

Séance du 2 décembre 2015 / Zitting van 2 december 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9424-2015  
Situation : Avenue de l'Aulne 102-108  
Demandeur : Association des Copropriétaires de l'avenue de l'Aulne 102-108  
Groupe A c/o CEGI Coprop.
- 09h15 2) 250/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.426-2015  
Situation : Place de la Sainte-Alliance 7  
Demandeur : Monsieur Alexandre FRANCOIS  
(la régularisation du portail et des aménagements de jardin)
- 09h35 3) 253/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.410-2015  
Situation : Rue de Percke 76  
Demandeur : Monsieur Eric COURTEJOIE  
(la mise en conformité d'une extension en sous-sol et d'une piscine  
[PU n°40417])
- 09h55 4) 249/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.875-2014  
Situation : Chaussée d'Alseberg 855  
Demandeur : NISSIMMO sa (Monsieur Abboud Marwan)  
(le réaménagement des appartements des étages et rénovation des  
façades et l'utilisation du jardin en terrasse Horeca)
- 10h20 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.448-2015  
Situation : Avenue Houzeau 120  
Demandeur : Madame Vinciane BAILLY  
(le changement de châssis)  
(Avis CC uniquement – CoBAT – art.237 : zone de protection d'un bien classé)
- 10h35 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.418-2015  
Situation : Rue du Doyenné 124  
Demandeur : Monsieur Bertrand LOMBART  
(le changement d'affectation d'un garage en commerce)  
(Avis CC uniquement – PRAS – art.21 portant sur la ZICHEE)
- 10h50 7) 251/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.202-2015  
Situation : Avenue Guillaume Hérinckx 8  
Demandeur : Monsieur Yvan KALANTARIAN  
(l'extension d'appartement au rez-de-chaussée sur jardin arrière avec  
aménagement de la toiture pour terrasse de l'appartement du 1<sup>er</sup>)
- 11h15 8) 248/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.432-2015  
Situation : Vieille rue du Moulin 277  
Demandeur : Madame Nathalie CAMBIER  
(la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage)
- 11h40 9) 252/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.358-2015  
Situation : Rue Molenvelt 17  
Demandeur : M. et Mme Dany MAXIMILIEN et Kim ELENA  
(l'agrandissement d'une baie en façade arrière et le remplacement d'une  
véranda existante)

13h30 10) 254/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.211-2015  
Situation : Chaussée de Waterloo 1359d  
Demandeur : Monsieur Jacques DE KAP HERR  
(le changement d'affectation d'une maison et immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages, ainsi que la mise en conformité de travaux d'extension en façade)

13h55 11) 257/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.453-2015  
Situation : Rue Engeland de 368A à 372  
Demandeur : DEXIN sa (Monsieur Jean-Paul De Coster)  
(la démolition et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales et d'une villa)

± 14h30 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) - Fin de séance/Einde zitting

12) 240/15 – Demande de permis de lotir n°2bis  
Situation : Rue Victor Allard 143  
Demandeur : EMMANUEL PARTNERS sa (M. Emmanuel Josef Z.)  
(la modification du permis de lotir n°2bis)  
CC du 18/11/2015

**Commune d'Uccle – Service de l'Environnement**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n°01**

**Dossier n° 9424**

**Demandeur** : ACP Aulne 102-108, avenue de l'Aulne 102-108 à 1180 Bruxelles

**Situation** : avenue de l'Aulne 102-108

**Objet** : parkings couverts et en plein air

P.R.A.S. : zone d'habitation

Observations et/ou réclamations :

Considérant que l'enquête publique effectuée du 26/10/2015 au 09/11/2015 inclus a donné lieu à :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
- il s'agit d'un renouvellement de permis ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- les installations du site sont entretenues régulièrement ;
- l'absence de ventilation basse dans la chaufferie ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- D'améliorer la ventilation de la chaufferie

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-42426-2015- Enquête n° 250/15**

**Demandeur : Monsieur Alexandre FRANCOIS**

**Situation : Place de la Sainte-Alliance 7**

**Objet : la régularisation du portail et des aménagements de jardin**

**AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42426-2015 introduite le 28/08/2015 par Monsieur Alexandre FRANCOIS et visant la régularisation du portail et des aménagements de jardin sur le bien sis place de la Sainte-Alliance, 7;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV n°2015/23),

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis et ter en zone d'habitat dans la verdure , approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la pose d'un portail de plus de 1 mètre de hauteur en zone de recul

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
- 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 suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- o non-respect de l'article n°12 en ce qui concerne la hauteur du portail en zone de recul

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

20/08/2015 : dépôt de la demande

12/10/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

04/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

02/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas entourées de jardin,
- o Dans ce quartier, la place de la Sainte Alliance comprend les seuls locaux d'équipement public du quartier, ce qui y génère des rassemblements, ainsi que les besoins de parking inhérents aux événements qui s'y déroulent ;
- o La villa des demandeurs se situe au coin que forment la place et de l'avenue Blücher, ce qui a généré un plan d'implantation très particulier lors de la construction de cette habitation :
  - o Implantée à 45° par rapport aux deux voiries, la maison dispose de son jardin derrière l'immeuble,
  - o Elle comprend un garage souterrain accessible des deux côtés, soit depuis la place, soit par l'avenue Blücher,
  - o Elle dispose en outre un accès carrossable en arrondi devant la maison, également accessible par les deux voiries,
  - o Elle présente un gabarit de R+ toiture
- o La maison récente à gauche de la parcelle, sise avenue Blücher, 169, présente un gabarit de R+1, alors que celle de droite fait face à la place de la Sainte Alliance, dans un gabarit similaire à celui de la maison sur laquelle porte la demande

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

- Elle conserve :
  - le programme de villa unifamiliale et l'ensemble de ses volumes,
  - l'entrée (en pente et très étroite) de garage depuis l'avenue Blücher, à des fins de rangements, notamment de vélos,
- Elle vise la modification des aménagements du jardin et des accès carrossables de la parcelle, comme suit :
  - La suppression de l'accès carrossable devant la maison et de ses deux entrées au profit d'un bel aménagement de jardin, ce qui assure une transition harmonieuse et anti-bruit entre l'avenue et la villa,
  - La création d'une entrée carrossable, à l'endroit de celle autorisée par le permis d'origine et jamais réalisée, à droite de la maison, qui :
    - est implantée le plus loin possible du coin des voiries, pour une question de sécurité et de préservation d'un chêne existant,
    - est équipée d'un portail ajouré, de +/-3,20 mètres de largeur et de 1,60 mètre de hauteur
    - donne accès à deux emplacements de parcage, à droite de la maison, ainsi qu'à une zone de retournement en zone de recul,
    - conserve un espace planté le long de la limite mitoyenne droite de la parcelle,

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

- Vu la note explicative et la situation de droit de l'aménagement de cette parcelle, le nouvel aménagement de jardin réduit la surface dévolue à la voiture au profit d'un bel aménagement de jardin,
- Vu l'importance du trafic dans l'avenue et autour de la place de la Sainte-Alliance, la suppression des deux entrées carrossables à proximité de l'angle des voiries est au profit de la sécurité des usagers,
- Vu la difficulté d'accès au garage, par sa pente trop forte et l'étroitesse de son entrée, son maintien et son occupation en rangement, notamment pour vélos, se justifie,
- Le nouvel accès carrossable est conforme au plan particulier d'affectation du sol, qui permet le parcage en zone de recul, et son étendue assure le maintien d'une zone latérale plantée, ce qui assure la quiétude de la parcelle voisine de droite
- Le nouveau portail, objet du procès-verbal, est prévu avec des proportions et un caractère ajouré qui répond aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol (habitat dans la verdure) et conserve le caractère paysager de la zone de recul de cette parcelle,
- Le projet de plantations comprend également des arbres palissés en limite latérale droite, en densification de l'écran de verdure existant

