoet) à l'avenue Circulaire.
 - des arbres d'alignement y sont également plantés en trottoir :
 - du côté pair dans le tronçon qui se raccorde au carrefour sur lequel porte la demande,
 - d'un seul côté, parfois pair, parfois impair selon les tronçons, en direction de la gare de Calevoet,
 - des arbres sont également présents dans les zones de stationnement situées devant le cimetière du Dieweg (réaménagement en fin de chantier) ;
- quant à l'avenue des Statuaires :
 - il s'agit également d'une voirie communale à double sens de circulation,
 - elle relie l'avenue De Fré à l'avenue Circulaire.
 - des arbres d'alignement y sont également plantés en trottoir, de part et d'autre de la chaussée ;
- au niveau du vaste espace public que constitue le carrefour entre ces trois voiries communales, objet de la demande, divers îlots directionnels servent à canaliser les flux de circulation et à raccourcir la longueur des traversées piétonnes, mais sont régulièrement accidentés par manque de clarté dans la lisibilité des lieux ;
- dans cet aménagement figure notamment une voie de desserte à sens unique servant de raccourci entre le Dieweg et l'avenue Circulaire en direction de l'avenue de Mercure, ce qui permet de desservir un des accès du Parc Cherridreux ainsi que des bulles à verre enterrées installées sur l'îlot planté séparant cette voie de desserte et l'avenue Circulaire.
- cette voie de desserte compte 5 emplacements de stationnement ;
- le carrefour faisant l'objet de la demande est agencé de sorte à faire converger l'avenue des Statuaires et le Dieweg en un même point de l'avenue Circulaire, ce qui engendre d'une part des blocages récurrents en heure de pointe, du fait notamment du régime de priorité de droite et de la difficulté de contourner des véhicules à l'arrêt, et, d'autre part, de nombreux accidents. Les vitesses constatées dans ce carrefour sont souvent excessives, principalement celles des véhicules circulant dans l'avenue Circulaire depuis son carrefour avec l'avenue de Mercure en direction du Square Charles Lagrange, car il n'existe actuellement aucune entrave pour ce sens de circulation ;
- les revêtements de chaussées et de trottoirs sont fortement dégradés, et une réfection s'avère indispensable ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite prévoit la réfection de la voirie et des trottoirs, et propose le parti d'aménagements suivant :

Dans l'avenue Circulaire, la chaussée sera déviée et ramenée vers le Dieweg et l'avenue des Statuaires afin, d'une part de créer 2 carrefours distincts avec pour chacun une bande de circulation destinées aux véhicules tournant à gauche, et d'autre part d'apporter plus de contraintes aux véhicules circulant depuis le carrefour avec l'avenue de Mercure vers le Square Charles Lagrange ;

- l'aménagement d'une placette piétonne avec bancs publics, poubelles et îlots plantés est prévu dans l'espace que dégage ce dévoiement de voirie du côté du site de l'Observatoire ;
- aux débouchés de l'avenue des Statuaires et du Dieweg, des élargissements de trottoirs protégés par des potelets sont prévus afin de réduire la longueur des traversées piétonnes ;
- des traversées piétonnes seront ajoutées et celles existantes seront adaptées afin de mieux correspondre au cheminement naturel des piétons qui pratiquent cet espace public ;
- la voie de desserte sera modifiée afin de rendre son utilisation plus anecdotique et plus accessoire, notamment par ses accès via des trottoirs traversants ou le revêtement en matériaux drainant sur une partie de sa surface ; elle comprendra une zone de dépose-minute à destination des utilisateurs des bulles à verre enterrées et des visiteurs ou habitants du quartier ;
- l'accès au Parc Cherridreux sera matérialisé en pavage et des espaces verts seront aménagés de part et d'autre de cet accès ;
- parmi les 4 emplacements de stationnement qui sont prévus dans l'aménagement du carrefour, celui situé le long de l'avenue Circulaire (entre le débouché du Dieweg et celui de l'avenue des Statuaires) et celui devant le n°163 avenue des Statuaires risquent de poser des problèmes d'accessibilité et de fluidité dans le carrefour ;
- Les arbres existants seront conservés et de nouveaux arbres seront plantés sur la placette

6 : Motivation sur la demande

Considérant l'alignement d'arbres régulier bordants l'avenue Circulaire ;

Considérant la présence d'une bulle à verre sur le carrefour ;

Considérant que le site est un quartier urbain fortement végétalisé ;

Considérant que l'agencement des îlots directionnels actuels complexifient le carrefour ;

Considérant que cet agencement est source de nombreux accidents liés à la voiture ;

Considérant que cet agencement ne décourage pas les vitesses excessives des véhicules sur ce carrefour ;

Considérant que la longueur de la traversée piétonne située sur l'avenue des Statuaires est importante ;

Considérant que les revêtements des espaces publics sont très dégradés ;

Considérant que ce carrefour ne sécurise pas l'ensemble des usagers ;

Considérant cet espace public comme monofonctionnel, faisant la part belle à la circulation, au détriment de la fonction séjour (PRAS) ;

Considérant que l'aménagement actuel privilégie la voiture, qu'il n'est pas adapté aux PMR et aux modes actifs ;

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

- La demande s'inscrit dans le réaménagement cohérent de ce carrefour, en respectant sa typologie caractérisée par les arbres d'alignement permettant d'appuyer les perspectives visuelles des maisons d'habitation et des zones de recul à l'avant plan, formant un ensemble très cohérent ;
- Notamment, l'espace dévolu aux piétons, avec aire de repos, se situe dans les diverses perspectives qu'offre le lieu ;
- Le projet tend à pallier une problématique de circulation automobile, en rendant les espaces plus cohérents et fonctionnels ;
- Le projet s'inscrit également dans la mise en valeur du site de l'Observatoire, notamment par la création d'un petit espace vert convivial de ce côté, mais sans pour cela porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol qui couvre le site de l'Observatoire ;

Considérant que la demande comprend le renouvellement des revêtements des espaces publics permettant de délimiter clairement les différentes fonctions de la voirie :

- la chaussée en asphalte ;
- les trottoirs en pavés klinkers gris 20x20x8cm ;
- la placette en pavés de grès platine 16x16x8 et en pavés en terre cuite jaune
- +-20,6x+-5,1x,9cm ;
- le dépose minute en pavés drainants (type dalle de stabilisation pour gravier) ;
- l'accès au parc Cherridreux en pavés oblongs de porphyre ;

Considérant que les revêtements klinkers améliorent la perméabilité de l'espace public ;

Considérant que les filets d'eau et les bordures proposés sont en béton ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une placette axée sur les perspectives de l'avenue Circulaire et Dieweg ;

Considérant que cette placette est un espace de détente équipée de bancs et d'une fontaine d'eau potable ;

Considérant que la voirie est désaxée par rapport au tracé de l'avenue Circulaire ;

Considérant que le projet présente trois bandes de circulations comprenant des bandes de tourne à gauche en voirie d'interquartier ;

Considérant la conservation des arbres existants et l'implantation de deux nouveaux sujets dans l'espace public ;

Considérant que la bulle à verre est maintenue à son emplacement initial ;

Considérant l'aménagement d'un dépose minute de deux places à proximité de la bulle à verre enterrée ;

Considérant la création de quatre emplacements de stationnement en encoches de trottoirs sur l'ensemble du carrefour ;

Considérant que la création d'oreilles de trottoirs et leurs élargissements améliorent sensiblement les circulations piétonnes ;

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'application de la prescription particulière 25.1 du plan régional d'affectation du sol, la demande :

- prévoit des réaménagements de voiries de qualité ;
- aura un impact favorable, tant en ce qui concerne la circulation automobile au droit de ce carrefour, mais également en ce qui concerne l'offre de stationnement ;
- les arbres d'alignement sont conservés et de nouveaux sujets sont plantés au niveau de l'espace vert créé du côté de l'Observatoire ;
- le projet permettra des circulations piétonnes sécurisées alors que la vitesse de circulation automobile aura tendance à se réduire ;

Considérant que les traversées piétonnes doivent être conforme à l'article 5 du Titre VII du RRU ;
 Considérant que le projet n'est pas conforme aux « vadémécum PMR », publié par la Région de Bruxelles-Capitale, notamment en ce qui concerne la traversée centrale vers le nouvel espace public projeté du côté du site de l'Observatoire ;

Considérant que le projet ne permet pas une lecture conforme des voiries en « zone 30 », conformément à la carte 5 du PRD et au PRAS, notamment en ce qui concerne l'entrée de l'avenue des Statuaires ;

Considérant que le dépose minute du côté du Parc Cherridreux morcelle la voirie en espace public, et n'est pas justifié à cet endroit et de cette façon ;

Considérant que le marquage au sol proposé sur l'avenue Circulaire ne permet pas de protéger les usagers du passage pour piéton, conformément au « vadémécum PMR », publié par la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la traversée piétonne sur l'avenue Circulaire ne dispose pas d'une zone refuge, conforme à l'Art.5 du RRU, en ce que le refuge n'est pas suffisamment matérialisé ;

Considérant que le projet ne justifie pas l'implantation de trois bandes de circulations dans une voirie d'interquartier, pour des raisons de sécurité mais uniquement pour des raisons de fluidité ; qu'en ce sens cet aménagement pourrait être contraire à l'Art.21 du titre VII du RRU ;

Considérant qu'au niveau de l'avenue Circulaire, les aménagements permettent le passage fluide du bus de la ligne 60 et ce, en double sens ;

Considérant que l'emplacement de stationnement placé « en encoche », sur l'avenue Circulaire, entre l'avenue Statuaires et Dieweg, est difficile d'accès et aura un impact négatif sur la fluidité de la circulation automobile sur cet axe, et doit être supprimé. Cet emplacement isolé constitue un accident dans la lecture urbaine ;

Considérant qu'il y a lieu de marquer les voiries locales par un effet porte ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter la sobriété de l'avenue Circulaire et qu'à ce titre il n'est pas opportun de conférer un caractère excessivement routier à ces carrefours qui n'ont pas vocation à accueillir un trafic trop important ;

Quant aux objectifs du projet

Considérant que le projet ambitionne d'améliorer les conditions de sécurité et de confort de tous les modes de déplacement ainsi que des PMR ;

Considérant que le projet comprend la création d'un espace convivial directement contigu au site de l'Observatoire ;

Considérant qu'en ce sens le projet permet une meilleure appropriation de l'espace public par l'ensemble des usagers actifs ;

Considérant que moyennant le respect des conditions énumérées ci-dessous, le projet sera conforme aux règlements d'urbanisme, aux plans d'urbanisme et au bon aménagement des lieux ;

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

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

- se conformer à l'article 5 du Titre VII du RRU concernant les traversées piétonnes ;
- se conformer à l'article 6 du Titre VII du RRU concernant les trottoirs en saillies au droit des entrées carrossables ;
- vérifier que les nouveaux stationnements sont situés à 5 mètres des traversées piétonnes ;
- Sur l'avenue Circulaire et à hauteur du Dieweg, marquer au sol et en alternance des flèches de tourne à gauche pour véhicules, des marquages au sol de tourne à gauche pour vélos (double chevrons) ;
- aménager l'accès de l'avenue des Statuaires en « zone 30 » -par un effet porte- avec l'installation d'un dispositif ralentisseur ;
- Supprimer le dépose-minute prévu à l'entrée du Parc Cherridreux, tout en maintenant l'implantation des bulles à verre enterrées, et prévoir un autre aménagement paysager

qualitatif pour cette zone en y supprimant toute possibilité de stationnement ou de trafic de fuite. Le prévoir, de courte durée, contigu à la chaussée carrossable de l'avenue Circulaire ;

- Supprimer l'emplacement de stationnement isolé « en encoche » sur l'avenue Circulaire, entre l'avenue Statuaire et Dieweg ;
- Sécuriser la traversée piétonne sur l'avenue Circulaire par l'établissement d'îlots refuges en dur et surélevés. Le revêtement de la zone refuge est de même matériaux que le trottoir, la traversée étant maintenue au même niveau que la chaussée ;
- Indiquer l'emplacement de la fontaine d'eau potable prévue dans le nouvel aménagement du côté du site de l'Observatoire ;
- Prévoir des dalles de guidage dans l'axe du passage pour piétons central, au droit de la zone revêtue de dalles de terre cuite ;

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 des précisions à apposer aux plans en vue d'améliorer le projet et en vue d'une meilleure intégration du projet par rapport aux réglementations en vigueur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 15

Dossier PL-528-bis 2015- Enquête n° 138/15

Demandeur : S.P.R.L. O.I.C.I. c/o Monsieur Vadim Iourtchenko

Situation : Rue Alphonse Asselbergs de entre 59 à 99

Objet : la modification du permis de lotir 528

AVIS

Vu la demande de modification de permis de lotir n°PL-528-bis-2015 introduite le 12/05/2015 par la S.P.R.L. O.I.C.I. c/o Monsieur Vadim Iourtchenko et visant la modification du permis de lotir 528 régissant le bien sis rue Alphonse Asselbergs, entre le n°59 et le n°99;

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

Considérant que la demande se situe sur les lots n° 1 à 3 du permis de lotir (PL) n°528 délivré le 10/12/2012 par le fonctionnaire délégué et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume :
 - non-respect de l'article n°5 §1 en ce que la façade est plus haute que celle de la maison voisine,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *des réclamants au travers d'une lettre type, s'étonnent de l'augmentation d'un étage après la vente du terrain, estimant qu'il s'agit d'une mauvaise gestion publique,*
- *qu'ils estiment que l'augmentation des hauteurs de façades, atteignant 15 mètres de haut à l'angle du lot 3, propose de prévoir les abouts en escalier (recul de 2m) et d'aligner le gabarit à la corniche du n°59, évitera un détail de rehausse,*
- *que des terrasses côté rue nuiraient gravement à l'intimité des maisons situées en face,*
- *que 15 logements est trop dense par rapport à la typologie de la rue,*
- *que les immeubles pris en référence ne doivent pas être les modèles à suivre,*
- *que la partie centrale soit abaissée,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