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

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, à savoir la hauteur du portail en zone de recul, la demande est acceptable en regard du caractère ajouré de celui-ci et de ses proportions, qui permettent de l'intégrer sobrement dans le caractère paysager de la place de la Sainte Alliance,

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

La B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 02/12/2015**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-42410-2015- Enquête n° 253/15**

**Demandeur : Monsieur Eric Courtejoie**

**Situation : Rue de Percke, 76**

**Objet : mise en conformité d'une extension en sous-sol et d'une piscine**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42410-2015 introduite le 20/08/2015 par Monsieur Eric Courtejoie et visant la mise en conformité d'une extension en sous-sol et d'une piscine sur le bien sis rue de Percke, 76 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter Quartier Sud Est (AG du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**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:

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit « *Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à, en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)*», en ce que le projet porte l'occupation en sous-sol à 28.26%,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

20/08/2015 : dépôt de la demande

12/10/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

04/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2015 au 17/11/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

02/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir l'avis du Service Vert émis le 17/11/2015 et libellé comme suit :

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

- **Abattage d'arbre(s):**  
*Abattage de quatre (4) arbres de haute-tige d'essences et de dimensions inconnues (présents sur le plan mais pas in situ).*
- **Maintien d'arbre(s):**  
*Tous les autres arbres sont à maintenir. De plus les plans doivent être complétés avec les dimensions et essences de ceux-ci.*
- **Replantations:**  
*Aucune replantation n'est prévue. Le Service Vert impose la replantation de quatre (4) arbres de haute-tige d'essence indigène de 20/25 cm de circonférence, dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars.  
Ceux-ci devront principalement être plantés à l'avant de la parcelle afin d'intégrer la façade du bâtiment en accord avec le point 12.0 du PPAS 48 ter.*
- *Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

**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, bâti de villas de type 4 façades, implantées en recul des alignements des voiries,
- Dans ce quartier, la rue de Percke est étroite, et le stationnement y est unilatéral,
- La parcelle de +/- 10 ares sur laquelle porte la demande comprend un beau chêne d'une couronne de 12 mètres de diamètre, situé dans la zone de recul,
- La parcelle n°76 sur laquelle porte la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40417-2012 autorisant une démolition-reconstruction,
- Une piscine extérieure a été construite sans permis et les caves ont été étendues,

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

- La mise en conformité de l'extension des caves et de la construction de la piscine,

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

**en matière de programme :**

- lors des travaux, la chambre principale et les caves ont été agrandies et une piscine a été ajoutée,

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

- la maison respecte la zone d'implantation,
- le sous-sol a été construit 6.75 mètres plus profond, dans une emprise de 226 m<sup>2</sup>, soit 21.6% alors que le plan particulier d'affectation du sol limite l'emprise à 20% net de la superficie de la parcelle à cet endroit de l'îlot,
- la piscine est implantée en partie dans la zone de bâtisse et en partie dans la zone de jardin,

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

- des arbres sont situés dans la zone latérale de droite,
- du côté gauche, l'accès piéton monte vers la maison, dans un aménagement qui comporte une végétation couvre-sol et quelques arbustes,
- le jardin à l'arrière est plat et une zone de 10 mètres de profondeur est préservée, sans construction,
- le projet ne prévoit pas de plantation du jardin,
- en séance, le demandeur informe la Commission que plusieurs arbres ont été plantés en zone latérale et en zone de recul,

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

- la maison dispose d'un garage,

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

- les plans ne mentionnent pas la citerne d'eau de pluie (10.000L) et le bassin d'orage (5.000L) prévus au permis d'urbanisme n°16-40417-2012,

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

- L'emprise maximale du sous-sol est de 20% dans la zone des 40 premiers mètres à compter de l'alignement et de 16.6% dans la zone au-delà de 40 mètres, ce qui porte le potentiel à +/- 160 m<sup>2</sup> dans la zone des 40 mètres et 40 m<sup>2</sup> dans la zone au-delà des 40 mètres,
- L'emprise du sous-sol étant de 226 m<sup>2</sup>, elle dépasse dès lors de 26 m<sup>2</sup> le maximal autorisé par le PPAS,
- À cette emprise s'ajoute les 41.9 m<sup>2</sup> de la cuve de la piscine et la terrasse, qui dépassent la limite des 40 mètres, ce qui réduit la profondeur du jardin à 10 mètres,

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

- compléter les plans avec les citernes et bassin d'orage prévus au permis d'urbanisme n°16-40417-2012,
- fournir un plan d'aménagement des abords avec les plantations d'arbres de haute-tige effectuées en indiquant l'essence et les circonférences, photos à l'appui,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les plans doivent être complets et indiquer les citernes et bassins d'orage,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plantations effectuées doivent être mentionnées sur le plan d'aménagement des abords,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

La B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 4**

**Dossier 16-41875-2014 - Enquête n° 249/15**

**Demandeur : Monsieur Abboud Marwan Nissimmo S.A.**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 855**

**Objet : le réaménagement des appartements des étages et rénovation des façades et l'utilisation du jardin en terrasse HORECA**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41875-2014 introduite le 16/10/2014 par la S.A. Nissimmo c/o Monsieur Abboud Marwan et visant le réaménagement des appartements des étages et rénovation des façades et l'utilisation du jardin en terrasse HoReCa sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 855;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, espace structurant ;

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

- motif inhérent à l'application du PRAS
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS, acte et travaux en intérieur d'îlot
- motif inhérent à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 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 travaux sont déjà réalisés et ne semblent pas correspondre à la demande de permis : la totalité du jardin est aménagé en terrasse. Cet aménagement ne figure pas sur les plans de la demande,
- aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et ne figurant pas au plan,
- les dimensions des baies en façade arrière ne correspondent pas aux plans,
- présence d'une cheminée au 2<sup>ème</sup> étage contre le mitoyen 857, non renseignée au plan, sortie de cheminée sur la toiture plate du rez-de-chaussée non renseignés. Ces cheminées ne sont pas esthétiques,
- la toiture plate du rez-de-chaussée est en roofing, sans finition esthétique,
- opposition à l'utilisation du jardin en terrasse HORECA, dont les horaires sont incompatibles avec la fonction de logement environnante, créent une perte d'intimité,
- les terrasses ne sont pas conformes au code civil,

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

16/10/2014 : dépôt de la demande

19/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique

02/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/04/2015 et joint à la demande

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, les rez-de-chaussée sont commerciaux, et les étages sont affectés ou non au logement,

- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par le tram 51 de la STIB, dont les lignes 92 et 4 passent à proximité,
- L'immeuble n°855 sur lequel porte la demande est affecté aux étages en 2 logements depuis 1990,
- La façade est peinte en teinte brun-rouge, le châssis du rez-de-chaussée est en bois et les contours en pierre bleue,
- Le rez-de-chaussée est très profond, la toiture plate est percée de lanterneaux, la toiture plate n'est pas couverte d'une finition esthétique,
- L'intérieur d'îlot est fortement bâti, les rez-de-chaussée commerciaux étant profonds,

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

- La modification de la façade arrière (châssis, enduit de teinte taupe),
- La modification de la couleur de la façade avant (noir au rez-de-chaussée et blanc aux étages),
- L'aménagement du jardin en terrasse HoReCa,

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

- en matière de programme :
  - le rez-de-chaussée est profond et comprend des locaux de cuisine et sanitaires,
  - l'aménagement du jardin pour le commerce du secteur HoReCa n'est pas précisé au plan,
  - le 1<sup>er</sup> étage est affecté à un appartement de 2 chambres,
  - le 2<sup>ème</sup> étage et les combles sont aménagés en duplex 2 chambres,
  - ces deux logements existant depuis 1990 selon le registre de population, et répondent aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation et le volume ne sont pas modifiés,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse HoReCa n'est pas délimitée au plan,
  - la toiture plate du commerce dépasse de 17 mètres la profondeur des étages. La toiture plate du commerce n'est pas verdurisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le quartier est bien desservi par les transports en commun,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le bien est inscrit en espace structurant du plan régional d'affectation du sol.
  - aux étages, les châssis noir sont remplacés par des châssis blanc en PVC et la façade peinte en gris clair,
  - en façade arrière, les baies sont élargies pour s'ouvrir sur l'intérieur d'îlot,
  - la façade arrière au rez-de-chaussée est peinte en blanc et aux étages en gris clair,

Considérant que selon une réclamation, une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée au profit de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, alors que les plans ne la mentionnent pas et qu'elle n'est pas conforme au code civil ;

Alors que le logement peut bénéficier ainsi d'un espace extérieur ;

Que la terrasse doit cependant être conforme au code cil, sans rehausse des mitoyens ;

Considérant que l'entièreté du jardin est aménagé en terrasse avec quelques trous pour des plantations ;

Considérant que suite à une visite sur place, il a été constaté que :

- les châssis existant ne suivent pas le ceintage des linteaux, et ne sont donc pas cohérents avec le bâti,
- il y a 2 enseignes perpendiculaires, l'une du commerce, l'autre probablement de l'ancien commerce, qui doit être enlevée,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS :
  - la terrasse HORECA n'est pas définie au plan, mais l'usage du jardin en HORECA porte atteinte à la tranquillité des logements présent en bordure de chaussée et les rues adjacentes.
  - l'aménagement tel que réalisé avant la délivrance du permis réduit fortement la verdunisation de l'intérieur d'îlot,
- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces,

dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- l'installation d'un commerce HoReCa à cet endroit s'inscrit en un lieu de forte fréquentation et complète l'offre commerciale du centre de la Commune
- moyennant les conditions ci-après, la demande peut répondre au bon aménagement des lieux

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

- restituer la zone de jardin, en supprimant la terrasse, le jardin étant privé et non destiné à l'HORECA,
- en façade avant, les nouveaux châssis doivent respecter le ceintage des baies,
- retirer l'enseigne perpendiculaire qui n'est pas destinée au commerce,
- supprimer la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et la remplacer par une finition esthétique, cet espace doit rester non accessible par un garde-corps à placer aux châssis,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
- d'être accessoires en ce que les aménagements extérieurs ont été faits sans permis d'urbanisme ne peuvent s'envisager tels quels,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement d'une terrasse HORECA sur la profondeur du jardin porte atteinte à l'intérieur de l'îlot,

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-42448-2015**

**Demandeur : Madame Vinciane Bailly**

**Situation : Avenue Houzeau 120**

**Objet : le changement de châssis**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42448-2015 introduite le 21/09/2015 par Madame Vinciane Bailly et visant le changement de châssis sur le bien sis avenue Houzeau, 120 ;

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° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection de la Villa Vandevelde (av. Houzeau, 99) - arrêté de classement du 18/05/2006 ;

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

- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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

21/09/2015 : dépôt de la demande ;

13/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/12/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert le long de l'avenue Houzeau et face au Square Charles Lagrange. Elle fait également face à la Villa Vandevelde, classée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/05/2006 et œuvre des architectes Yvan et Adrien Blomme ;
- L'immeuble voisin de droite présente également des caractéristiques architecturales remarquables ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente une cohérence architecturale de volumétrie et de typologie :
  - Il s'articule autour d'un corps de bâtisse principal.
  - Les toitures s'inscrivent dans une lisibilité franche ;
- Le jardin s'étend profondément vers l'arrière et est aménagé de manière paysagère ;
- La maison a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-41160-2013 en vue de transformer et étendre l'habitation unifamiliale, en proposant :
  - l'extension des espaces de vie en façade avant et en façade arrière sous forme d'annexes sur un niveau ;
  - la modification des proportions de certaines baies de fenêtre ;
  - l'ajout de plusieurs fenêtres en toiture en remplacement des lucarnes rampantes ;
- Ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre ;

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

- Le projet vise la modification des châssis de la maison, et propose :
  - des menuiseries extérieures en bois et moulurées, et de teinte noire ;
  - le maintien de la situation d'origine (qui constitue également la situation existante de fait) de la maison en ce qui concerne sa volumétrie ;

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

- Le projet s'inscrit dans le respect des caractéristiques architecturales de la maison, et la teinte retenue pour les châssis s'inscrit dans cette composition ;

**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 améliore les perspectives visuelles vers le bien classé, en offrant une meilleure cohérence en ce qui concerne les menuiseries extérieures, dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales de la maison ;
- Au vu de l'échantillon de châssis présenté en séance, il s'indique d'opter pour le façonnage à l'ancienne des menuiseries moulurées ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-42418-2015**

**Demandeur : Monsieur Bertrand Lombart**

**Situation : Rue du Doyenné 124**

**Objet : le changement d'affectation d'un garage automobile en commerce**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42418-2015 introduite le 26/08/2015 par Monsieur Bertrand Lombart et visant le changement d'affectation d'un garage en commerce sur le bien sis rue du Doyenné 124;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

**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 modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE;

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

26/08/2015 : dépôt de la demande ;

21/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/12/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation ;

Considérant que l'avis du SIAMU doit être joint à la demande ;

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

- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande est situé le long de la rue du Doyenné, non loin du Parvis Saint-Pierre,
- Il comporte, en situation de droit, un garage automobile (activité productive artisanale au sens du glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013)) et des logements ;
- Le bien est situé en ZICHEE, portant sur un ensemble architectural cohérent, et dans les perspectives de l'Eglise Saint-Pierre ;
- Le bien s'inscrit donc dans le noyau commercial dynamique du centre de la commune et accueillait un garage automobile au rez-de-chaussée. Les étages sont affectés à du logement (2 appartements) ;
- La façade avant présente un revêtement en pierre bleue sur toute la hauteur du commerce du rez-de-chaussée et des briques de teinte orangée aux étages ;

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

- Le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée accueillant un garage automobile en un commerce dédié aux produits bio, et ce sur une superficie de 254,58 m<sup>2</sup> ;
- La modification du revêtement de façade avant au rez-de-chaussée ;

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

- Le projet s'implante au cœur du noyau commercial dynamique du centre de la commune et s'inscrit dans une diversification de l'offre commerciale de celui-ci ;
- La nouvelle affectation proposée participe à la dynamisation du noyau commercial du centre d'Uccle et est compatible avec l'habitat proche ;
- Le concept proposé (vente de produits Bio) s'inscrit dans une logique écologique, une telle démarche est à encourager ;
- Le projet prévoit le démontage de la toiture de l'ancienne carrosserie. Or, ce type de toiture est susceptible d'être composé d'amiante, dont le démontage doit se faire dans le respect des normes en vigueur ;

**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 :
  - de conserver le caractère architectural de la façade aux étages ;
  - de restaurer la corniche ;
  - de recouvrir la façade du rez-de-chaussée d'un parement en pierre reconstituée de ton gris clair/beige qui se prolongera à l'intérieur de la zone d'entrée couverte jusqu'à la nouvelle porte d'accès au commerce située en retrait de 4.20 mètres depuis l'alignement ;
  - de placer une nouvelle porte vitrée coulissante en aluminium de ton blanc se raccordant à la teinte des châssis des étages ;
  - de placer un caisson entre la partie commerciale et la partie logement habillé d'une tôle laquée de ton gris moyen qui pourra servir pour une future enseigne ;
  - de répondre, par ces divers aspects, aux objectifs de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement dans lequel cet immeuble s'inscrit ;

Considérant que l'enseigne devra être conforme au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011 ainsi qu'à l'article 25 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13.11.2008 modifié le 07.04.2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" ;

Considérant que la superficie concernée par le changement d'affectation est inférieure au seuil de 1000 m<sup>2</sup> admissible par le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en zone d'habitation bénéficiant d'un liseré de noyau commercial ;

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

- présenter l'avis du SIAMU et les plans visés correspondant, et, éventuellement, modifier la demande en conséquence ;
- se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne le désamiantage éventuel de la toiture ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
- d'être accessoires ;
- 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 conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n°7**