12/05/2015: dépôt de la demande

15/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de Vivaqua

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé proche du centre de la Commune,
- Il est résidentiel mais comprend également des équipements (CPAS, services communaux) à proximité,
- Dans ce quartier, la rue Alphonse Asselberghs est à sens unique dans le sens de la descente vers la chaussée d'Alseberg,
- La parcelle cadastrée Section A, n°185 H4, sur laquelle porte la demande est situé entre deux murs mitoyens en attente,
- Le permis de lotir 528 constitue une partie du terrain situé entre ces deux pignons et permet la construction d'un total de 13 appartements sous un gabarit R+2+T,
- La maison de droite (n°59) présente un gabarit bel étage+1+T,
- La maison de gauche (n°99) présente un gabarit R+2+T,
- Les jardins sont peu profonds et le terrain arrière monte en talus vers le site du CPAS,
- Les gabarits des constructions avoisinantes sont variables dans le paysage de la rue (bel étage +1+T, bel étage +2+T, R+2+T, R+3, R+4,

- o Face au site sur lequel porte la demande, les deux angles de la rue Auguste Danse présentent un gabarit R+3,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- o La modification du permis de lotir en volume dans le but de permettre une variante architecturale plus contemporaine à toiture plate, R+2+étage en recul,
- o Aux angles, marquer les 3^{ème} façades par un gabarit partiel R+3, marquant la construction 3 façades dans le paysage de la rue et encadrant l'espace vert du CPAS,
- o Au centre des lots 1 et 2, la rehausse de la façade est nécessitée par le cabanon d'ascenseur,
- o La modification de l'emprise du permis de lotir au sous-sol afin de pouvoir y aménager les locaux communs, de réunir les lots 1 et 2 pour aménager un seul parking et une seule entrée,
- o L'élimination des incohérences existantes dans les données chiffrées,

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

- o La présente demande de permis de lotir modificatif corrige, comme dans le tableau qui suit, les données chiffrées du permis de lotir en vigueur, dont certaines valeurs s'avèrent erronées,

	PdL528					PdL 528 bis				
	S	P	logt	P/S	E	S	P	logt	P/S	E
Lot 1	362	425.8	4	1.17*	0.39*	idem	401	idem	1.11	0.42
Lot 2	561	403.97	4	1.09*	0.26*	Idem	435	idem	0.78	0.28
Lot 3	528	520	5	0.96*	0.42*	idem	536	idem	1.02	0.426
		1349.77					1372			

les chiffres* sont erronés dans le PdL initial

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

- o en matière de programme:
 - o la modification n'augmente pas le nombre de logement (13) et augmente de manière très accessoire la superficie bâtable (+22.23 m²),
 - o les lots 1 et 2 sont regroupés de sorte à limiter le nombre d'accès au garage en sous-sol et à dégager ainsi la façade, ce qui permet également :
 - d'affecter une partie du rez-de-chaussée sur l'angle à un usage de logement (duplex) ou profession libérale, ce qui anime ces angles,
 - de garantir une capacité optimale de stationnement en espace public
 - o les rez-de-chaussée sont légèrement agrandis aux angles arrières, sous le niveau des talus de jardin, ces extensions de sous-sol (16 m² au lot 2 et 32m² au lot 3) n'étant pas visibles,
- o en matière d'implantation et de gabarit:
 - o le projet ne vise pas de réaliser un étage supplémentaire mais propose une variante de typologie en proposant une volumétrie à toiture plate, plus en adéquation et représentative du programme que le demandeur souhaite mettre en œuvre sur ce site,
 - o cette typologie de logement proposée s'accorde aux typologies existantes dans la rue et dans les environs, résultant d'un développement urbain évolutif dont le bâti a été réalisé à différentes époques d'urbanisation (début du XX^{ème} siècle, années 60, constructions récentes),
 - o l'augmentation de la superficie à bâtir est minime (+22.23m², soit 1.6%) au regard de ce qu'autorise le permis de lotir en vigueur (1.350 m²)
 - o l'extension arrière du lot 1 est déplacée au centre de la façade arrière, sans augmentation de superficie, afin de mieux organiser les appartements et éloigner ce volume de la maison n°59,
 - o en cas de parti proposant une toiture plate, le 3^{ème} niveau peut s'exprimer en façade, sans retrait, pour marquer ces abouts et refléter les différents gabarits qui font partie du paysage de la rue, comme ceux en vis-à-vis direct des lots du permis de lotir situés aux angles de la rue Auguste Danse/Alphonse Asselbergs,
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
 - o les jardins en talus vers le site du CPAS, situé en surplomb et accessible par la rue Joseph Bens, sont plantés,
 - o les toitures plates sont verdurisées ou aménagées en terrasse,
 - o la possibilité d'aménager les reculs en terrasse doit être précisée de sorte à ce qu'elles soient écartées des maisons voisines d'au moins 2 mètres et avoir des superficies <=/= aux toitures vertes, ce qui est à préciser sous un titre 'aménagement des terrasses',

- la matérialisation des limites de la parcelle vis-à-vis du talus du terrain du CPAS doivent être précisées (murs, haies?),
- les zones de jardin comprennent une terrasse à implanter sur la partie de la dalle couvrant les sous-sols qui dépassent l'emprise des ouvrages hors-sol,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement:
 - le parking devra permettre le rangement d'au moins un vélo/logement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage:
 - la demande propose citerne de 33L/m²,
 - il faudra compléter ce dispositif un bassin d'orage de 50L/m² d'emprise,
- quant aux autres aspects propres à la demande:
 - les données chiffrées (Emprise, P/S) sont corrigées,
 - l'aspect architectural doit tenir compte du parcellaire existant de la rue (ensemble de maisons de ce côté de la rue), ce qui est à préciser dans les prescriptions sous un titre 'aspect architectural',
 - le choix des matériaux doit privilégier des matériaux nobles, respectueux de la typologie environnante, ce qui est également à préciser dans les prescriptions,

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

- quant à la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - la demande vise une variante de typologie, avec expression dans le gabarit qui augmente la hauteur de façade mais limite le volume de toiture,
 - cette optique n'engendre pas de grande augmentation de superficie,
 - elle permet de développer un projet d'architecture contemporaine à toits plats, dont la hauteur totale est plus basse que celle des faîtes en cas de parti volumétrique avec toiture à versants, ce qui est un gain de qualité significatif pour l'éclaircissement ainsi que les vues et perspectives depuis les logements des étages situés en vis-à-vis,
- en cas d'option pour une toiture plate, l'angle du lot 2 fera écho à l'immeuble à appartement sis au n°70 de la rue Asselbergs qui présente un gabarit R+3,
- l'angle du lo1 fait quant à lui écho à deux gabarits R+3 situé en face,
- ces deux angles marquent dans les perspectives, encadrent le talus boisés du terrain du CPAS et permettent des 3^{ème} façades animées,

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

- prévoir dans les prescriptions un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² d'emprise,
- préciser les élévations et coupes en représentant les niveaux de planchers,
- compléter l'article 3: un local vélo, à situer au rez-de-chaussée et aisément accessible, doit permettre le rangement d'au moins un vélo par logement,
- compléter l'article 4 - Toiture: les toitures plates seront verdurisées, à moins d'être équipées partiellement de panneaux solaires, lesquels devront être intégrés discrètement vis-à-vis des perspectives vers le projet.
- prévoir un titre Aménagement de terrasse : de sorte à ce qu'elles soient écartées des maisons voisines d'au moins 2 mètres et avoir des superficies </= aux toitures vertes, ce qui est à préciser sous un titre 'aménagement des terrasses',
- préciser dans les prescriptions sous un titre 'aspect architectural' : l'aspect architectural doit tenir compte du parcellaire existant de la rue (ensemble de maisons de ce côté de la rue),
- préciser dans les prescriptions : le choix des matériaux doit privilégier des matériaux nobles, respectueux de la typologie environnante,

Considérant 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 l'aménagement du relief et des limites entre parcelles ainsi que celui d'éventuelles terrasses en toiture plate doivent être précisés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les prescriptions doivent être complétées par rapport aux aménagements extérieurs,

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

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 01/07/2015
objet n°16

Dossier 16-42228-2015- Enquête n° 143/15

Demandeur : Monsieur Pierre Dewigne

Situation : rue de l'Etoile, 142

Objet : l'aménagement d'une crèche et d'un logement pour le propriétaire dans un immeuble à restaurer et agrandir

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42228-2015 introduite le 01/04/2015 par Monsieur Pierre Dewigne et visant l'aménagement d'une crèche et d'un logement pour le propriétaire dans un immeuble à restaurer et agrandir sur le bien sis rue de l'Etoile, 142;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du permis de lotir n°531 dont le lot sur lequel porte la demande est exclu des prescriptions;

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

motifs inhérents à l'application du PRAS :

- Application de la prescription générale n°0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot

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 règlement d'urbanisme:

- application de l'article 12 du RRU : aménagement de la zone de recul

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et l'absence d'observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/04/2015 : dépôt de la demande

15/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante 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 mitoyennes et d'immeubles de petits logements;
- Dans ce quartier, la rue de l'Etoile comprend notamment, en raison de son tissu urbain plus ancien, des immeubles de typologies différentes, dont l'immeuble sur lequel porte la demande, ancienne villa implantée en intérieur d'îlot et entourée d'un beau jardin;
- La vaste propriété d'origine sur laquelle a été édifiée la villa isolée n°142 -connue sous le nom de « villa d'Este » - a fait l'objet d'une division récente sous forme d'un permis de lotir n°531 (délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 02/10/2013) dont certains lots font l'objet de demandes de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisme.
- La présente demande porte sur :
 - la restauration et l'agrandissement de la « villa d'Este », implantée sur la parcelle subsistante en intérieur d'îlot après lotissement et exclue des prescriptions de celui-ci ;

- son changement d'affectation partielle de commerce du secteur HoReCa en équipement, (crèche) ;
- La restructuration et l'extension de la villa au profit d'une affectation « crèche » au rez-de-chaussée et logement à l'étage
- La création d'un rond-point sur le parking existant du restaurant afin de faciliter la dépose des enfants ;
- La suppression d'une partie de ce parking au profit d'un aménagement de jardin
- La parcelle cadastrée 6ième Division, Section G, n°246c7, sur laquelle porte la demande :
 - présente une grande largeur à rue, soit 26,60 mètres, avec un garage implanté contre la mitoyenneté droite existante ;
 - verra, dans le cadre de la réalisation du permis de lotir n°531, son environnement modifié du côté de la rue de l'Etoile, le permis de lotir prévoyant la possibilité de créer deux lots pour deux maisons unifamiliales, à implanter en continuité du pignon existant de la maison de droite de la parcelle n°144 ;
 - présente toujours la situation du dernier permis d'urbanisme délivré pour le restaurant qui occupait la « villa d'Este », à savoir qu'y est aménagé un parking sur toute l'étendue de la zone de recul ;
 - comprend en son centre la villa, grande bâtisse à plan carré bâtie sur un socle à usage de terrasse, de gabarit R+1+toiture pavillonnaire, chapeauté par une petite terrasse belvédère caractéristique de ce type de maisons du début du siècle passé, malheureusement dénaturée par la construction d'annexes hybrides et peu esthétique entourant le rez-de-chaussée ;
 - présente également un jardin derrière la villa, contigu aux fond des jardins des maisons implantées rue du Melkriek, et où est implanté un pavillon de jardin le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- A l'alignement de la rue de l'Etoile, la parcelle de gauche est bâtie d'un immeuble à 3 façades de gabarit R+2 ;

Considérant qu'en ce qui concerne la description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte sur un programme de restauration et extension de la villa au centre de la parcelle en vue d'y implanter :
 - une collection de vieilles voitures dans son socle agrandi ;
 - une crèche au rez-de-chaussée, avec:
 - possibilité d'un grand dépôt pour les poussettes dans le garage existant à front de parcelle ;
 - création de grande terrasse sur le socle étendu ;
 - aménagement d'une zone carrossable en zone de recul, facilitant l'arrivée des enfants ;
 - le logement du propriétaire à l'étage agrandi
- conserve le bâti principal de la maison et lui adjoint deux ailes de gabarit R+1 en recul par rapport à la façade avant, de sorte à dégager le volume initial et à mettre en valeur son caractère architectural et patrimonial ;
- restaure la façade d'origine, aspect pour lequel les travaux sont en cours ;
- demande le maintien du « pavillon » de jardin, implanté en limite mitoyenne de gauche, à des fins de rangement pour le jardin, avec accord des voisins concernés (ce bâtiment étant à terme prévu à la démolition dans la mise en œuvre du permis de lotir en vigueur ;

Considérant qu'en ce qui concerne la motivation sur la demande

Vu la description des problèmes de matériaux suite aux premières investigations sur place, les explications et les compléments de dossier donnés en séance publiques de la Commission de concertation ;

Vu les propositions présentées en séance publique de la Commission de concertation :

- pour simplifier l'expression architecturale du socle agrandi de la villa, notamment en façade arrière ;
- pour améliorer le caractère verdurisé de la parcelle et du jardin derrière la villa ;

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

- La restauration de cette villa caractéristique du début du siècle dernier s'inscrit à la fois dans les objectifs du maintien du patrimoine et sa pérennisation via une restructuration profonde de ses espaces et de son affectation ;
- La création d'une crèche dans ce bel espace ouvert ainsi que dans les larges espaces du projet de rez-de-chaussée agrandi de la villa permettent d'assurer un milieu de qualité pour les enfants, tout en répondant au bon aménagement des lieux ;

- L'implantation d'un beau logement dans ce cadre assure le contrôle social de la parcelle, et maintient le logement dans cette zone d'habitation ;
- L'agrandissement du socle en façade arrière à des fins de garage à grande échelle pour une collection de voiture :
 - permet de créer une belle terrasse de jeux sécurisée au profit de la crèche ;
 - s'inscrit en continuité du socle existant ;
 - permet par son parti architectural tranché, tel que proposé en séance publique de commission de concertation, d'assurer une lecture claire du bâti original et de ses proportions ;
 - ne peut s'envisager, vu l'implantation de l'accès en intérieur d'îlot, que dans le cadre d'entrées et sorties peu fréquentes des voitures, ce qui est le cas de véhicules de collection ;
- Les extensions en façade latérale sont implantées en retrait, ce qui assure la lisibilité du volume de la villa initiale, mais vu les problèmes de matériau pour le rez-de-chaussée côté gauche de la villa, présenté en séance de commission de concertation, le recul latéral devra être traité dans le même matériau que celui des annexes, afin de conserver la lisibilité du volume principal et conserver l'équilibre des façades des annexes ;
- Le projet crée cependant des nouvelles ouvertures dont la division de châssis ne respecte pas la nomenclature des baies existantes, ce qu'il s'indique de modifier ;
- L'aménagement que propose le projet pour la zone de recul crée d'importantes zones paysagères, ce qui est au profit de la verdurisation de celle-ci, pauvre en situation existante, répond aux objectifs du RRU et participe à la biodiversité en milieu urbain ;
- La création de la zone de dépose sécurisée des enfants sur la parcelle et devant l'entrée de la crèche s'inscrit dans ce nouveau cadre paysager, répond aux spécificités du programme et au bon aménagement des lieux
- Le maintien provisoire du pavillon de jardin peut s'envisager dans le cadre de la demande, en conservant son caractère planté afin de l'intégrer aux aménagements de jardin ;
- Le projet de grille à l'alignement à rue s'inscrit dans la remise en état des caractéristiques originales de la parcelle, ce qui répond au bon aménagement des lieux.