**Dossier 16-42202-2015- Enquête n°251/15**

**Demandeur : Monsieur Yvan Kalantarian**

**Situation : Avenue Guillaume Herinckx 8**

**Objet : l'extension d'appartement au rez-de-chaussée sur jardin arrière avec aménagement de la toiture pour terrasse de l'appartement du 1er étage.**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42202-2015 introduite le 14/04/2015 par Monsieur Yvan Kalantarian et visant l'extension d'appartement au rez-de-chaussée sur jardin arrière avec aménagement de la toiture pour terrasse de l'appartement du 1er sur le bien sis avenue Guillaume Herinckx, 8;

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 :**

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'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 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 de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°4, 2°, a, en ce que la demande dépasse la profondeur des deux constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

14/04/2015 : dépôt de la demande

02/06/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

21/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique

02/12/2015 : 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 est résidentiel, proche de l'angle avec la chaussée d'Alsemberg,
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre fermé, d'immeubles à appartements ou maisons unifamiliales,
- L'immeuble n°8 sur laquelle porte la demande bel étage+2, est divisé en 3 appartements de 2 chambres composés de 3 pièces en enfilade,
- le fond de jardin est mitoyen à deux immeubles à appartements multiples implantés en intérieur d'îlot, accessibles par la chaussée d'Alsemberg,
- Le bâti environnant présente un gabarit variable de R+2 ou R+3, implanté en recul,
- La maison de droite (n°10) bel étage+2, est un peu plus basse et présente la même profondeur,
- La maison de gauche (n°6) ne bénéficie que d'une cour,
- Les n°129 b, c et d de la chaussée d'Alsemberg ont les fonds de jardins mitoyens au jardin de la demande,

**Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur les actes et travaux suivants :**

- La restructuration spatiale et l'extension de l'appartement de 2 chambres du rez-de-chaussée, en créant deux chambres dans la zone de jardin, et en récupérant une des deux chambres existantes au profit des espaces de séjour
- l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la plate-forme de l'extension,

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

- en matière de programme :
  - l'extension vise l'aménagement d'un appartement de 3 chambres, avec un gain substantiel de confort pour les espaces de jour en termes de surface,
  - le projet les situe, pour ce faire, dans la travée arrière du volume principal, sur toute la largeur entre les murs mitoyens, mais avec très peu de vues, limitées à une petite cour enclavée bénéficiant elle-même d'une ouverture de vue limitée vers le jardin, situé à la bonne orientation,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension est implantée en dérogation, plus profondément que les deux constructions voisines, appuyée au mur de jardin de gauche, autour d'une cour, laissant un passage depuis celle-ci au jardin, latéralement à la mitoyenneté de droite dont la limite est marquée par une haie,
  - cette implantation crée un séjour 'introverti' ayant peu de vue vers l'intérieur d'îlot alors que la vue vers l'intérieur d'îlot est très dégagée,
  - l'extension reporte une des chambres en façade avant (chambre principale) et les autres donnant sur le jardin, tandis que le séjour est ouvert sur la cour,
  - la plus petite chambre est également ouverte sur la cour et le passage de sorte que cette chambre d'enfant est en promiscuité avec le séjour et la cour,
  - les deux chambres d'enfants sont étroites et accessibles par des couloirs, de sorte que la superficie utile des chambres est faible (+/- 6 m<sup>2</sup>),
  - la salle de bains est éloignée de ces deux chambres, séparée par le séjour,
  - l'aménagement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme au code civil étant donné qu'elle est implantée à moins de 1.90 mètre de la parcelle de gauche (129b, chaussée d'Alseberg), dans une situation de promiscuité inhérente à la situation de l'angle de l'îlot
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - un pin en fond de jardin est maintenu,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble bénéficie d'un seul garage,

**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 dérogation à l'art.4, §1, 2°, a) du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet dépassant la profondeur de construction des deux constructions voisines, l'extension est totalement dérogoatoire,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande étant entièrement en zone de jardin, et dans la perspective des immeubles de la chaussée d'Alseberg,

Considérant dès lors :

- que la parcelle ne permet pas de développer le parti du projet dans des configurations spatiales de chambres qualitatives et une fonctionnalité satisfaisante,
- que le parti du projet prive le séjour d'une belle qualité de vues vers le parc résidentiel des grands immeubles voisins
- que vis-à-vis de son environnement immédiat, le projet en forte dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme vis-à-vis des immeubles voisins, ne répond pas au bon aménagement des lieux,

**Avis D'AVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

**Vu l'évocation, en séance, de l'existence de projets alternatifs, la Commission de Concertation encourage le demandeur à les présenter au Service de l'Urbanisme**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 8**

**Dossier 16-42432-2015- Enquête n° 248/15**  
**Demandeur : Madame Nathalie Cambier**  
**Situation : Vieille rue du Moulin 277**  
**Objet : la construction d'une extension au 1er étage**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42432-2015 introduite le 04/09/2015 par Madame Nathalie Cambier et visant la construction d'une extension au 1er étage sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 277;

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

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

**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 de l'article n°IV.2.2.A.1. implantation qui prescrit « *la profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres (12 mètres) en ce que l'extension au 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur de bâtisse (de 1 m) »*,
    - Non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4. qui prescrit « *d'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). et IV.2.2.A.2. qui prescrit Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) »*.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:**

- *demande de ne pas créer de terrasse sur le toit du 1<sup>er</sup> étage,*
- *demande de vérifier les servitudes en matière de vue, en façade arrière,*

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

04/09/2015 : dépôt de la demande

13/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique

02/12/2015 : 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 est typiquement résidentiel, constitué de maisons mitoyennes, de type ouvrières, implantées à l'alignement, essentiellement de gabarit R+1+T,
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté,
- La maison n°277 sur laquelle porte la demande est composée de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée, de 2 pièces à l'étage et d'une longue annexe validée par le permis d'urbanisme 16-4227-1928, mais qui n'est pas construite en mitoyenneté côté gauche. La profondeur du rez-de-chaussée atteint dès lors +/- 19.6 mètres,
- Elle fait partie d'un ensemble de maisons type ouvrière de même gabarit R+1+T, dont les façades sont soit enduites soit en briques peintes,

- Au rez-de-chaussée, la baie de façade a été élargie pour aménager jadis un garage, avant que celui-ci soit aujourd'hui retransformé en pièce de vie,
- La maison de droite (n°275) bénéficie d'une grande verrière du permis d'urbanisme n°16-29935-1987, qui couvre toute la hauteur de la façade arrière,
- La maison de gauche (n°279) dispose de 3 pièces en enfilade au 1<sup>er</sup> étage et d'une véranda au rez-de-chaussée (sans permis d'urbanisme),
- Le couvert végétal : les jardins sont séparés par des haies et les arbres sont présents en fond de parcelle,

**Considérant que la demande telle qu'introduite vise les actes et travaux suivants :**

- la construction d'une annexe à toiture plate au 1<sup>er</sup> étage,
- la pose d'un enduit en façades avant et arrière,
- la modification de la baie de l'ancienne porte de garage,
- la pose d'une nouvelle porte d'entrée,
- la pose d'un nouvel escalier,

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

- en matière de programme :
  - l'extension du 1<sup>er</sup> étage permet l'aménagement d'une salle de bains, et d'un dressing attenant à la chambre principale,
  - le nouvel escalier permet une circulation plus centrale par rapport aux lieux de vie du rez-de-chaussée et un apport de lumière naturelle dans les pièces de vie du rez-de-chaussée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension dépasse la profondeur de bâtisse de 12 mètres, elle s'inscrit dans le profil de la maison de gauche mais entraîne la rehausse partielle du mur mitoyen de droite (la grande verrière),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la toiture plate au-dessus de la nouvelle annexe doit présenter une finition esthétique,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la baie du rez-de-chaussée est modifiée afin de lui rendre son aspect originel,
  - l'enduit blanc de façade est en harmonie avec les maisons voisines,
  - la rehausse du mur mitoyen de droite est composé d'un bloc 14 centimètres d'épaisseur placé à l'intérieur de la parcelle, et d'un isolant à l'extérieur. La couleur de l'enduit sur isolant doit être claire, pour être en harmonie avec les façades arrière,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
  - en ce qui concerne le non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1. - implantation - qui *prescrit* « *La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres (12 mètres)* » en ce que l'extension au 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur de bâtisse (1 m), la dérogation est mineure,
  - en ce qui concerne le non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4. qui prescrit « *d'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)* » et de l'article IV.2.2.A.2. qui prescrit « *les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)* », la toiture plate permet cependant de réduire l'impact de la construction en proposant un volume moindre,

Considérant que le bâti au rez-de-chaussée présente une profondeur importante au regard de la largeur de la parcelle, et qu'il s'indique d'offrir, en compensation, davantage d'éclairage naturel au cœur de la maison, et :

- présenter un aménagement de la toiture de l'annexe du rez permettant d'offrir davantage de lumière naturelle au cœur de la maison ;
- revoir la composition de la façade arrière en ce qui concerne les proportions des baies en prévoyant des ouvertures plus généreuses afin d'améliorer, notamment, les qualités d'habitabilité de la maison, eu égard de la profondeur du bâti ;

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

- présenter un aménagement de la toiture de l'annexe du rez permettant d'offrir davantage de lumière naturelle au cœur de la maison ;

- revoir la composition de la façade arrière en ce qui concerne les proportions des baies en prévoyant des ouvertures plus généreuses afin d'améliorer, notamment, les qualités d'habitabilité de la maison, eu égard de la profondeur du bâti ;
- proposer une finition esthétique des toitures plates, maintenues inaccessibles ;
- l'enduit du côté de la maison voisine de droite doit également être blanc.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

La BDU s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 02/12/2015**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-42358-2015- Enquête n° 252/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Dany Maximilien et Kim Elena**

**Situation : Rue Molenvelt 17**

**Objet : l'agrandissement d'une baie en façade arrière et le remplacement d'une véranda existante**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42358-2015 introduite le 09/07/2015 par Monsieur Maximilien-Elena Dany-Kim et visant l'agrandissement d'une baie en façade arrière et le remplacement d'une véranda existante sur le bien sis rue Molenvelt, 17;

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°14 (AR du 11/07/1955) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**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 de l'article B Esthétique – matériau en ce que la véranda ne présente pas les matériaux requis (tuile ou ardoise en toiture, brique, pierre, crépis en façade),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

09/07/2015 : dépôt de la demande

16/09/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

04/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2015 au 17/11/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

02/12/2015 : 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 est essentiellement résidentiel, composé de maisons groupées, implantées à l'alignement,

○ Dans ce quartier, le stationnement est autorisé d'un côté,

○ Le bâti environnant présente une grande homogénéité de gabarit (R+1+T) et de matériaux (briques de façade, châssis peints en blanc, toiture en tuile rouge),

○ Le plan de la maison n°17, sur laquelle porte la demande, est composée de deux pièces en enfilade et est prolongée au rez-de-chaussée d'une véranda construite entre les deux murs de jardin.

○ La plupart des maisons du quartier dispose d'une telle configuration. Elles sont moins profondes que ce que permet le plan particulier d'affectation du sol,

○ Le jardin est orienté à l'Est et est séparé des autres par des haies,

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

○ Le remplacement de la véranda construite sans permis d'urbanisme,

○ L'agrandissement d'une baie donnant sur la véranda,

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

○ en matière de programme :

○ le projet maintient une maison unifamiliale,

- une baie de l'ancienne façade arrière est agrandie afin d'améliorer la liaison entre les espaces,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la véranda est remplacée à l'identique, c'est-à-dire qu'elle s'inscrit dans le profil des murs existants,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande doit être complétée en mentionnant la situation du bien dans le plan particulier d'affectation du sol 14 et y solliciter les dérogations,

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

- la demande déroge à l'article B, esthétique, en ce que la véranda ne présente pas les matériaux requis (tuile ou ardoise en toiture, brique, pierre, crépis en façade),
- de fait, la véranda est totalement en châssis, mais le matériau proposé n'est pas précisé,

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

- corriger l'annexe 1 en sollicitant les dérogations au PPAS,
- corriger l'annexe 1 en mentionnant que le bien est situé dans le PPAS 14 (AR du 11.07.1955),
- préciser en légende le matériau proposé pour réaliser la véranda,
- retirer de la demande la façade avant,

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 en ce que l'annexe 1 doit être précisée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le matériau de la véranda doit être précisé,

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

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

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 02/12/2015**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-42211-2015- Enquête n° 254/15**

**Demandeur : Monsieur Jacques De Kap Herr**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1359 D**

**Objet : changement d'affectation d'une maison et immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages, ainsi que la mise en conformité de travaux d'extension en façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42211-2015 introduite le 17/04/2015 par Monsieur Jacques De Kap Herr et visant le changement d'affectation d'une maison à 2 logements en maison mixte comportant un logement et un commerce, ainsi que la mise en conformité de travaux d'extension en façade arrière et d'aménagement de la zone de recul, sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1359 D;

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

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n°11 – chapitre II du Titre I du RRU qui prescrit, en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul en emplacement de parcage

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

**Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:**

*L'occupant de l'appartement situé au 1er et 2ème étage du bien. est surpris qu'une grille métallique et non une porte soit installée à l'entrée du bâtiment. Cela voudrait dire que le hall d'entrée serait à tout vent et donc non isolé des intempéries (vent, pluie), ce qui risque de réduire considérablement l'isolation du bâtiment, et donc d'augmenter la facture énergétique.*

*Il n'a pas non plus retrouvé dans les plans l'aménagement de la terrasse au niveau du 1er étage, aménagement qui a déjà débuté. Le bâtiment dispose aujourd'hui de deux parkings. Un pour l'appartement (futur commerce) du rez-de-chaussée et un deuxième pour le second appartement à l'étage. Cet aménagement a été réalisé en 1970 et n'a jamais été contesté par la Commune.*

*Il ne comprend pas pourquoi le projet prévoit de réduire le nombre de parking à une seule unité. Il comprend que c'est le parking de l'appartement du 1er étage qui est supprimé et que le parking sera uniquement à disposition du commerce, l'occupant du 1er ayant la possibilité d'utiliser le parking uniquement la nuit. En effet, son bail, dont copie en annexe, stipule explicitement qu'un emplacement de parking est inclus dans la location du bien.*

*Le parking est devenu de plus en plus difficile pour les résidents tant le jour que la nuit. Les magasins ont tous transformés ces dernières années leur jardinet en parking. Il signale également que le gérant du magasin Optométrie gère une société de location de voitures, voitures qui occupent l'espace public lorsqu'elles ne roulent pas et qui privent les résidents d'autant d'emplacement de stationnement.*

*L'usage du parking, qui est donc inclus dans son bail, est important pour lui, tant le jour que la nuit, dans la mesure où il bénéficie d'un léger handicap pour lequel il a d'ailleurs obtenu une carte de parking pour personne à mobilité réduite (copie en annexe).*

*Il souhaiterait donc que la Commission de concertation autorise le maintien des deux parkings dont un pour l'appartement du 1er étage de l'immeuble. Si un parking devait malgré tout être*

*supprimé, il souhaite que la Commission l'alloue à l'appartement du 1er étage sur base des arguments évoqués ci-avant (bail et handicap).*

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/04/2015 : dépôt de la demande

29/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu la note explicative, l'historique du bien et notamment les aspects suivants :

- Les travaux de modification de la façade arrière en situation existante de fait datent d'avant les années 1960 (voir photos aériennes de BRUCIEL en 1953), sont donc antérieurs à la loi de 1962, au plan de secteur et sont donc régis par le Règlement de bâtisse de la Commune d'Uccle du 14 juin 1948.
- Les travaux de modification de la zone de recul ont été effectués dans les années 1970 lors de la pose de l'égout public par la Commune : l'ensemble des citernes (puits perdus et fosses d'aisance) implantées dans les zones de recul ont été supprimées, à la demande de la Commune et tous les immeubles concernés dans cette partie de la chaussée ont fait l'objet d'un réaménagement des zones de recul en dalle de béton, permettant le stationnement, vu le noyau commercial en plein essor du Fort Jaco à cette époque.
- Une haie existe cependant encore entre la maison des demandeurs et celle voisine de gauche n° 1359E, jusqu'en 2009.