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

- En ce qui concerne l'application générale 0.6 du PRAS :
 - les actes et travaux en intérieur d'îlot sont acceptables en raison du cadre paysager de cet intérieur d'îlot qu'améliore le projet
 - la restauration de la villa et de son caractère patrimonial ainsi que l'affectation du garage uniquement pour des voitures de collection s'inscrit dans les caractéristiques du lieu et en valorise les perspectives ;
- En ce qui concerne la dérogation à la zone de recul du RRU et la création d'une zone de dépose carrossable pour les enfants, la dérogation est acceptable en raison :
 - de l'amélioration du caractère paysager de la zone par rapport à la situation existante de parking ;
 - de l'affectation de crèche du rez-de-chaussée de la villa, qui justifie un dispositif d'accès et de stationnement de courte durée en dehors d'une rue parcourue par la ligne de tram 82 / 32 de la STIB ;
 - de la sécurité qu'offrira cet aménagement dans l'enceinte du jardin de la villa, celle-ci étant implantée avec un grand recul par rapport à la voirie ;

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 l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et qui concerne le caractère patrimonial de la villa, le projet tend vers cet objectifs, notamment par :
 - le décapage de la façade et la remise en exergue des détails architecturaux d'origine de cet immeuble,
 - Le parti architectural tranché en plan et par le choix des matériaux pour les annexes, de sorte à assurer la lisibilité du bâti initial.

Considérant qu'en ce qui concerne les 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 :

- réaliser un aménagement paysager de la parcelle avec les essences des plantations, tel que présenté en séance, qui indique clairement les parties en dalles engazonnées qui assurent l'accès occasionnel aux garages dans le socle arrière de la parcelle ;
- modifier l'aspect du socle en façade arrière tel que présenté en séance publique de la Commission de concertation, afin de créer une façade en bois plus sobre et unie qui mette en valeur la villa existante ;
- prévoir des divisions de châssis respectant la typologie de l'immeuble existant (imposte, double ouvrant et châssis en bois)
- respecter le recul de la demande telle qu'introduite pour la façade du rez-de-chaussée de la nouvelle annexe du côté gauche de la villa et traiter le mur du bâtiment principal avec le même matériau que celui des façades des annexes ;
- d'intégrer des fossés drainants et autres moyens à définir en accord avec le Service Technique de la Voirie pour assurer la récolte et la ré-infiltration des eaux de ruissellement de la parcelle ;
- modifier le cadre VII de la demande en ce qui concerne l'affectation de la crèche qui doit être considéré comme un équipement ;

Considérant 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 ne portent que sur des modifications de façades pour des raisons techniques et patrimoniales et sur des compléments de dossier de nature à améliorer le caractère paysager de la parcelle
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite par rapport à ces aspects

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 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 qu'en ce qui concerne la condition à mettre dans le permis

- l'usage du socle en tant que garage ne peut s'envisager que dans un usage occasionnel pour voitures de collection

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

Avis FAVORABLE unanime en l'absence 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 01/07/2015
Objet n° 17

Dossier C.U. 2015/1- Enquête n° 135/15

Demandeur : BGI S.A. - c/o Monsieur Eric Vandevoorde

Situation : Chaussée d'Alseberg 620

Objet : la construction d'un immeuble mixte à front de rue (commerce + 4 logements) et d'un équipement de santé en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de certificat d'urbanisme 2015/1 introduite par la S.A. BGI - c/o Monsieur Eric Vandevoorde visant la construction d'un immeuble mixte à front de rue (commerce + 4 logements) et d'un équipement de santé en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 620;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et avec liseré de noyau commercial ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en matière d'offre de stationnement en – dehors de la voie publique ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de l'article 153 § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 01/06/2015 au 15/06/2015 et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/05/2015 ;

Considérant que l'avis du Service Vert, sollicité le 20/05/2015, sera disponible avant délivrance du certificat d'urbanisme ;

4 : Description situation existante

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

- Le bien sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Xavier De Bue, située au Sud.
- Il compte une construction précaire le long de la chaussée, affectée au commerce attenante de gauche. Cette construction a fait suite à la démolition de la maison existante dans le courant des années 1960 ;
- La chaussée présente une pente descendante du Nord vers le Sud ;
- Le terrain présente une largeur de 7 mètres, entre axes mitoyens, et un développement en profondeur de +/- 60 mètres ;
- La parcelle voisine de droite est bâtie par une construction de gabarit R + 2 + toiture à versants, et affectée en commerce et logements ;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par un immeuble mixte de gabarit R + 1 + Toiture Mansart ;
- Le bâti originel de la chaussée est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles construits entre les 2 guerres.
- Dans les années 1960, le visage de la chaussée a évolué avec la construction d'immeubles de rapport plus élevés (R + 3 et parfois R + 4). Les façades ont été transformées par le développement des rez-de-chaussée commerciaux ;

- La parcelle sur laquelle porte la demande développe un jardin paysager relativement profond, et jouxte l'arrière du jardin de maison située aux n° 42 et n°42A de la rue Verhulst ;
- L'intérieur de l'îlot compte plusieurs constructions d'importance, notamment la parcelle voisine de droite.
- Cette construction voisine est affectée en atelier, de gabarit R + 1 et de 20 mètres de profondeur, selon la situation existante de droit du permis d'urbanisme 16-26440-1971 ;
- Le jardin compte quelques arbres à haute tige, dont un sujet ayant poussé à proximité de la limite latérale de gauche du terrain, près des façades, et ayant développé un triple tronc. Deux autres arbres se sont mal développés à l'arrière du terrain. Le reste du couvert végétal relève de peu d'intérêt ;
- Le site est bien desservi en transports en commun. La ligne de tram 51 de la STIB reliant le centre-ville passe le long de la chaussée d'Alseberg ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- à front de rue :
 - la construction d'un immeuble de gabarit R + 2 + T, comprenant :
 - au rez-de-chaussée : un commerce de 37 m² et un studio à l'arrière de 56 m² ;
 - au 1^{er} étage : logement de 2 chambres à coucher ;
 - au 2^{ème} étage : logement de 1 chambre à coucher ;
 - au niveau sous toiture : logement duplex de 3 chambres ;
 - au sous – sol : cave à usage du commerce, local régies, local poubelles, local technique, laverie commune et caves privatives ;
 - un espace pour le parcage de 6 vélos est prévu au rez-de-chaussée ;
- en fond de parcelle :
 - la construction d'un volume attenant à l'atelier mitoyen, mais présentant un gabarit inférieur à ce dernier, et à utilisation d'un équipement de santé nécessitant un bassin thérapeutique, qui se développe comme suit :
 - au rez-de-chaussée : accueil, consultation et bassin thérapeutique ;
 - au 1^{er} étage : espace de repos, cuisine et rangement pour le praticien ;
 - au sous-sol : les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bassin thérapeutique ;
 - le réaménagement paysager du solde non bâti de la parcelle, sous forme de jardin collectif et de potagers. Ce réaménagement nécessite l'abattage d'un arbre à haute tige ;

6 : Motivation sur la demande :

AVIS MAJORITAIRE COMMUNE + CITYDEV.BRUSSELS

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

- Le projet participe, notamment de par le projet à front de chaussée, à la requalification des perspectives urbaines de la chaussée, dénaturées actuellement par la construction précaire à usage de commerce ;
- Le projet tire parti de la profondeur du jardin et de la présence de constructions attenantes ou à proximité afin de bâtir une construction de faible gabarit à usage d'équipement de santé, qui, après analyse de la note explicative, sera compatible avec le logement avoisinant ;
- Le projet se présente comme un habitat groupé urbain, où seront mis en commun le jardin et des caves communes également, ce qui permet de dégager davantage d'espaces de vie qualitatifs au niveau des logements ;
- La façade du bâtiment arrière fera partie de la composition paysagère du projet et sera couverte de verdure ;

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

- Vu les particularités des lieux et notamment :
 - L'importance de la superficie de la parcelle,
 - La distance entre le projet et l'immeuble à rue,
 - La présence de nombreux bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors la continuité du bâti du projet dans cet intérieur d'îlot ;

Vu qu'un tel équipement impose une hauteur de plafond supérieure à la normale en raison des conditions d'hygiène et climatiques que génère ce genre d'installation ;

En matière de programme, le projet :

- propose une mixité en ce qui concerne les fonctions, en assurant, notamment la présence d'un petit commerce à front de chaussée dont les dimensions ne devraient pas générer d'important charroi pour son approvisionnement, et, de ce fait, compatible avec la présence de logements au sein du même immeuble ;

- assure la continuité du liseré commercial et du logement. L'équipement complète l'offre de service présent dans le quartier ;
- le commerce étant lié à l'équipement de santé situé en fond de parcelle, assure la pérennité de ce commerce, et justifie l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- prévoit la création de 4 logements de diverses compositions. Le logement inférieur, de plus petites dimensions, bénéficie d'un accès direct au jardin communautaire ;
- prévoit la construction d'un équipement de santé en fond de parcelle, s'intégrant au cadre bâti environnant et répondant à une demande dans le quartier ;
- ne prévoit pas d'emplacements de stationnement au sein de l'immeuble, lequel est situé en zone bien desservie en transports en commun (ligne de tram 51 de la STIB dans la chaussée, proximité du pôle intermodal Héros – Marlow).
- Se situe face à un îlot où des parkings à louer sont disponibles en intérieur d'îlot, à proximité directe du bien.
- est également situé à proximité directes des services (commerces, écoles, administration, ...)
- En matière d'implantation et de gabarit, le projet :
 - s'inscrit dans le tissu urbain environnant et tire parti des spécificités des lieux ;
 - améliore les perspectives visuelles depuis la chaussée ;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal sur la parcelle, le projet :
 - maintient une importante surface non bâtie, aménagée en jardin paysager et communautaire, à l'usage de l'ensemble des logements du bien, ainsi qu'à l'usage de l'équipement de santé ;
 - propose la construction du bâtiment en fond de parcelle, en réservant une zone non bâtie de l'ordre de 4 mètres, aménagée sous forme de jardin contemplatif profitant au bassin thérapeutique. Cette option permet notamment de ne pas rehausser les murs mitoyens du jardin, notamment du côté de la rue Verhulst ;
 - propose l'abattage d'un arbre à haute tige à faible valeur paysagère et, aménage, en contrepartie, des espaces potagers, de détente, ainsi que des plantations plus conséquentes ;

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

- par rapport à l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), le projet :
 - s'inscrit dans le prescrit du plan, en ce qu'il est précisé à la prescription particulière 2.5.1 que « *seuls les actes et travaux relatif au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial, peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot* ».
 - tire parti des constructions existantes en intérieur d'îlot, faisant effectivement partie du paysage urbain et de la typologie traditionnelle de ce type d'îlot. Des annexes s'y succèdent, et certaines parcelles sont totalement bâties. D'autres sont occupées par des parkings couverts ou non couverts. L'îlot comprend aussi quelques beaux arbres que le projet ne met pas en péril. L'atelier voisin (parcelle de droite) est occupé ;
 - propose l'aménagement d'un équipement de santé particulièrement silencieux auquel le patient accèdera en traversant le jardin paysager. La construction sera prévue légère et en bois, afin de permettre une excellente isolation thermique des lieux ;
 - éteint les 2 servitudes de vue sous formes de fenêtres percées au niveau du mur mitoyen de l'atelier de droite, et non conformes au Code Civil. La cheminée, s'apposant contre ce même mur, sera également supprimée ;
 - propose la création de toitures plates, vertes extensives, participant également aux aménagements paysagers de cet intérieur d'îlot ;
 - aménage une citerne d'eau de pluie de 33 l/m² de développement de toiture, ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 25 l/m² de toiture ;
- par rapport à la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet :
 - propose au 1^{er} étage arrière, un volume s'inscrivant dans le gabarit de l'immeuble voisin de gauche, mais dérogeant aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 vis-à-vis l'immeuble voisin de droite, par la rehausse et le prolongement du mur mitoyen qu'il engendre. Le volume capable au 1^{er} étage comprend une terrasse accessible sur la toiture plate du rez-de-chaussée. Le bâtiment voisin de droite (n° 622)

étant situé au Sud du projet, ce dépassement n'entraîne aucune perte d'ensoleillement pour les logements.

- Opte, au 2^{ème} étage, pour la création d'une terrasse destinée au logement, et aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage ;
- propose la construction d'un équipement de santé en fond de parcelle, et équipe ce petit bâtiment d'un bassin thérapeutique. La gabarit R + 1 est inférieur, en emprise et en hauteur, à l'atelier voisin, et s'inscrit en retrait par rapport à la construction en fond de parcelle rue Verhulst. Du côté du voisin de gauche (n° 618), le 1^{er} étage est en recul par rapport à ce bien afin de minimiser la rehausse du mur mitoyen (+/- 30 cm nécessaires) ;
- par rapport à la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet :
 - ne prévoit pas de construction d'un garage en sous – sol, vu le niveau de la nappe phréatique et de l'ampleur des travaux que cette construction engendrerait. Cet aménagement permet de conserver des zones de pleine terre plus conséquentes ;
 - s'inscrit dans un contexte bien desservi en transports en commun et en offre de services et d'équipements, ce qui peut justifier la dérogation ;

Avis FAVORABLE aux motivations émises ci-dessus, et en l'absence du représentant de BDU - DU.

AVIS MINORITAIRE IBGE

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme projette la création d'un volume en intérieur d'îlot ;

Que cette construction s'implante en dérogation aux prescriptions du RRU, au – delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Qu'elle ne répond pas à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Qu'il s'indique de ne pas réaliser la construction en intérieur d'îlot ;

Avis FAVORABLE en absence du représentant de BDU – DU, à condition de ne pas réaliser la construction en intérieur d'îlot.

BDU – DMS s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n°18

Dossier 16-42005-2014 - Enquête n°139/15

Demandeur : Mesdames Martine et Dominique Salomez

Situation : Chaussée de Saint-Job 480

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison bifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42005-2014 introduite le 23/12/2014 par Mesdames Martine et Dominique Salomez et visant la démolition et la reconstruction d'une maison bifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 480;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 ST-JOB/BENAETS (AGRBC du 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité 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 : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect des articles IV.2.1 implantation, IV.2.2.A.1.1. largeur et IV.2.2.A.1.2. profondeur, IV.2.2.A.1.4. Toiture, IV.4.1.3. aspect façade, IV.4.2.1. Matériaux châssis

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS : non-respect des articles n°3 et 11 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, Implantation de la construction (mitoyenneté) et zone de recul aménagée en jardinet

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2015 au 15/06/2015 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014: dépôt de la demande

21/01/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

19/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

01/06/2015 au 15/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Vu l'avis de Vivaqua, n'émettant aucune remarque sur la demande

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/01/2015 et joint à la demande

4 : description Sitex

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, logement, commerce, entreprise, équipement,

○ Dans ce quartier, la chaussée de saint-job est passante et desservie par la ligne de bus 43 de la STIB,

○ La maison n°480 sur laquelle porte la demande se situe en face du carrefour que forme la chaussée avec l'avenue Dolez, entre deux sentiers (chemin de Saint-Job) menant à des constructions (n°476 à n°488) sises en intérieur d'îlot et situées le long du chemin de fer.

○ Elle présente un gabarit R+2+T et 2 pignons aveugles.

○ Elle est implantée en léger recul par rapport à l'alignement, et sur la mitoyenneté du côté gauche. Le chemin traverse la parcelle, le long de la mitoyenneté de droite,

- La parcelle de droite (n°490) est entièrement bâtie d'un commerce,
- La maison de gauche (n°474) présente également deux pignons aveugles,
- Le couvert végétal est totalement absent, les constructions couvrant la parcelle,
- La maison est divisée en deux logements (les deux propriétaires), a subi des transformations mais reste peu confortable,
- À l'arrière de la maison, la parcelle est couverte par un atelier, en partie sur 2 niveaux,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de la maison existante,
- La construction d'une maison bi-familiale pouvant répondre au besoin du programme, une meilleure distribution des locaux et une meilleure isolation thermique et acoustique,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est réservé au car port et à 2 caves,
 - au 1^{er} et au 2^{ème} étage, le projet propose un appartement de deux chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'entrée piétonne est organisée en façade latérale,
 - le gabarit proposé est de 2 étages à toiture plate,
 - la maison bi-familiale est implantée en recul de +/- 3.30 mètres et son plan est orthogonal bien que la parcelle s'évase vers le fond, accolé à la limite latérale de gauche, laissant plus d'espace par rapport au chemin de Saint-Job,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est couverte de gravier, 3 arbres sont implantés à l'alignement,
 - la partie non bâtie est résiduelle en zone latérale et en fond de parcelle (entre 2 et 3 mètres de profondeur),
 - les 3 arbres d'alignement ne permettent pas d'accéder au car-port,
 - une haie est plantée le long du chemin après l'entrée piétonne,
 - la toiture plate est verdurisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le car-port sous la maison permet le stationnement de deux véhicules et répond au programme,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie est placée en zone de recul,
 - le projet ne prévoit pas de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - une baie est prévue en façade latérale le long du chemin de Saint-Job, ce qui apporte une animation dans la perspective de la chaussée,

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

- dérogation au PPAS:
 - IV.2.1 implantation, IV.2.2.A.1.1. largeur et IV.2.2.A.1.2. profondeur:
 - l'implantation ne suit pas la zone de bâtisse qui prévoit une profondeur de 10 mètres et une zone d'annexe de 4 mètres, sans recul à l'alignement.
 - le PPAS n'est pas correcte du point de vue du parcellaire qui ne tient pas compte de l'évasement de la parcelle.
 - la largeur de la parcelle à l'alignement est de 4.80m, hors chemin, ce qui ne permet pas l'aménagement de 2 emplacements sous le 1^{er} étage,
 - IV.2.2.A.1.4. toiture à deux versants :
 - la dérogation est justifiée sur le fait que dans le quartier existante de nombreuses toitures plates,
 - IV.4.1.3. aspect façade, rythme vertical :
 - les baies présentent une horizontalité pour répondre à la norme d'éclairément du Règlement régional d'urbanisme, selon le demandeur,
 - IV.4.2.1. matériaux châssis :
 - les portes et châssis doivent être en bois.
 - il est demandé des châssis en PVC structuré bois pour des raisons d'entretien,
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté), la demande ne respecte pas l'alignement,

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), la minéralisation de la zone de recul est importante, les arbres prévu ne permettent pas d'accéder aux emplacements,

Vu le nombre important de dérogations sollicitées au motif du respect du programme du demandeur;

Vu les incohérences;

Considérant que le projet ne respecte ni l'implantation, ni l'emprise, ni le volume prescrit par le PPAS;

Que dès lors, les dérogations ne sont pas accessoires;

Que le demandeur justifie son projet par l'absence d'impact notable sur l'environnement;

Que cependant, le PPAS permet la construction en ordre continu englobant la maison n°474 ;

Que dès lors le projet remet en cause cette possibilité de bâtir dans le respect des objectifs du PPAS;

Avis DEFAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

La commission estime qu'une demande alternative devrait comprendre un argumentaire sur l'état du bâtiment et motiver la démolition. En outre, cette demande devra prévoir une implantation à l'alignement et respecter la forme de la parcelle

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 19

Dossier 16-42258-2015- Enquête n° 132/15

Demandeur : Monsieur Etienne d'Ursel Urbinvest S.A.

Situation : Rue des Trois Arbres de 10 à 14

Objet : l'adaptation de la voirie au nouvel usage du site ; Reconditionner le segment piétonnier des Trois Arbres ; Reconditionner l'accès carrossable ; Créer un accès carrossable au projet « 3 arbres » à l'extrémité carrossable Sud de la rue des Trois Arbres.

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42258-2015 introduite le 13/02/2015 par la S.A. Urbinvest c/o Monsieur Etienne d'Ursel et visant l'adaptation de la voirie de la rue des Trois Arbres au nouvel aménagement du site de l'ancien four industriel, reconverti en bâtiment affecté à des activités mixtes et du logement :

- reconditionner le segment piétonnier;
- créer un accès carrossable au projet « 3 Arbres » depuis la rue de Stalle ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries et partiellement en zone de forte mixité;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°8 Wolvenberg (28/04/1955) approuvé par arrêté royal et s'y conforme;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un plan d'alignement décrété par arrêté royal du 28/04/1955, établissant les nouvelles lites de propriété, remis à jour par un nouveau plan d'alignement adopté par le Conseil Communal en date du 28/06/2013 ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°4.5.1 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité,
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de la prescription n°25.1 du PRAS : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 23/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Les représentants de la Croix-Rouge, rue de la Stalle 96, 1180 Bruxelles, font des commentaires suivants :*

Si le projet devrait se poursuivre en empiétant sur la propriété de la Croix-Rouge, cela nécessiterait de :

1. *Régler de manière formelle les limites de propriété de la Croix-Rouge ainsi que les servitudes éventuelles qui ont été ou seraient accordées, et de les établir dans un plan détaillé à officialiser par acte notarié.*

Eu égard à la sécurité de son personnel et de ses visiteurs, la Croix-Rouge estime indispensable le maintien d'un trottoir entre ses entrées et la rue de Stalle.

2. *Si le mur courbe, propriété de la Croix-Rouge, qui retient les eaux de l'amont devait être supprimé, et en fonction des nouvelles limites de propriété :*

a. La Croix-Rouge pourrait, dans le cadre de la restructuration de ses surfaces, déplacer son entrée de garage pour permettre la réalisation des travaux suivant l'accord sur les limites de propriété.

b. Il resterait, au tiers bénéficiant de ce nouveau passage, l'obligation de modifier les profils de l'extension de la rue des trois Arbres vers la rue de Stalle afin de rejeter les eaux du côté opposé à la nouvelle rampe.

3. Des dispositions devront être prises par la commune pour garantir le départ des ambulances dans tous les cas de figure.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

30/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier au Collège des Bourgmestres et Echevins lui demandant d'organiser les mesures particulières de publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT

04/05/2015 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins

25/05/2015 au 23/06/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Vu l'avis du service technique de la Voirie émis le 26/06/2015 et libellé comme suit :

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

Aménagements de voirie

Principes généraux :

L'aménagement de surface sera réalisé de manière conforme au cahier n°1 du Vademecum Piétons en Région de Bruxelles-Capitale.

Les prescriptions techniques du Cahier des Charges-Type (CCT 2011) relatif aux voiries en Région de Bruxelles Capitale seront d'application.

Les prescriptions générales relatives au réseau d'égouttage d'un nouveau lotissement, édictées par Hydrobru, seront d'application.

Quant au projet :

Il est constaté que le projet reprend les grandes lignes du permis d'urbanisme n° 16-39718-2010, mais en ôtant de celui-ci certains aménagements destinés à limiter les risques de ruissellement excessif d'eau en direction du garage de la Croix-Rouge (suppression de deux caniveaux transversaux et d'un ralentisseur destiné à confiner l'eau sur le site privé) ainsi qu'en diminuant l'emprise à paver devant l'accès aval.

Tant le plan terrier que les coupes décrivent trop peu les matériaux utilisés et leur pose (bordures, pavés, avaloirs, bollards, taques, etc.).

La délimitation aval de la zone pavée, de manière oblique par rapport à la rue, posera des problèmes de stabilité du pavage en raison des découpes qu'elle impliquera. Il est conseillé à l'auteur de projet, soit de tracer une délimitation perpendiculaire à l'axe du piétonnier, soit de poursuivre le pavage devant la maison n°10, mais en klinkers d'épaisseur 10cm dans ce cas.

Etant donné que le projet prévoit, contrairement au souhait de la Croix-Rouge, la suppression du mur de soutènement courbe en béton situé devant l'entrée de ses entrepôts, mur qui a pour effet secondaire bénéfique d'éloigner les eaux pluviales de la dite entrée, il s'indique de mettre en œuvre toutes les mesures techniques susceptibles de pallier cette suppression.

En particulier, les adaptations suivantes doivent être apportées aux plans :

La bordure de séparation entre l'hydrocarboné existant de la section amont de la rue et la nouvelle partie pavée sera réalisée entièrement en éléments à grand chanfrein de type I E (100x27x20 avec chanfrein 5/10) en lieu et place des éléments enterrés prévus au droit de l'accès à la propriété Urbinvest. Les raccordements aux bordures à petit chanfrein existantes seront réalisés au moyen d'éléments de transition appropriés.

Un avaloir du type "Ville de Bruxelles" sera placé dans l'angle droit formé par les nouvelles bordures, afin de recueillir les eaux pluviales à l'extrémité du filet d'eau descendant le long du côté pair de la rue des Trois Arbres.

La zone piétonne sera recouverte d'un revêtement de type drainant en klinkers perméables de format 22x11x8 cm de couleur grise conformes aux prescriptions techniques PTV 122; la structure de la voirie répondra à la catégorie IV décrite dans le cahier n°1 du Vademecum Piétons en Région de Bruxelles-Capitale.

Si le choix est fait de mettre en œuvre du pavage au lieu d'hydrocarboné au droit de l'accès aval au site privé d'Urbinvest, les klinkers devront y présenter une épaisseur de 10 cm et être posés sur une structure répondant aux catégories II ou III en fonction du trafic léger et lourd prévus.

Le profil transversal de la zone piétonne sera bombé (pente transversale de 1,5% à 2%) de manière à diriger latéralement un maximum d'eau de ruissellement vers les parterres longitudinaux, qu'il conviendrait de convertir en noues drainantes.

Les bordures de contrebutage longitudinales seront placées au même niveau que le pavage, et non en saillie, afin de ne pas entraver le ruissellement vers les parterres latéraux.

L'auteur de projet est invité à étudier la mise en œuvre de noues drainantes en lieu et place des classiques parterres latéraux. Dans cette optique, la plantation de *Cotoneaster Dammeri* et *Lonicera Pileata* doit faire l'objet d'une évaluation par le Service Vert et idéalement être remplacée par des plantes favorisant l'évapotranspiration.

Contact :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, valbert@uccl.e.brussels.

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 :

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'évapotranspiration, 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 ;

Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu+ moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.

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 :

L'abandon de l'infiltration fera l'objet d'une justification expresse détaillée, qui sera soumise à l'approbation du Collège.

Le rejet des eaux pluviales à l'égout sera réalisé selon les prescriptions d'Hydrobru.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

Quant au projet :

Comme précisé ci-avant au poste aménagement de voirie, l'auteur de projet est invité à étudier la création de noues infiltrantes en lieu et place de classiques parterres, vers lesquels seront dirigées les eaux ruisselant sur la surface du pavage ;

Le pavage sera réalisé de manière à constituer une surface drainante.

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 et stationnables au sol, 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 :

Les plans comportent deux séries d'altitudes basées sur des plans de référence distincts.

Toutes les altitudes doivent être rapportées à une référence unique, et idéalement au Deuxième Nivellement Général du Royaume.

Profils et coupes

Principes généraux :

Les profils en long et en travers doivent être établis à la même échelle que le plan terrier.

Les profils seront tous référencés sur le plan terrier.

Les profils seront pourvus d'une grille de cotations fournissant les renseignements suivants : altitudes situation existante, altitudes projetées, altitudes radier et taques de l'égout, distances cumulées, entredistances, pentes en %.

Le profil en travers-type, détaillant les matériaux, sera dressé à l'échelle du 1/50°.

Quant au projet :

Les profils, établis à l'échelle 1/200 alors que le plan terrier l'est à l'échelle 1/100, sont difficilement lisibles. Il convient de les établir à la même échelle que le plan terrier.

Il est demandé d'établir un profil en travers-type détaillant la nature des matériaux et leur épaisseur.

Cahier spécial des charges et métré estimatif

Le cahier spécial des charges relatif aux aménagements de surface se conformera strictement au CCT2011.