20/08/2015 : premier avis du Collège des Bourgmestres et Echevins

03/09/2015 : envoi d'un courrier du Collège des Bourgmestres et Echevins au demandeur, l'invitant à introduire une demande modifiée en application de l'article 191 du CoBAT, et interruption du délai d'instruction

18/09/2015 : réception de la demande modifiée et reprise de l'instruction

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique

02/12/2015 : 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 de belles villas implantées dans la verdure ;
- Il est traversé par l'axe historique et structurant d'entrée de ville que constitue la chaussée de Waterloo, le long de laquelle est implanté l'immeuble n°1359D sur lequel porte la demande ;
- La parcelle cadastrée Section H division 4, n°5t15, sur laquelle se situe cet immeuble se situe en plein centre du noyau commercial du Fort Jaco, à proximité de l'angle que forme la chaussée avec la drève de Carloo ; elle comprend un petit jardin de ville qui s'étend derrière la cour de la première maison sise au n°2 de la drève de Carloo ;
- La maison n°1359D, sur laquelle porte la demande :
  - est implantée avec recul par rapport à la chaussée, à l'instar de toutes les maisons de ce tronçon de chaussée ;
  - a fait l'objet d'un permis de bâtir n°16-9012-1935 qui :
    - propose un programme de 2 logements, soit un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage, les combles n'étant pas habités ;
    - présente un gabarit de R+1+ toiture,
    - comprend une annexe à toiture plate et une serre en façade arrière ;
- La maison voisine sise au n°1359E (du côté gauche) présente un gabarit similaire avec toiture de type « Mansart », mais avec un annexe arrière plus profonde le long de la mitoyenneté opposée à celle de la demande ;
- La maison voisine de droite (n°1359C) présente un gabarit plus haut et plus profond de R+2+toiture

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

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur :

- une modification d'affectation du logement du rez-de-chaussée en commerce ;
- une mise en conformité d'une annexe à toiture plate, construite au rez-de-chaussée en façade arrière à la place de la serre le long de la mitoyenneté droite et s'étendant un peu plus profondément que cette serre initiale ;
- l'aménagement de la zone de recul fait, tel que décrit ci-avant, dans le cadre d'un réaménagement général des zones de recul de ce tronçon de chaussée, intervenu lors de la pose des égouts dans celle-ci ;

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

Vu l'historique du dossier

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

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée en commerce s'inscrit dans le développement dynamique de ce noyau commercial et participe à la continuité de l'implantation des vitrines le long de la chaussée ;
- L'extension en façade arrière, à la place de la serre figurant au permis initial :
  - se situe au rez-de-chaussée,
  - s'inscrit entre des murs de clôture, sans demander une grande surélévation de ceux-ci,
  - propose une profondeur qui s'inscrit dans le tissu des annexes existantes des immeubles voisins de la demande ;
  - offre une meilleure qualité pour l'espace intérieur en résultant ;

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

○ en matière de programme :

- Le logement existant avec son salon donnant sur la chaussée de Waterloo, offre peu de qualité d'habitabilité, en raison du passage et du peu d'intimité qui résulte ;
- Son changement d'affectation s'inscrit dans le liseré commercial du plan régional d'affectation du sol et répond au bon aménagement des lieux;
- Le projet crée une entrée séparée du commerce et du logement en reculant la porte d'entrée principale au bout du couloir existant, avant l'escalier et en remplaçant la paroi de ce couloir en vitrine avec entrée latérale pour le commerce : il s'indique cependant de maintenir une fermeture à rue, pour des raisons de sécurité ;"

○ en matière d'implantation :

- Vu l'exiguïté de la zone de jardin, et sa proximité avec la cour de la maison implantée n°2 drève de Carloo il ne peut y être développée aucune activité économique ;
- L'aménagement de parcage en zone de recul ne peut s'envisager qu'à titre exceptionnel et en raison de l'historique du dossier, mais en s'intégrant dans un aménagement paysager, afin de répondre aux objectifs actuels de la législation en la matière,

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

- Vu la largeur de la parcelle, il y a lieu de conserver un accès piéton dégagé de tout emplacement de parcage ;
- Malgré l'historique du bien, la zone de recul doit recevoir un aménagement paysager qui plante des haies en mitoyenneté et intègre un seul emplacement de parcage traité en dalle gazon et dans la verdure, l'accès de l'entrée piétonne étant à traiter en « pavés disjoints » dans un aménagement paysager ;

○ En matière d'esthétique

- Vu la cohérence de la façade et son caractère patrimonial, il y a lieu de limiter la suppression de l'allège de la vitrine, de sorte à conserver sous le seuil, l'entièreté des lits de moellons existants,

○ En matière d'isolation

Vu les exigences de la PEB en matière d'isolation, et la sécurité de l'entrée de l'immeuble à assurer, il y a lieu de conserver une porte d'entrée en façade de l'immeuble, qui peut être éventuellement vitrée

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement), la demande est acceptable en regard des particularités des lieux et notamment :
  - La situation le long de la chaussée et de ses nuisances,
  - La présence d'un liseré commercial et l'implantation du bien au centre d'un noyau commercial très dynamique de quartier,
- En ce qui concerne la dérogation au RRU titre I, chapitre II, article 11, elle est acceptable exceptionnellement en raison de l'historique du dossier et moyennant le fait que le nouvel aménagement de la zone de recul doit être réaménagé, de sorte à répondre aux objectifs esthétiques du jardin paysager du permis initial, du Règlement de bâtisse de la Commune de juin 1948 et du prescrit actuel du plan régional d'affectation du sol et du Règlement Régional d'Urbanisme,
- En ce qui concerne la réclamation introduite :
  - le maintien de deux emplacements de parcage en zone de recul porte atteinte à l'accès piétonnier du commerce et du logement, limite les possibilités de plantation, ce qui ne peut s'envisager,

- la grille d'entrée crée effectivement une source supplémentaire de déperdition calorifique pour l'immeuble, ce qui est à éviter

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

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

- présenter un aménagement paysager de la zone de recul, comprenant :
  - une partie paysagère et plantée d'arbustes à fleurs, telle que proposée dans la demande modifiée, qui s'étende depuis l'alignement et jusqu'à la façade,
  - un seul emplacement de parcage dans la verdure, traité en dalle gazon,
  - l'accès de l'entrée piétonne bordé à droite par une haie ;
- limiter l'abaissement de l'allège de la vitrine, de sorte à conserver sous le seuil, l'entièreté des lits de moellons existants,
- conserver une porte d'entrée en façade de l'immeuble, qui peut être éventuellement être vitrée,

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 une modification d'aménagement de la zone de recul et le respect de l'esthétique de la façade existante;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le maintien d'un passage dégagé des piétons vers l'entrée commune du commerce et des logements ;

Considérant que cette modification est 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;
- 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.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-42453-2015- Enquête n° 257/15**

**Demandeur : Dexin S.A. - Monsieur Jean-Paul De Coster**

**Situation : Rue Engeland de 368A à 372**

**Objet : la démolition d'une fermette et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales et d'une villa**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42453-2015 introduite le 24/09/2015 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant la démolition d'une fermette et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales et d'une villa sur le bien sis rue Engeland, 368A à 372 ;