Les travaux d'égouttage et de raccordement à l'égout se conformeront strictement au cahier de prescriptions d'Hydrobru.

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

Alignement

L'alignement à respecter est celui décrété par le Conseil Communal en séance du 28 juin 2012, qui annule et remplace partiellement celui de 1955.

Raccordements à l'égout

Le raccordement à l'égout public du bâtiment privé sera réalisé préalablement à la réalisation de la voirie objet du présent permis.

Les raccordements au réseau public d'égouttage seront réalisés exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Exécution des travaux

Les travaux d'aménagement de l'espace public ne peuvent être réalisés que par une entreprise titulaire des agréments requis en catégorie C.

Prise en charge des frais

Etant donné que la présente demande est destinée à représenter une charge d'urbanisme grevant le permis n° 16-42030-2014, la totalité des travaux ici prévus seront réalisés aux frais exclusifs du demandeur.

Les travaux de raccordement à l'égout, tant pour l'égouttage privé que les avaloirs, seront à charge du demandeur.

Obligations du demandeur

Le demandeur du permis d'urbanisme s'engage :

à céder gratuitement à la Commune et sans frais pour elle :

D'une part, dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme, la propriété, quitte et libre de toutes charges, des terrains sur lesquels doivent être établis la voie publique avec ses dépendances et ses équipements publics prévus dans la demande. Le mesurage et le bornage de l'assiette de la voirie à céder sont à la charge du demandeur ;

D'autre part, à la date qu'elle fixera et en tout cas 6 mois après la réception définitive des travaux, la propriété de la voirie aménagée comme prévu dans la demande sur l'assiette précédemment cédée à la Commune, ainsi que de ses dépendances et équipements ; la gestion de l'installation d'égouttage ne sera transférée à Hydrobru qu'après réception définitive et sans remarque de cet équipement par Vivaqua.

A faire exécuter les travaux publics prévus dans la demande ainsi que ceux situés en dehors du périmètre de la demande mais nécessaires à la desserte de celui-ci ;

A supporter le coût réel de ces travaux et de toutes leurs sujétions, y compris les frais généraux y afférents, qui doivent couvrir notamment :

L'élaboration, par un auteur de projet, des documents de l'entreprise comprenant le cahier spécial des charges, le métré descriptif et estimation ainsi que tous documents s'avérant nécessaires pour justifier la conception des travaux envisagés ;

La conclusion d'un contrat d'exécution avec un entrepreneur agréé ;

La direction, le contrôle et la réception des fournitures par un technicien ;

L'exécution des travaux ;

La surveillance permanente de l'entreprise, confiée à un préposé désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins ; ces frais s'élèvent à 6% du coût total hors TVA des travaux et équipements (tel qu'il ressort de devis approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins). Ce montant sera versé au compte de la recette communale suite à une facture du Service Technique de la Voirie avant le début des travaux.

L'agrément des travaux par la commune (réceptions provisoire et définitive).

Les frais d'établissement des équipements publics qui sont spécifiés dans la demande.

A constituer un crédit ou une garantie bancaire si le demandeur a l'intention d'exposer à la vente ou de vendre, d'exposer en location des lots du permis d'urbanisme n° 16-42030-2014 avant l'exécution de ces travaux de voirie ; ce crédit ou cette garantie devra :

Etre constitué à l'obtention du permis d'urbanisme de travaux d'infrastructure, avant le début des travaux et subsister jusqu'à la réception provisoire des travaux ;

Etre constitué à l'intervention d'un organisme financier agréé par le Collège ;

Couvrir le coût total des travaux et équipements en ce compris la TVA, tel qu'il ressort d'un devis conforme au CCT2011 et approuvé par le Collège ; ce coût est majoré de 15% pour le calcul du montant à garantir;

Etre assorti d'un engagement de l'organisme financier envers la Commune répondant aux conditions suivantes :

S'il s'agit d'un crédit, il ne pourra être utilisé qu'avec l'accord du Collège, et le solde disponible sera transférable, de plein droit, au profit de la commune, sur simple notification de la décision du Conseil communal prise en exécution de l'article 15, afin de permettre à la commune de réaliser la voirie publique prévue dans la demande ;

S'il s'agit d'une garantie, l'organisme financier se portera caution solidaire du paiement des travaux et assurera le financement de la partie non exécutée de ceux-ci, dès notification de la décision prise par le Conseil communal conformément à l'article 15 ;

être libérée en totalité à la réception provisoire sans remarques ;

A procurer, quel que soit le mode d'exécution des travaux et le cas échéant en sus de la garantie financière prévue à l'alitèra d) avant le début des travaux, un cautionnement destiné à couvrir les malfaçons, retards et abandons de chantier, dont le montant est égal à 10% du coût total des travaux et équipements hors TVA, tel qu'il ressort d'un devis conforme au CCT2011 et approuvé par le Collège. Ce cautionnement est libéré à concurrence de 50% au plus lors de la réception provisoire des travaux de voirie par la Commune et d'égouttage par Hydrobru, pour autant que le titulaire ait satisfait à ses obligations prescrites dans le permis de lotir, le solde ne lui étant restitué qu'à la réception définitive des dits travaux par la Commune et Hydrobru.

De fournir au surveillant désigné par la Commune le rapport d'implantation de la voirie à créer dressé par un géomètre-expert. Ce rapport sera fourni en 3 exemplaires sur papier à l'échelle 1/200 et comportera un listing des coordonnées Lambert 1972 ou 2008 des points caractéristiques ainsi que des points d'appui fixes. Le fichier sera également transmis sous format informatique éditible (DWG ou DXF) et PDF au service de la Voirie.

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie.

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – de la rue de Stalle à la rue de Huldenberg.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, valbert@uccl.be.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son ouvrage par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous. L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, valbert@uccl.be.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56 – fax 02/348.65.14, fcolans@uccl.brussels.

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier et les abords immédiats du projet se caractérisent par :
 - o des immeubles de grand gabarit à l'Ouest et au Nord du projet, le long de l'axe structurant que constitue la rue de Stalle ;
 - o un tissu bâti très ancien à caractère patrimonial formé notamment par le Carré Peeters (XIX^{ième} siècle), dont les maisons présentent un gabarit de R+1 à R+2 et sont situés le long de cette venelle, en intérieur d'îlot et au Nord du projet, ;
 - o un habitat en ordre continu dans la partie sud de la rue des Trois Arbres, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport à deux logements, et présentant des gabarits de R+1 ou R+2 + toiture ou toiture plate ;
 - o la rue des Trois Arbres qui comporte à l'heure actuelle deux tronçons carrossables :
 - séparées l'un de l'autre par une zone piétonne accessible également aux vélos, à hauteur de la parcelle sur laquelle porte la demande,
 - le tronçon haut, le plus long et le principal, avec accès par la chaussée d'Alseberg, la rue de Huldenberg et la rue du Wolvenberg
 - le tronçon bas, plus court se reliant à la rue de Stalle, et desservant un nombre nettement moins élevé de parcelles
 - o la possibilité, du fait de son interruption au trafic, qu'offre la rue des Trois Arbres aux piétons et cyclistes d'effectuer une jonction directe entre la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg dans une voirie épargnée par un trafic de transit dense,
 - o plusieurs parcelles accueillant ou ayant accueilli des activités économiques, dont celle de l'ancienne entreprise « Four industriel », convertie via la demande de permis 16-42230-2014 en fin d'instruction, qui est uniquement desservie, en termes de trafic routier, par le tronçon haut de la rue des trois Arbres, traversant la zone d'habitation contiguë au projet
 - o un relief ascendant depuis la rue de Stalle vers la chaussée d'Alseberg,
 - o la partie nord de la voirie, accessible via la rue de Stalle, est à usage public et traverse le site actuellement occupé par la Croix Rouge, dont le permis n°16-40164-2011 est toujours à l'instruction et au stade de l'attente du dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT;
 - o le site a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-39718-2010, délivré par le fonctionnaire délégué le 28/01/2014 et en vigueur

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

Considérant que la demande telle qu'introduite reprend les éléments du permis obtenu n° 16-39718-2010 et prévoit :

- o le maintien de deux parties carrossables distinctes dans la rue des Trois Arbres, séparée par une zone piétonne et cyclable;
- o la cession et/ou l'échange de très petites parties de parcelle situés sur le site du « Four industriel » et en voirie communale, afin d'élargir l'espace de voirie existant et d'y instaurer une desserte carrossable jusqu'à cette parcelle, objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-41230-2014 en cours d'instruction ;
- o d'assurer ainsi la création d'un accès direct depuis la rue de Stalle pour l'activité mixte projetée sur ce site ;
- o la suppression d'un mur courbe en espace de voirie, sans supprimer la zone d'accès existante prévue vers le garage occupé par la Croix Rouge ;

- o l'ajout, par rapport au permis d'urbanisme en vigueur, de dispositifs de captation d'eau afin de protéger du ruissellement l'entrée du garage du site de la Croix Rouge, dont le niveau est en contre-bas de la section piétonne et du site qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-41230-2014 en cours d'instruction,
- o l'aménagement paysager de ce tronçon de la rue ;

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

Vu les documents joints aux plans et concernant l'organisation des travaux ;

Vu l'historique du dossier et notamment l'adoption définitive par le Conseil Communal d'un plan général d'alignement en séance du 28/06/2012 ;

Vu le fait établi que la demande se situe bien à la fois en espace public et sur des petites parties de parcelle privée appartenant au demandeur ;

Considérant que le maintien d'une activité économique sur le site de l'ancien « Four industriel » garantit un meilleur équilibre, pour la ville, de l'ensemble de ses fonctions et répond au bon aménagement dans cette zone de forte mixité ;

Considérant que l'accès direct depuis la rue de Stalle pour ces activités est au profit de la quiétude du quartier d'habitation environnant, ce qui répond également au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition d'aménagement participe à la verdurisation de ce tronçon de voirie publique ;

Considérant que la récolte des eaux sera être assurée, via des grilles ou tout autre système qui permettent le passage des vélos ;

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

- o En ce qui concerne la prescription n°25 du PRAS :
 - o Le projet d'urbanisme s'inscrit dans l'évolution du tissu bâti urbain et de la reconversion de ses anciens sites industriels ;
 - o Le projet tel qu'introduit propose un aménagement paysager du site qui assure le maintien des liaisons existantes pour la mobilité douce dans un caractère plus qualitatif et plus verdurisé de l'ensemble du site, au profit de chacun des riverains et des utilisateurs ;
 - o La modification de voirie maintient les accès existants, assure une meilleure répartition du trafic et participe à son caractère paysager, ce qui est au profit des espaces public, de leurs usagers et des vues vers et depuis tous les immeubles riverains (article 25.1 du plan régional d'affectation du sol)
- o En ce qui concerne la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant dans la zone de forte mixité (article 4.5.1 du plan régional d'affectation du sol) :
 - o elle porte sur d'infimes petites parties de cette zone ;
 - o le projet participe à la verdurisation du site, et répond au bon aménagement des lieux ;
 - o le projet ne modifie que peu la fonctionnalité des lieux, et permettra de délester le quartier résidentiel contigu d'un trafic inhérent à la mixité de la zone.

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

- Répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie de la Commune ;
- Implanter une barrière dissuasive pour éliminer toute possibilité de trafic de transit et en limiter l'usage aux véhicules de secours déménagement ou usagés des locaux de la partie mixte du site « Trois Arbres », à l'exclusion des habitants des logements ;
- Implanter les potelets avec une distance minimum de 1,50 mètre entre eux, conformément à l'article 13 du titre VII du RRU.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme et l'aménagement
- o d'être accessoire en ce qu'elle porte sur des précisions ou compléments techniques à joindre au dossier ;
- o de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en matière de type de revêtement et en matière de récolte des eaux de ruissellement.

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.

Conditions de mise en œuvre du permis :

Les travaux de voirie devront être exécutés avant tout début d'occupation des logements projetés dans le permis d'urbanisme n°16-42230-2014

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n° 20

Dossier 16-42310-2015 (PLAN ECOLE) -

Demandeur : Monsieur Jean-Luc Fourmy Ministère de la Communauté Française

Situation : Rue du Château d'Eau 77

Objet : l'implantation d'un module préfabriqué mobile comprenant deux nouvelles classes (plan école)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42310-2015 introduite à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain par le Ministère de la Communauté Française c/o Monsieur Jean-Luc Fourmy et visant l'implantation d'un module préfabriqué mobile comprenant deux nouvelles classes (plan école) sur le bien sis rue du Château d'Eau, 77;

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

Considérant que la demande est déposée dans le cadre du « Plan écoles » de la Région de Bruxelles-capitale (ordonnance du 03/04/2014)

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

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

- o application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'acte et travaux en intérieur d'îlot,
- o application de la prescription générale n°07.2 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de dépassement des superficies d'équipement en zone d'habitation,

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

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

- o application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 – implantation d'une construction isolée à implanter à une distance appropriée des limites de la parcelle,

Considérant que les résultats de l'enquête publique ont été introduits à la région;

Qu'une réclamation introduite auprès du Collège des Bourgmestres et échevins porte sur :

- o *le projet a un impact non négligeable sur le voisinage,*
- o *l'îlot est abondamment verdurisé, ce que le projet réduit,*
- o *demande de distancer les constructions des jardins voisins,*
- o *atténuer la vue vers les containers en par exemple proposer une teinte verte,*
- o *planter une haie haute et épaisse autour du container,*
- o *verdurer la toiture,*

Considérant les demandes par les riverains d'écrans verdurisés entre l'école et leurs propriétés, émises en séance ;

Considérant la crainte émise par une habitante par l'augmentation scolaire de 15 enfants sur la mobilité

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

Considérant que la date de dépôt de la demande n'a pas été communiquée,

01/06/2015: accusé de réception d'un dossier complet et envoi d'un courrier recommandé du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins sollicitant son avis dans les 20 jours ainsi que l'organisation des mesures particulières de publicité aux motifs exposés ci-avant,

02/06/2015: réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins

18/06/2015 : dans le cadre du « Plan écoles », le Collège a du émettre son avis en application de l'article 197/3 du CoBAT endéans le délai de 20 jours de la réception de la demande du fonctionnaire délégué (soit le 23/06/2015 au plus tard) sollicitant cet avis et l'organisation des

mesures particulières de publicité, à défaut de quoi l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins est réputé favorable (article 197/3 du CoBAT),

12/06/2015 au 26/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite à la demande du fonctionnaire délégué. L'affichage de l'enquête publique a été, à la demande du fonctionnaire délégué, réalisée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, et non par le demandeur du permis d'urbanisme comme prévu par l'article 197/5 du CoBAT;

01/07/2015: programmation de la séance publique de la Commission de concertation conformément à la demande du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 197/4 du CoBAT;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit:

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et comprend quelques équipements,
- Dans ce quartier, la rue du Château d'eau est bâtie à la fois en ordre continu et en ordre semi-continu,
- En intérieur d'îlot se situe l'école du Wolvenberg, école primaire de quartier,
- En face de l'accès secondaire de l'école se situe un arbre remarquable (Gingko) à hauteur du bien sis au n°34 de la rue du Château d'eau,
- Le jardin de la maison voisine n°73 est mitoyen en fond de la parcelle de l'école,
- Le jardin de la maison sise au n°71 est plus profond et est, latéralement, mitoyen à la parcelle de l'école,
- Le relief de l'îlot est important, la rue du Château d'eau montant de la chaussée d'Alseberg vers le Dieweg,

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit:

- Le projet porte sur l'implantation d'un module préfabriqué mobile comprenant deux nouvelles classes,
- Il est destiné à subvenir aux besoins de l'école primaire de quartier, et est inscrit dans le cadre du « Plan écoles » de la Région de Bruxelles-Capitale, régi par les articles 197/1 à 197/17 du CoBAT, dispositions du CoBAT en vigueur entre le 01/04/2014 et le 30/06/2020,

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

- en matière de programme:
 - l'ajout de deux classes primaires est proposé sous forme de conteneur,
 - cette typologie permet de répondre avec rapidité aux besoins de l'école, et n'hypothèque pas, à terme, un aménagement des lieux plus durable,
- en matière d'implantation et de gabarit:
 - le plan de localisation situe la demande quai au Foin à Bruxelles-Ville!
 - le plan d'implantation situe le projet derrière le jardin du bien sis au n°73 et le long de la limite latérale du fond de parcelle du bien sis au n°71
 - le dossier présente une différence manifeste en matière d'implantation par rapport aux limites de ces parcelles, selon que l'on se réfère :
 - au plan d'implantation à l'échelle 1/500^{ième} (cotes très peu lisibles, de 180 centimètres au point le plus proche de la limite commune avec la limite latérale du fond de jardin n°71 et de 180 centimètres dans l'axe du bâtiment vis-à-vis du fond de jardin de la maison sise au n°73,
 - au plan de réalisation à l'échelle 1/50^{ième} qui situe quant à lui le projet également à 181.5 centimètres au point le plus proche de la limite commune avec la limite latérale du fond de jardin n°71 à 555,3 centimètres dans l'axe du bâtiment vis-à-vis du fond de jardin de la maison sise au n°73,
 - le gabarit du conteneur est d'un rez-de-chaussée, à toiture plate,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
 - le projet mentionne 2 arbres à abattre, situés sur l'emprise du conteneur projeté
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement:
 - le projet augmente le nombre de classes de deux unités, mais l'école dessert essentiellement le quartier,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage:
 - rien n'est prévu aux plans,
- quant aux autres aspects propres à la demande:
 - la hauteur des façades est de 3.3 mètres, et la coupe renseigne un parement de façades en acier galvanisé, matériau d'aspect peu harmonieux dans cet intérieur d'îlot,

- la façade la plus dégagée, orientée au Sud-Est, présente une seule ouverture – la porte d'entrée - alors que la façade est longue de 15 mètres, et les fenêtres sont situées dans les façades latérales,
- le projet n'est pas accompagné d'un aménagement des abords et de renseignements sur les revêtements de sol permettant :
 - de comprendre l'impact du projet sur la minéralisation des lieux à proximité directe de jardins
 - d'intégrer le projet au paysage de l'intérieur d'îlot,

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

En ce qui concerne:

- l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le relief de l'îlot est tel que l'école domine les constructions de la rue du Coq,
 - bien que le volume soit limité à un rez-de-chaussée, le peu de baies sur la façade principale et l'absence d'accompagnement paysager rend le projet peu intégré dans cet intérieur d'îlot et ne rencontre pas les objectifs de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol,
 - notamment, la différence notable d'implantation entre le plan d'implantation et le plan de réalisation ne permet pas de juger du bien-fondé du choix d'implantation,
- l'application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone d'habitation),
 - la demande vise l'ajout de deux classes dans un site scolaire de proximité,
- la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées): le volume est implanté à 1.80 mètre de la limite latérale du jardin de la maison n° 71, au SE de celui-ci, et que dès lors il y a lieu de créer un écran arbustif pour en atténuer l'impact,

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

- corriger le plan de localisation,
- rendre le plan d'implantation plus fourni et plus lisible,
- accompagner le projet d'un aménagement paysager (échelle 1/200^{ième} minimum) permettant de réduire l'impact du projet sur les propriétés voisines et atténuer l'impact de la façade d'entrée vue de l'intérieur de l'îlot,
- renseigner les modalités de gestion des eaux, en évitant tout ruissellement vers les parcelles et jardins contigus,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'implantation de la demande doit être corrigée et précisée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la localisation est à corriger et que l'implantation doit tenir mieux compte de la proximité des jardins voisins,

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

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

Vu les imprécisions figurant dans la demande telle qu'introduite, le Collège des Bourgmestre et Echevins souhaite que lui soit communiquée la demande ainsi modifiée avant délivrance du permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué.

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
Avis reporté en séance du 24/06/2015
Séance du 01/07/2015
objet 21

Dossier 16-42173-2015- Enquête n° 133/15

Demandeur : Monsieur Robert Marlier Intelligence et Communication S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill 25 A

Objet : le changement d'affectation d'une ancienne scierie en logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42173-2015 introduite le 01/04/2015 par la S.A. Intelligence et Communication c/o Monsieur Robert Marlier et visant le changement d'affectation d'une ancienne scierie en logement sur le bien sis avenue Winston Churchill, 25 A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19 bis - WINSTON CHURCHILL - Arrêté royal du 06/05/1983) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'affectation (atelier en habitation) ;

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 modification d'affectation d'ateliers en logement en zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol (article 4)

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:

- *Des voisins s'opposent à la demande de créer deux logements supplémentaires en intérieur d'ilot par changement d'affectation d'une ancienne scierie depuis longtemps inactive :*
- *Ils sont persuadés que ce grand carré de verdure représente un véritable plus pour la qualité de vie du voisinage aussi en terme de qualité de l'air, de préservation de la flore et de faune locale d'absorption des bruits et de paysage visuel.*
- *La présence des deux premiers logements en vis-à-vis des immeubles de façade sur le même terrain présentent déjà une augmentation des nuisances sonores de l'intérieur d'ilot ainsi qu'une servitude de vue vis-à-vis de leur logement.*
- *Ce qui les inquiète particulièrement, c'est l'augmentation du trafic automobile généré par l'installation de nombreuses places de parking le long de la « scierie » et donc de leur jardin. Ils demandent si ces parkings sont autorisés Ce trafic est déjà trop important et ne peut malheureusement qu'augmenter en cas de création de nouveaux logements.*
- *Pour accéder à l'espace à l'arrière de l'immeuble, le SIAMU doit passer par la porte du garage et du couloir couvert situé au rez-de-chaussée de l'immeuble 25 avenue Winston Churchill, ce qui représente un danger : aucun camion de pompiers ne pourrait jamais passer.*
- *Ce projet de transformer une espace vert avec bureaux en appartements va engendrer beaucoup plus de passage et nuisance sonore et la perte de leur tranquillité. L'accès est forcément par son immeuble donc elle devrait supporter tous les nuisances de va et vient pendant la durée de ces travaux et après ainsi que l'augmentation de passage de voitures.*

- *L'espace vert derrière l'immeuble va être forcément réduit par la création d'habitations et parkings si ce projet est accepté ce qui est bien dommage en ville ou les espaces verts sont précieux.*
- *Depuis la création des deux premiers logements, et l'ajout de nombreuses places de parking en intérieur d'îlot, ils ont constaté une augmentation considérable de la nuisance sonore : la création de deux logements supplémentaires ne fera qu'empirer cette situation et affecte encore plus négativement la qualité de vie du voisinage.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/04/2015 : dépôt de la demande

19/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis pour complément d'étude juridique

01/07/2015 : avis de la Commission de concertation

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat en ordre semi continu, formé de belles maisons de maître et d'immeubles de logements multiples plus récents ;
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill est emblématique de cette situation où se côtoient des typologies différentes, entérinée par le plan particulier d'affectation du sol et est couverte entretemps au PRAS par une surimpression de ZICHEE ;
- La parcelle cadastrée 8ième Division, Section B276, n° sur laquelle porte la demande, forme le centre d'un grand îlot formé par l'avenue Churchill, l'avenue Messidor, l'avenue des Ormeaux et l'avenue Brugmann ;
- De la largeur d'un immeuble de 9 logements à front de l'avenue Churchill, elle s'évase en intérieur d'îlot sur une très grande profondeur, allant jusqu'au fond des parcelles des propriétés sises le long de l'avenue Messidor ;
- Le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :
 - permis d'urbanisme n°16-532-1923 : extension d'ateliers (accessoires automobiles)
 - permis d'urbanisme n°16-10085-1936 : construction d'un immeuble de 6 logements avec un niveau de greniers
 - permis d'urbanisme n°16-10765-1937 : construction de garages couverts entre le bâtiment de logement et les ateliers, dont l'extrémité mitoyenne à la maison « La tourette » n'est bâtie que sur une partie de la largeur de la parcelle
 - permis d'urbanisme n°16-36890-2005 : transformation et extension (dans des volumes existants) de la maison « La Tourette », maison unifamiliale attenante aux ateliers.
- La demande telle qu'introduite renseigne, en situation existante :
 - Un total de 11 logements, dont la maison unifamiliale « La Tourette » précitée, et donc vraisemblablement 10 appartements, alors que le permis d'urbanisme n°16-10085-1936 en autorise 6
 - L'immeuble de 10 logements implanté en recul de la voirie, qui présente un gabarit de R+5+2 étages en recul (soit un étage en recul de plus que dans le permis d'urbanisme originel), dont les parkings sont couverts d'une dalle aménagée en jardin dans la première partie de la parcelle ;
 - un parking à l'air libre face à hauteur du bâtiment de parking précité en intérieur d'îlot
 - le long bâtiment d'ateliers en brique, ayant fait l'objet du permis n°16-532-1924 :
 - implanté entre la maison et le fond de la parcelle sur toute la profondeur de la parcelle :
 - qui présente un gabarit rez-de-chaussée de grande hauteur et couvert par une toiture en profils « shed » ;
 - un très beau jardin agrémenté de beaux arbres et de haies, face à ces ateliers et occupant la majorité de superficie de l'intérieur d'îlot de cette parcelle;
 - Cet îlot comprend également une villa implantée en intérieur d'îlot, à l'Ouest de la parcelle ;
 - Les parcelles des immeubles de l'avenue Messidor sont très fortement minéralisées : leurs garages s'implantent en rangées le long des mitoyennetés, l'allée carrossable et parkings à l'air libre couvrant le reste.
- La parcelle de gauche présente également un aménagement paysager de parc de belle qualité ;
- Les photos aériennes font apparaître qu'un chemin carrossable a été créé sans permis d'urbanisme préalable (il n'apparaît pas sur les plan de transformation de la maison en

intérieur d'îlot n°16-36890-2005) le long de la mitoyenneté droite de la parcelle, se terminant par un parking dans le coin de fond droit de la parcelle, objet de réclamations au cours de l'enquête.

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Elle propose de conserver les volumes de l'atelier, sans aucune modification extérieure, hormis l'enlèvement d'allège de baies de fenêtre existantes ;
- Elle porte sur la modification des ateliers en logement, soit la création de deux grands logements duplex 2 et 3 chambres aux espaces spacieux et largement ouverts sur le jardin ;
- Elle vise l'officialisation de l'allée carrossable en intérieur d'îlot et de son parking en fond de parcelle ;

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

- Le projet s'inscrit dans un grand îlot disposant quelques logements en intérieur d'îlot,
- L'aménagement de deux beaux logements dans les ateliers de menuiserie existants, pourrait s'inscrire tant dans la continuité du logement existant sur le site qu'au milieu de beaux jardins, à l'instar des villas voisines implantées en intérieur d'îlot, ce qui pourrait répondre au bon aménagement des lieux ;
- Le changement d'affectation des ateliers en logements ne pourrait pas maintenir l'accès carrossable en intérieur d'îlot et devrait comprendre l'implantation de deux emplacements de parking supplémentaires dans le début de l'assiette existante et zone existante de droit sur le site ;
- Seul un chemin en dalles gazon plus éloigné des limites de la parcelle pourrait être envisagé pour les livraisons occasionnelles des logements en intérieur d'îlot ;
- **Le plan particulier d'affectation du sol affecte cependant le bâti sur lequel porte la demande en zone de cours et jardins, et la demande vise à déroger au plan particulier d'affectation du sol en la matière :**
 - L'article 155§2 du CoBAT ne permet pas de déroger aux données essentielles des plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations,
 - La prescription générale 0.8 du PRAS ne s'applique pas, en l'absence d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale protégeant, en tant que patrimoine bâti, le bien sur lequel porte la demande ;
 - Le plan particulier d'affectation du sol en vigueur ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des objectifs du PRAS, et celui-ci n'abroge en rien, de manière implicite, le plan particulier d'affectation du sol qui prévoit une zone de jardins en intérieur d'îlot ;
- La réglementation en vigueur ne permet dès lors pas d'envisager de modifier l'affectation du bien,
- Par ailleurs, l'analyse des biens situés sur la parcelle devraient, au vu des densités annoncées, et des plans de permis octroyés, faire l'objet d'une mise en conformité

Considérant que l'affectation actuelle d'atelier qui couvre cet immeuble constitue une situation de droit acquise antérieurement à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors, que malgré les aménagements de qualité des logements proposés qu'une affectation logement est incompatible avec le respect du CoBAT ;

Considérant que le projet de voirie carrossable en intérieur d'îlot et le parking en intérieur d'îlot n'est pas conforme à l'affectation de zone de jardins que confère le plan particulier d'affectation du sol à cet intérieur d'îlot et ne peut s'envisager, et :

- que cependant, l'accès aux ateliers existants de droit doit être garanti et que le permis d'urbanisme qui en détermine l'affectation ne le renseigne pas
- que le dernier permis délivré sur la parcelle (dossier permis d'urbanisme n°16-36890-05) :
 - a été instruit et délivré alors que le plan particulier d'affectation du sol était en vigueur
 - porte sur la rénovation de la maison existante sur cette parcelle et mentionne clairement l'affectation du bâti sur lequel porte la demande comme n'étant pas du logement

Considérant que l'objectif de la zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol vise à améliorer la situation existante avec les bâtiments de garage et les cours carrossables au profit de jardins

Considérant que la demande de changement d'affectation dans la zone de jardin du PPAS porte atteinte à l'affectation, aux données et objectifs essentiels du plan, ce qui ne peut s'envisager et que seule une affectation qui maintient la situation d'affectation de droit peut s'envisager dans l'état actuel de la législation.