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

**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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots en ce que le projet prévoit la construction d'une nouvelle maison 4 façade en intérieur d'îlot ;
- o application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, 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 prévoit la démolition de 2 logements;

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

- o 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 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :**

- Une Association des habitants expose les points suivants :

***I Maintien de la fermette existante et proposition de rénovation.***

*La fermette existante, maison basse typique est un des derniers témoignages du passé rural du sud d'Uccle et de ce quartier, elle a été bâtie avant 1932 et à ce titre devrait faire l'objet d'une étude complète qui justifierait sa démolition. L'avis des Monuments et sites leur semble vraiment requis sur sa destruction. Avant tout projet il convient de se demander si la restauration de ces maisons anciennes typiques rurales ne serait pas plus opportune, car ces maisons ceintes d'un beau jardin à l'avant côté sud ensoleillé apportent encore un cachet typiquement rural au quartier. Le jardin avant bordé le long de la rue Engeland d'une belle zone d'arbres et d'arbustes apporte une note très verdoyante en concordance avec le jardin en face, de l'autre côté de la rue Engeland. Bien que bétonné en partie à l'avant, de manière illégale et contraire au RRU en zone de jardin et de recul pour y faire entrer des voitures, cet aménagement malheureux ne doit pas être pris en compte en comparaison du projet, pour justifier de l'imperméabilisation importante des 4 constructions envisagées. Il faut estimer la valeur légale des biens existants par rapport au prescrits du permis de bâtir, par rapport à la situation de droit et non de fait qui est illégale, de surcroît. L'impossibilité de rénover les maisons n'a pas été démontrée d'autant plus que ces logements sont encore habités par des familles aujourd'hui et ne sont pas déclarées inhabitables ni insalubres.*

***II Projet présenté.***

***A. Division cadastrale et séparation en 4 propriétés.***

La note explicative jointe à la demande fait état de 6 parcelles cadastrales, reprises en pointillés sur le petit plan. Ces limites parcellaires ne correspondent pas aux nouvelles limites de propriété du projet. Elle se demande si le terrain a fait l'objet d'une division en lots.

**B Le dossier de demande est incomplet et surtout présentent des inexactitudes qui pourraient influencer la décision de la Commission de manière trompeuse.**

Le plan en axonométrie de l'affichage, censé informer les riverains sur le volume du projet, ne permet presque pas de distinguer les fenêtres du deuxième étage qui sont cachées par l'ombre d'un toit en avancée. Ce n'est qu'en examinant le dossier que le deuxième étage apparaît dans les textes et les plans.

Les gabarits proposés comme référence pour justifier de la moyenne des gabarits voisins ne font pas partie de l'îlot dans lequel s'inscrit le projet. Dans l'îlot concerné, les gabarits sont tous de R+1+T sauf un R+ 2+T et de plus les maisons voisines ont 4 façades entourées de jardins sur 3 côtés au moins.

Le demandeur ne parle pas de la propriété voisine de droite, 4 avenues de l'Hélianthe qui forme l'angle de l'îlot avec la rue Enge land en pente. Cette maison 4 façades présente un jardin mitoyen avec le terrain du projet. Le demandeur n'évoque pas les vues directes qu'offriront les nouvelles constructions vers ce jardin ni les vues depuis les fenêtres du séjour, des chambres et de la terrasse de l'habitation du coin Hélianthe 4.

Aucun plan ne montre les vues qui seront créées depuis les fenêtres et séjours des autres parcelles voisines, ni la volumétrie des immeubles par rapport aux différents voisins. Ni la vue depuis les jardins des riverains.

La photo aérienne présentée comme datant de 2015, montre sur le terrain, avenue de l'Hélianthe 4, un jardin complètement arboré alors que ce n'est pas le cas. Le jardin est dégagé, offre des pelouses, une terrasse, et des vues directes vers le projet. Une haie basse entoure le terrain du jardin qui ne compte pas d'arbres à hautes tiges comme la photo le ferait croire.

Le demandeur dit ne pas intervenir sur le profil du terrain, alors que des murs de soutènement des terres, en béton, figurent sur les plans tout le long des voisins et que le niveau des terres du profil existant se trouve dans la hauteur des constructions. Actuellement, le long du voisin de gauche, 4 av de l'hélianthe, le terrain est sans déclivité. L'Altimétrie est mal détaillée et elle ne peut se rendre compte de l'importance des futures excavations qui n'est pas chiffrée. Elle ne peut donc pas dire que "le projet suit avant tout le profil existant du terrain », comme dit la note de présentation.

**Ombre portée**

Le projet ne présente pas de vues des ombres portées sur les jardins et maisons des propriétés voisines alors les façades avant sont construites vers le sud. C'est d'ailleurs, pour profiter de la face sud du terrain, que les jardins des différentes maisons de cet îlot ont été installés vers l'avant et les bâtiments en retrait. Le projet met au contraire les espaces de jardin vers le nord et induit aussi des ombres portées sur les jardins riverains existants et sur les jardins des futures maisons

**PRAS .0.6 Préservation de l'intérieur de l'îlot.**

Les arbres à abattre ne sont pas que des arbustes, ils ne sont pas représentés sur les plans de situation existante, le dossier ne contient pas de liste détaillée des arbres (espèce, hauteur, largeur du tronc) et ne propose aucune replantation d'arbres ni d'arbustes pour l'ensemble du projet. Ce qui contrevient à la prescription 0.6 du PRAS qui recommande de préserver les intérieurs d'îlots et surtout la végétation. Il n'y a aucun plan paysager de replantation de la végétation qui permette de croire à « une certaine quantité d'espaces verts » comme dit dans la note sans aucune précision. Les jardins sont étroits et petits surtout celui de la première maison de gauche qui jouxte l'entrée carrossable de la villa arrière et son car port. Il est à craindre que les occupants de la future villa arrière aient plusieurs véhicules et que l'allée d'entrée et l'espace devant le car port de la villa fasse office de parking, juste à l'arrière des jardins des maisons riveraines.

**Imperméabilisation du terrain**

Mis à part une citerne d'eau de pluie commune pour les 4 bâtiments de 10 m<sup>3</sup>, sous l'allée d'entrée, il n'y a pas d'autres ouvrages de récupération des eaux de pluie. Il est curieux de placer une citerne d'eau de pluie pour 4 propriétés distinctes sans précision de communauté de propriété du terrain.

Il n'est pas précisé si l'eau de pluie sera récupérée pour les sanitaires, ni si une infiltration des eaux de pluie ne serait possible ou envisageable. Au vu du récent règlement communal sur la gestion des eaux ce parti lui semble léger.

Le taux d'imperméabilisation de référence de la situation existante est complètement faussé par la prise en compte d'un bétonnage du jardin complètement illégal. La surface imperméable existante devrait correspondre à l'emprise au sol, qui est de 157,91 m<sup>2</sup> soit 0,14 % et non 0,38 %. Le taux d'imperméabilisation projeté de 0,35 % leur semble faible au vu des plans.

La densité proposée de 4 logements et le parti architectural de maisons 2 façades avec garage en rez en avancée, ne sont pas en harmonie avec le bâti existant. Les jardins des futures maisons sont petits, orientés vers le nord et vont avoir comme vue le mur aveugle de la villa arrière ce qui est peu esthétique. L'espace du grenier « dit aménageable » augmente le gabarit sans en utiliser le volume. L'espace de la pièce à vivre du rez-de-chaussée des maisons est amputé côté sud par le volume du garage. Les garages en débordement de 1,5 m vers la rue sont peu esthétiques et pas en harmonie avec le voisin. Le parti de placer une sorte de terrasse balcon au-dessus de l'avancée lui semble inapproprié en façade à rue. Il est peu probable que les futurs habitants s'installent au balcon côté rue alors qu'ils bénéficient d'un jardin en rez-de-chaussée.