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

- En ce qui concerne la demande de dérogation à l'affectation de la zone de jardin du PPAS (article 4):
 - aucune prescription du PPAS n°19 ne précise le statut des bâtiments existants, autre que celui des logements existants en intérieur d'îlot avant l'entrée en vigueur du PPAS ;
 - L'objectif du PPAS a été de restituer à terme un vaste intérieur d'îlot aménagé en jardins, et de faire évoluer le paysage, au fur et à mesure des demandes, vers des jardins des immeubles, au profit de la verdurisation de cet intérieur d'îlot ;
 - L'affectation d'atelier constitue une exception qui n'a pas été prise en compte lors de l'élaboration du PPAS ;
 - La demande ne peut être autorisée en conséquence de l'analyse des différents éléments du COBAT auxquels elle est soumise, tel qu'énoncé ci-avant;

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

- le projet est respectueux du caractère patrimonial du bâtiment d'atelier, mais sa reconversion en logement ne peut s'envisager vu la réglementation et la législation en vigueur

Avis DEFAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

La Commission suggère que soit introduite une demande de mise en conformité de la totalité du bâti et de l'aménagement de cette parcelle.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n°22

Dossier 16-42126-2015- Enquête n° 115/15

Demandeur : Zoom production S.P.R.L.

Situation : Rue Emile Regard de 18 à 20

Objet : la mise en conformité et la transformation du rez-de-chaussée arrière dans un immeuble à 6 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42126-2015 introduite le 10/03/2015 par la S.P.R.L. Zoom production et visant la mise en conformité et la transformation du rez-de-chaussée arrière dans un immeuble à 6 appartements sur le bien sis Rue Emile Regard de 18 à 20;

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 au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.2 du **plan régional d'affectation du sol** qui prescrit « Ces zones (d'habitation) peuvent être affectées aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250m²...Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250m² par immeuble » en ce que le projet nécessite 708m² ;
- 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 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit « La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut...», en ce que l'isolation des plateformes (en intérieur d'îlot) nécessite de modifier les profils mitoyens (la hauteur des couvre-murs d'acrotères doit être rehaussée de 20cm sur le périmètre des toits plats du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/03/2015 : dépôt de la demande

23/04/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

04/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : report de l'avis de la Commission de concertation en l'attente d'informations complémentaires permettant de vérifier la situation juridique du bien ;

22/06/2015 : réception des données de la BCE (banque carrefour des entreprises) et du Moniteur Belge ;

30/06/2015 : réception de documents complémentaires en application de l'article 126/1 du CoBAT précisant la répartition des locaux ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 15/03/2015 et joint à la demande ;

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, mais bordé par la chaussée d'Alseberg, à caractère mixte ;
- L'immeuble n°18/20 sur lequel porte la demande est situé à proximité immédiate de l'angle de la rue et de la chaussée d'Alseberg ;

- Il présente un gabarit R+3+étage en recul (toiture plate) et s'implante au niveau du rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle et ce depuis sa construction (1953) à l'exception d'une petite cour faisant tampons entre le corps de bâtiment principal et la zone arrière en intérieur d'îlot ;
- En situation existante de droit, le rez-de-chaussée de droite (n°18) accueille au niveau du bâtiment principal les anciens bureaux du commerce de gros (Tissu Léonard SA) et en intérieur d'îlot se déploient les magasins-dépôts-réserves sur l'ensemble de la parcelle (n°18 et n°20) ; Au sous-sol, la partie arrière (en intérieur d'îlot) est affectée également au magasin-dépôts et aux archives du commerce ;
- Des propriétaires successifs ont transformé le bien à différentes époques (sans autorisations) :
 - des baies de façades ont été bouchées ou transformées (non visible depuis l'espace public),
 - des châssis ont été remplacés,
 - des accessoires ont été posés (échelle fixe et passerelle).
 - Au rez-de-chaussée avant : La zone de bureaux a été divisée, une part a été louée en tant que bureau, le solde, accessible depuis une passerelle dans la cour, faisait office de chambre d'amis ;
 - Au rez-de-chaussée arrière : la zone de dépôts a été occupée en logement (loft), ateliers d'artistes et salle d'exposition mais aussi en bureaux et archives ;
 - Au sous-sol arrière : la zone dépôts - archives a été transformée en studio d'enregistrement (local de projection, salle sourde etc) et mise en place d'une chaufferie individuelle ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble : transformation d'un commerce de gros en activité productive de bien immatériels ;
- En intérieur d'îlot :
 - la démolition/reconstruction d'une partie de la toiture plate (en bois) par une nouvelle toiture plate en béton + l'isolation de l'ensemble de la plateforme nécessitant la rehausse de 20cm des murs mitoyens périphériques ;
 - la suppression de 2 lanterneaux et le remplacement de 3 lanterneaux ;
- La mise en conformité des travaux réalisés sans autorisations préalables (voir ci-dessus) ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le changement d'affectation peut s'envisager étant donné le programme proposé et les spécificités des lieux. En effet, la proximité immédiate de la chaussée d'Alseberg, du centre d'Uccle ainsi que des transports en commun pourrait permettre l'installation d'une activité de production audio-visuelle et participe à la mixité du quartier dans lequel il s'inscrit ;
- L'activité proposée ne sera pas accessible au public et cette situation garanti par conséquent le calme en intérieur d'îlot, le quartier étant également résidentiel ;
- La façade avant n'est pas modifiée ;

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

- Etant donné l'autorisation de bâtir sur la quasi-totalité de la parcelle qui résulte du permis d'urbanisme antérieur, le nouvel acquéreur pourrait conserver ce droit et par conséquent reconstruire une partie de la toiture (en structure bois). Cependant, en compensation de cette construction et du fait que celle-ci est très peu esthétique (grande plateforme en derbigum noir), le manque de perméabilité de la parcelle devrait être palliée par la verdurisation de la plateforme du rez-de-chaussée ;

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 l'application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) :

- Le projet initial exploite la totalité des lieux en activités productives, soit une superficie de 708m², soit un surplus de 208m² par rapport à la superficie autorisée dans la zone ;
- Le projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT précise la répartition des locaux de manière plus détaillée et comme suit :
 - les superficies réellement dédiées à l'activité productive : 384m²
 - les superficies de bureaux : 116m²
 - les superficies de stockage : 200.5m²

La superficie de plancher des activités productives et de bureaux globalisent donc un total de 500m², se conformant ainsi à la prescription 2.2. du PRAS en la matière ;

- Considérant également la proximité immédiate de la chaussée d'Alseberg (point de variation de mixité) où la superficie autorisée maximale dans cette zone est de 1000m², il est donc envisageable d'accepter cette affectation dans cette zone géographique ;
- Le bâtiment ne sera pas accessible au public ;
- Les conditions locales permettent donc cette affectation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU qui prescrit « La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut... » :

- l'isolation des plateformes (en intérieur d'îlot) nécessite de modifier les profils mitoyens (la hauteur des couvre-murs d'acrotères doit être rehaussée de 20cm sur le périmètre des toits plats du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
- La demande s'inscrit dans une logique écologique, et une telle démarche est à encourager ;
- Cette rehausse étant limitée à 20cm et peut dès lors s'envisager ;
- Respect du code civil en matière de mur mitoyen :
 - Un mur mitoyen porteur en matériau plein devra obligatoirement être mis en œuvre ;
 - Les choix de finitions des murs du côté des voisins devront être appropriés à la cohérence esthétique de chacun des côtés et proposés aux propriétaires voisins avant tout début de mise en œuvre ;

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 :

- Verdurer la plateforme
- Fournir le choix des finitions des murs rehaussés du côté des propriétés voisines

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails de finition ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés ;

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 au RRU article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n°23

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

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 à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le seul 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 disponible pour ce bien – indices selon lesquels la construction aurait eu lieu en 1936), 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 : report de l'avis séance publique de la Commission de concertation en attente de la visite sur place et complément d'avis juridique sur l'application de la prescription générale n°0.12 du PRAS dans ce cas particulier.

02/06/2015 : Visite sur place avec Mme Kreutz (Direction des Monuments & Sites), M.Cools (Echevin de l'urbanisme de la Commune d'Uccle) et Mme Calabrese (architecte communale).

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert ;
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- La parcelle sur laquelle s'inscrit cette maison offre une superficie de 16 ares et 80 centiares et la maison qui y est bâtie offre une superficie hors-sol de 228m² ;
- La maison sur laquelle porte la demande aurait été érigée (d'après la note explicative fournie au dossier) en 1936 et présente toutes les caractéristiques d'une maison destinée à une occupation ponctuelle (week-end et vacances) ;
- Si sa façade avant peut s'avérer « pittoresque » au premier coup d'œil, une étude plus attentive de cette même façade et du reste de la construction ne laisse que peu de doute sur la faible qualité architecturale de l'ensemble.
- De manière générale, on constate un problème récurrent d'échelle dans tout le bâtiment. Toutes les hauteurs, largeurs, surfaces, semblant avoir été diminuées par rapport à une construction « habituelle » ;
- Elle a fait l'objet d'extensions de piètre qualité qui n'ont pas fait l'objet de permis d'urbanisme ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la maison existante sans projet de reconstruction d'une habitation au sein de la parcelle sur laquelle elle s'inscrit ;
- L'augmentation de la superficie de la parcelle voisine de gauche (n°40). En effet, le terrain a été acquis par les propriétaires de la maison voisine de gauche (n°40) avec l'intention de rassembler les deux propriétés et de reconstituer la propriété originelle avant sa division au début du siècle passé ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition de la maison pourrait s'envisager suite aux enseignements tirés de la visite sur place en date du 02/06/2015
- En effet, l'analyse qui en découle, jointe au dossier et synthétisée ci-dessous fait apparaître les observations suivantes :
 - quant à la façade avant :
 - elle présente une avancée au centre de la construction, au niveau de l'entrée principale,
 - les colonnes entourant l'escalier d'accès sont des parallélépipèdes en pierre bleue de finition assez brute et loin de ce que l'on pourrait attendre sur le plan qualitatif,
 - les balcons sont de piètre qualité et le travail des garde-corps réduit au strict minimum,
 - c'est au 2^{ième} étage que cette notion de « décor de théâtre » prend tout son sens ; en effet, les fenêtres des chambres, qui peuvent apparaître comme « normales » dans l'ensemble de la façade, ne présentent en réalité qu'une hauteur de 1.33 mètre en partie supérieure, et la porte fenêtre située en façade latérale et donnant accès à un balcon ne présente qu'une hauteur libre de 1.66 mètre.
 - quant aux façades latérales et arrière :
 - outre les extensions qui ont profondément modifié l'aspect général du bâtiment, ces façades ne présentent plus aucune cohérence avec l'esthétique de la façade avant et apparaissent clairement comme l'envers, peu soigné, d'un décor.
 - quant à la stabilité du bâtiment :
 - les façades latérales présentent de profondes fissures partant des coins des baies et apparaissant également à l'intérieur du bâtiment,
 - un enfoncement de la façade arrière semble évident étant donné la direction de ces fissures et le profil général du terrain.
 - quant aux extensions :
 - le bâtiment a donc fait l'objet de 2 extensions (sans permis d'urbanisme) dont les qualités architecturales et techniques peuvent être sérieusement mises en cause.
 - quant à l'organisation spatiale intérieure :
 - la circulation verticale et la distribution sont, à chaque étage, démesurément disproportionnées par rapport aux espaces de vie, et au détriment de ceux-ci,
 - en effet, au rez-de-chaussée, les espaces de vie s'organisant autour du hall d'entrée ne présentent jamais une surface supérieure à 14.2 m². Les dimensions maximums sont de 4 mètres,
 - en termes d'éclairage naturel également, les réglementations en vigueur seraient difficiles à satisfaire. L'ensemble des étages présente donc des caractéristiques incompatibles avec les standards actuels d'un habitat de qualité.

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes / avis juridique du service de l'urbanisme de la Commune d'Uccle:

- La prescription générale n°0.12. du PRAS (modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) 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"*
- Elle dispose donc qu'en cas de démolition d'un logement en zone d'habitat, il y a lieu de prévoir la reconstruction d'au moins la même superficie de logement sur le site ou à tout le moins dans la même zone, et qu'une telle demande doit être soumise aux mesures particulières de publicité.
- Par ailleurs, l'article 67 du CoBAT prescrit « à moins que ses prescriptions ne les imposent expressément, le plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) approuvé après le 1er

janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ».

- La prescription 0.12 s'applique donc, constituant une prescription générale visée à 0.1 du plan, sans que les mesures particulières de publicité ne soient d'application
- L'actuelle demande de démolition ne prévoit aucune reconstruction immédiate sur le site, régi par le plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter, et il y a lieu de prendre en compte les éléments d'appréciation suivants :
 - une des données essentielles du plan vise à pérenniser le caractère du quartier, qui se traduit notamment par sa « zone d'habitat dans la verdure », aspect auquel la demande participe pleinement en restituant un espace de jardin au profit d'une maison qualitative qui voit ainsi son cadre singulièrement amélioré,
 - le plan particulier d'affectation du sol 48 bis&ter en vigueur garantit la possibilité à terme de reconstruction d'un logement sur le site,
 - en effet, la zone d'habitat dans la verdure, qui régit cette parcelle de 1.680 m², permet d'envisager des constructions à raison du calcul de l'indice plancher/sol autorisable, (0.30 endéans les 40 mètres à compter de l'alignement et 0.25 au-delà), soit une superficie nettement supérieure (de l'ordre de 200%) à la superficie de 227.90m² correspondant à la maison concernée par la demande.
- Tous ces éléments démontrent que le potentiel bâtissable de la parcelle est maintenu en vertu des dispositions du PPAS 48bis&ter dont les données essentielles ne sont pas hypothéquées par la demande.
- La démolition de ce logement n'est donc pas contraire à la prescription 0.12 du PRAS.
- Quant à l'imposition de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol obligeant de reconstruire du logement dans la zone (à savoir les parties d'îlots ou îlots contigus ayants une même affectation) à concurrence de la surface de bâti démolie, force est de constater, à titre subsidiaire, que le plan particulier d'affectation du sol :
 - couvre un vaste territoire qui reste en équilibre au vu des multiples permis d'urbanisme de démolition / reconstruction, d'extensions d'immeubles existants ou de nouvelles constructions sur des parcelles non bâties,
 - constitue, par ses mécanismes de gestion de densité en termes de logements et de surface bâtie, un garant du respect de l'objectif du plan régional d'affectation du sol traduit par sa prescription 0.12
 - fait, pour le surplus, actuellement l'objet de plusieurs immeubles de logements en cours de construction, présentant des superficies de logements supérieures à celles qui fait l'objet de la présente demande,
 - compte notamment en son territoire et à titre d'exemple, parmi ces constructions :
 - le permis d'urbanisme n°16-41540-20144 (n°103 avenue du Prince d'Orange en face du terrain faisant l'objet de la demande) : démolition d'une maison et reconstruction d'un immeuble à appartement (+17m²).
 - le permis d'urbanisme n°16-40570-2012 (n°87-93 avenue du Prince d'Orange) : démolition et reconstruction de deux habitations unifamiliales (+212m²).
 - le permis d'urbanisme n°16-40082-2011 (n°30 avenue du Prince d'Orange) : démolition et reconstruction d'une maison unifamiliale (+249m²) ;
- Ces éléments démontrent que la superficie de logement est donc également maintenue dans la même zone, dans l'attente d'une reconstruction.

Avis FAVORABLE majoritaire des membres de la Commune d'Uccle aux motivations émises ci-dessus en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes / avis de la Direction des Monuments et Sites :

- Considérant que la demande est en contradiction par rapport à la prescription générale n°0.12 du PRAS et de ce fait, la démolition sans reconstruction ne peut s'envisager.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de la Direction des Monuments et Sites aux motivations émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/07/2015
objet n°24

Dossier 16-42239-2015- Enquête n° 121/15

Demandeur : Monsieur Antoine Herpain

Situation : Avenue des Archères 25

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42239-2015 introduite le 05/05/2015 par Monsieur Antoine Herpain et visant la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Archères, 25;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1Bis - QUARTIER DU KAMERDELLE - AR 15/06/1954 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du **PRAS**, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlots en ce que le projet vise la construction d'une nouvelle villa en intérieur d'îlot ;
- application de la prescription générale 0.12 du **PRAS**, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet vise la démolition d'une villa et la reconstruction d'une villa ;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°1bis - non-respect de l'article n°3 qui prescrit « Une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur devra rester libre entre les bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle, de façon qu'il existe un espace libre d'au moins dix mètres de largeur entre les deux villas isolées ou entre deux groupes de villas jumelées. Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres», en ce que le projet propose la construction de terrasses dans cette zone non aedificandi ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *M. José Vandevoorde, avenue des Statuaires 117, 1180 Bruxelles, fait des remarques suivantes par rapport à la partie arrière. Si la partie de la toiture disparaît au bénéfice d'un étage plus important, il n'en demeure pas moins que l'extension du bâtiment vers sa parcelle est importante et que les fenêtres de ce côté plongent directement de son côté. Il estime que l'agrandissement du volume face sud-Est devrait être de moindre importance.*
- *Une pétition comportant 35 signatures a été transmise après la clôture de l'enquête publique. Les remarques faites sont les suivantes :
La démolition est un préalable fâcheux à la construction subséquente. L'immeuble actuel est tout à fait conforme au style existant dans le quartier, qu'il n'est en aucun cas obsolète et notamment que des travaux de réfection de la toiture ont été entrepris récemment. Il est tout à fait conforme extérieurement et intérieurement. La démolition engendrera une nuisance écologique et humanitaire, cette bâtisse est tout à fait en adéquation avec celles du quartier. Concernant la construction nouvelle, les réclamants trouvent que le gabarit est supérieur à l'immeuble actuel, il a un style moderne non dissimulé, parfait en d'autres lieux.
La construction est située sur une surélévation de terrain, une butte de la hauteur d'une maison par rapport au niveau de la rue. Le gabarit dépasse de 20 mètres, la surface du sol actuelle. Si le projet est légèrement moins haut, par décapitation du toit pointu actuel, il est néanmoins plus large dans tous ses axes, le grenier étant transformé en étage habitable. Ce projet nuit gravement au bien être des riverains, notamment par privation de soleil au sud-ouest. Il entraîne pour les voisins immédiats une dévaluation de fait de la valeur de leurs maisons.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/05/2015 : dépôt de la demande

07/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : report de l'avis de la Commission de concertation en attente de notes complémentaires motivant de manière détaillée les justifications de la démolition de la maison, ainsi que de l'organisation d'une visite sur place.

26/06/2015 : Visite sur place du représentant de la Direction des Monuments & Sites (Mme Kreutz), de l'échevin de l'urbanisme de la Commune d'Uccle (M. Cools) et d'un des architectes communaux (Mme Calabrese).

26/06/2015 : réception de la note complémentaire demandée.

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

- L'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle émis le 07/05/2015 et libellé comme suit :

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

- *Maintien d'arbre(s):*

Tous les arbres existants sont à maintenir. Un plan de plantations précisant les essences et circonférences de ceux-ci devra être joint au dossier.

- *Zone de protection des arbres:*

Le chantier devra respecter une zone de protection des arbres à haute-tige à conserver.

- *Compléter le plan d'implantation en ce sens avant délivrance du permis d'urbanisme.*

- L'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle émis le 09/06/2015 et libellé comme suit :

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

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 :

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.

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.

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

Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;

Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;

L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;

Vu l'impossibilité de 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 :

Le projet omet de gérer les eaux pluviales selon les directives ci-dessus.

Le terrain semblant a priori offrir la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales, l'auteur de projet est invité à étudier la modification du système de gestion des eaux pluviales.

L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales devra être techniquement motivé et entraînera de facto l'obligation de placer un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune (volume) et d'Hydrobru (débit de vidange).

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

L'accès existant présentant une forte pente vers la voirie, l'auteur de projet est invité à remplacer le revêtement existant par un matériau perméable ou semi-perméable et à prévoir la pose d'un caniveau transversale en bas de rampe, à l'alignement.

4 : description Sitex

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

- Le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande est composé de villas isolées, jumelées ou groupées et de villas en intérieur d'îlot ;
- La maison à 4 façades existante implantée en intérieur d'îlot faisant l'objet de la demande est de type bel-étage (entrée et garage au niveau de l'aire d'accès) et donc présente un gabarit R+2+toiture à versants ;
- La parcelle présente une grande différence de niveau et la zone située à l'arrière de la villa se situe 3m plus haut que le niveau côté façade avant de la villa ; les pièces de vie sont donc implantées au 1^{er} étage de l'habitation ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la villa existante, datant de 1954 ;
- la construction d'une nouvelle villa en intérieur d'îlot ;

6 : motivation sur la demande

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

- Suite à la visite sur place par les membres de la Commission de concertation dont notamment le représentant des Monuments & Sites et suite à la réception de la note complémentaire, il apparaît que la démolition de la maison existante peut se concevoir ;
- En effet, la maison existante ne présente pas d'intérêt architectural particulier et ne répond plus aux normes d'isolation et de confort actuels ;
- La nouvelle construction conserve le programme de maison unifamiliale et ouvre ses espaces de vie vers le jardin (Sud-Ouest) ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La nouvelle villa offre un parti contemporain de qualité et répond dans son ensemble aux normes actuelles d'isolation et de confort ;
- Les espaces intérieurs profiteront, de par la mise en place de grandes baies vitrées côté jardin, largement du caractère verdurisé de la parcelle en intérieur d'îlot ;

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

Implantation et gabarit :

- La nouvelle maison (hors terrasse) se développe en intérieur d'îlot sur la zone de bâtisse autorisée par le PPAS n°1bis dans lequel il s'inscrit et se conforme également en terme de hauteur de bâtisse aux prescrits ;
- Le nouveau projet s'étale en plan davantage sur la propriété que la maison existante mais offre un parti constructif à toiture plate qui permet de limiter au mieux la hauteur de bâtisse et s'intègre donc dans le bâti et le cadre verdurisé de cette parcelle en intérieur d'îlot ;
- De nombreuses nouvelles constructions à toiture plates ont été autorisées à proximité immédiate :
 - Avenue des Statuaires n°46 (PU 16-40332-2011) : construction de 3 immeubles à toiture plate à l'architecture contemporaine ;
 - Avenue des Statuaires n°44 (PU 16-41360-2013) : démolition d'une villa et construction d'un ensemble de 14 logements réparti en 2 volumes ;
 - Avenue Kamerdelle n°95 (PU 16-41969-2014) : démolition d'une maison unifamiliale et reconstruction d'une maison unifamiliale

- Avenue Kamerdelles n°71-73 (PU 16-35950-2003) : grande extension en façade avant à toiture plate ;
- Avenue Kamerdelles n°86 (PU 16-39161-2009) : démolition d'une maison unifamiliale et reconstruction d'une maison unifamiliale
- Avenue du Manoir n° 19 (PU 16-38299-2008) : transformation d'une maison par l'ajout d'un volume à toiture plate en toiture ;
- Les grandes baies vitrées du séjour sont orientées sur la façade côté Ouest (latérale droit) offrant par conséquent la majorité des vues vers le jardin et par conséquent n'entraînant aucun préjudices en ce qui concerne la vue sur la propriété voisine (n°15A-17A implantée à rue) concernée par ces baies ;
- La façade sud (arrière) est implantée à 7.43 mètres de la limite de parcelle arrière (propriété n° 117 avenue des Statuaires) et accueille des baies de dimensions limitées. La terrasse de pourtour implantée côté sud est limitée à 2.17 mètres de profondeur et s'implante à 5.13 mètres de la limite de parcelle arrière conformément au prescrit du PPAS en la matière.
- Les terrasses périphériques en façades avant, arrière et latérale gauche ne seront qu'occasionnellement utilisées de par leur dimension limitée et de par l'existence de la terrasse principale côté latéral droit (côté Ouest) ;
- Aménagement des abords et couvert végétal :
 - Le projet propose un indice P/S de 0.37 ainsi qu'un taux d'imperméabilisation de 31%, ce qui est relativement faible et par conséquent garantit une construction en adéquation avec la taille du terrain ;
 - La superficie des zones perméables se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière. En effet, le projet offre de belles zones de jardins en intérieur d'îlot, au profit de son caractère paysager, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
 - Le traitement des toitures en toiture verte participe au caractère vert de cette parcelle;
 - Le relief du terrain est conservé ;
 - Il y a lieu de fournir un plan de plantations précisant les essences et circonférences des arbres conservés afin de se conformer aux exigences du service vert (voir ci-dessus) ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : se conformer aux exigences du service technique de la voirie

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlots :

- Le projet vise la construction d'une nouvelle villa en intérieur d'îlot ;
- Voir motivation ci-dessus : La demande conserve donc un très bel espace de jardin et propose un gabarit adapté à la parcelle.

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- Le projet vise la démolition d'une villa (240m²) et la reconstruction d'une villa (432m²) ;
- La démolition de la maison existante est acceptable au vu de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel (date de construction 1954) ;

En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°1bis - non-respect de l'article n°3 qui prescrit « Une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur devra rester libre entre les bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle, de façon qu'il existe un espace libre d'au moins dix mètres de largeur entre les deux villas isolées ou entre deux groupes de villas jumelées. Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres» :

- Le projet propose la construction d'une terrasse dans cette zone non aedificandi du côté de la façade est (façade latérale gauche),
- En effet, une terrasse au niveau du rez-de-chaussée s'implante à 2.85 mètres de la limite parcellaire du fond de jardin de la propriété voisine (n°29 avenue des Archères) et une terrasse suspendue au niveau des pièces de vie s'implante à 3.95 mètres de cette limite;
- Bien que cette implantation ne portera pas préjudice à la propriété voisine, celle-ci doit être modifiée et l'implantation du projet revue afin de distancer davantage la façade Est de la limite parcellaire et se conformer au prescrit en la matière;
- Le projet propose la construction d'une terrasse dans cette zone non aedificandi côté façade nord (façade avant) :

- En effet, celle-ci s'implante à 2.15 mètres de la limite parcellaire de la propriété voisine (n°29 avenue des Archères).
- Etant donné la proximité des terrasses (4.79 mètres de la limite parcellaire) et l'implantation de la maison voisine (en contre-bas de la maison faisant l'objet de la demande), il y a lieu :
 - de modifier le projet afin de supprimer cette dérogation et donc de diminuer la largeur de cette terrasse afin de se conformer au prescrit;
 - d'augmenter la distance entre les propriétés afin que le nouveau projet implante sa façade avant à l'endroit de l'ancienne façade démolie de manière à ne pas porter préjudice à l'ensoleillement à la propriété située en contre-bas;

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 :

- Façade Nord (façade avant) : augmenter la distance entre les propriétés afin que le nouveau projet implante sa façade avant à l'endroit de l'ancienne façade démolie;
- Terrasse dans la zone non aedificandi côté façade nord /façade avant : réduire la largeur de cette terrasse afin de se conformer au prescrit du PPAS en la matière ;
- Terrasse dans la zone non aedificandi côté façade Est / façade latérale gauche : modifier l'implantation de la terrasse et/ou de la construction afin de se conformer au prescrit du PPAS en la matière ;
- Se conformer aux exigences du service vert (Fournir un plan de plantations précisant les essences et circonférences des arbres conservés) ;
- Se conformer aux exigences du service technique de la voirie (voir ci-dessus) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications minimales d'implantation du bâti et des terrasses périphériques ;
- 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 non unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

BDU Direction des Monuments et Sites s'abstient.