En conclusion, ils estiment que le projet ne présente pas d'harmonie avec le quartier environnant, au contraire il le banalise par une architecture très peu novatrice qui ne met pas l'espace en valeur mais le cloisonne et surtout porte un préjudice certain sur les biens des riverains des maisons à 4 façades. En comparaison avec la situation champêtre, rurale et verdoyante existante, elle estime que le projet ne répond pas à un bon aménagement des lieux.

- D'autres riverains font les remarques et observations suivantes :

A. Maintien et rénovation de la ferme existante

Ils souhaitent que :

- La commission de concertation demande son avis à la Commission Royale des Monuments et Sites. Il s'agit d'une petite ferme de caractère, dernier témoignage du passé rural de cette zone.
- Le demandeur fournisse un rapport et une analyse des problèmes constructifs constatés et qui empêcheraient de rénover ces bâtiments.
- Une étude historique sur les travaux de transformation apportés à l'immeuble soit réalisée. Cette ferme et son environnement ont subi des transformations non autorisées qui les ont dévalorisés. On ne peut donc pas partir de la situation de fait pour évaluer sa valeur, mais de sa situation de droit : une ferme entourée de jardins. Cet ensemble pourrait être mis en valeur, mais souffre simplement d'un manque d'entretien.

B. Le projet envisagé est contraire au bon aménagement des lieux

Le site sur lequel la demande porte est intégré à un îlot constitué de villas 4 façades ou 3 façades. Le gabarit des maisons, l'alignement de celles-ci en recul, perpendiculairement ou en oblique les unes par rapport aux autres ont permis de maximiser l'apport de lumière naturelle sur toutes les façades, en tirant parti de la pente qui descend de l'avenue de l'hélianthe vers l'avenue de la Gazelle. La plupart de ces maisons jouit d'un vaste jardin. Chacune des parcelles apporte une qualité à l'intérieur d'îlot. **Voir photos dans la lettre.**

1. Gabarits

Les villas qui composent l'îlot présentent en majorité un gabarit de type R+1+T. En particulier, les villas qui entourent le projet ont un gabarit de R+1+T.

2. Qualités paysagères de l'intérieur d'îlot

Le projet proposé est clairement en opposition avec la prescription générale 0.6 du PRAS qui prescrit : « les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surface de pleine terre ». Alors qu'aucune dérogation à cette disposition n'est autorisée.

- Le projet prévoit l'abattage de tous les arbres et aucun replantage.
- Il est prévu d'excaver de grandes quantités de terres sur l'intégralité de la parcelle. En fond de parcelle, le long de la villa à construire ainsi qu'à l'arrière des jardins des maisons mitoyennes à construire rue Engeland, la différence de niveau entre la situation actuelle et la situation projetée sera d'environ un niveau entier. Il ne restera donc peu de terre arable sur le site après travaux.
- Le bilan de la parcelle en terme d'imperméabilisation semble très négatif (route, terrasses, murs de soutènement, grande empreinte au sol des bâtiments).

3. *Le projet dans son environnement, manque d'intégration et non-respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot, en contradiction avec la prescription générale 1.5.2 du PRAS.*
- *Des maisons jumelées, bel étage, ne s'intègrent pas au bâti existant :*
    - *Ils constatent dans la demande la création de vues vers les voisins. Des vues sont créées vers la cuisine/salle à manger, la chambre parentale et la salle de bain de la maison voisine, ainsi que vers la terrasse. Ceci est encore amplifié par la création de terrasses au premier étage à l'arrière des trois maisons rue Engeland qui offrent des vues plongeantes vers la terrasse et la cuisine salle/ à manger du voisin avenue de l'Hélianthe4.*
    - *La profondeur de la construction semble très importante. La villa voisine, rue Engeland 368, n'affiche une telle profondeur qu'au rez-de-chaussée.*
    - *Le projet a un impact important sur l'ensoleillement des voisins de apt et d'autre de la parcelle : les maisons voisines subiraient une ombre portée très importante si le projet devait voir le jour.*
    - *Architecture en décalage complet avec le style de l'îlot. Proposition architecturale du passé, systématiquement, peu diversifiée.*
    - *Le gabarit et l'implantation de ces maisons seraient source d'importantes nuisances visuelles, ainsi que d'un effet d'écrasement.*
    - *La villa construite en intérieur d'îlot augmente la profondeur de bâtisse en intérieur d'îlot par rapport à la situation existante et ne s'intègre pas au bâti existant.*
    - *L'approbation de ce projet consisterait en une amorce de transformation irrémédiable de cet îlot en une rangée de maisons tel que proposées dans ce projet à front de la rue Engeland. Cet îlot participe à la mixité des types d'habitats dans le quartier.*
4. *Le dossier soumis comporte de nombreuses imprécisions de nature à induire le lecteur en erreur.*
- *Comme indiqué ci-dessous, il considère qu'il est dérogé au RRU en ce qui concerne le gabarit constructions.*
  - *La description de la situation existante est dépeinte de manière trompeuse :*
    - *Les arbres repris sur la parcelle voisine de l'avenue de l'Hélianthe 4 en vue aérienne ont été abattus il y a plus de deux ans à la suite de l'obtention d'un permis d'abattage. La vue est donc ouverte entre les deux parcelles.*
    - *La vue 3D du 368 rue Engeland semble erronée. La toiture est bien plus pentue, en réalité, cette villa ne comporte qu'un seul niveau hors toiture, son gabarit est de R+T.*
    - *Aucun plan d'implantation général reprenant le projet et les maisons voisines de l'avenue de l'Hélianthe. Il est donc difficile d'évaluer la proximité créée entre les constructions et l'exiguïté qui serait créée dans l'îlot en cas de construction maisons.*
    - *Aucune image du voisin, et de son jardin, ne sont reprises dans le dossier de demande. Il est donc impossible de se faire une idée du préjudice qui pourrait être subi par lui si ce projet devait voir le jour. **Voir en annexe, un reportage photo plus complet du quartier.***
    - *L'altimétrie est mal détaillée et on ne peut se rendre compte de l'importance des excavations. Le projet suit avant tout le profil existant du terrain, des dizaines de camions seront nécessaires pour excaver les terres pour réaliser le projet proposé.*
    - *Il ne retrouve pas d'étude d'ensoleillement.*

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

24/09/2015 : dépôt de la demande ;

05/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

02/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation.

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/11/2015, et dont les conditions sont libellées comme suit :
  - **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
  - *Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que de rénovation lourde.*
  - *Les principes de gestion prioritaires consistent à :*

- a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
- b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
- a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
- b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;
- c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
  - - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
  - - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
- d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
- e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
- Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité

décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
  - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
  - b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
  - c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
  - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
  - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
  - c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- 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.
- Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.
- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (un seul dispositif servant à la fois de citerne et de bassin d'orage pour une capacité totale de 10.000 litres ; schéma hydraulique peu clair) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel. Il est en évolution de par l'émergence de plusieurs projets de moyenne ou grands envergure ;
- Il présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural ;
- Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants ;
- Le bâti est caractérisé, en ce qui concerne l'îlot faisant l'objet de la demande, par des constructions implantées en ordre ouvert ou semi – ouvert par ensemble de plusieurs maisons jumelées. Les voiries bordant l'îlot, sont, à l'opposé du site, bâties par des constructions en ordre fermé, et de gabarit plus important ;
- Les parcelles concernées par la demande (cadastrées 252M5, 252P4, 252K4 et 252T5) accueillent actuellement deux maisons vétustes et imbriquées l'une dans l'autre, en fond de parcelle et dont certaines parties datent du début du siècle dernier (la maison n°370 ayant notamment fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-1003-1924 en autorisant un agrandissement) dont le gabarit correspond à du R + toiture à versants ;
- Le site faisant l'objet de la demande est fortement minéralisé, de par l'aménagement d'un espace de stationnement et de manœuvres à l'avant-plan des maisons anciennes ;
- Le terrain présente une pente depuis l'avenue de l'Hélianthe, à l'angle de laquelle est bâtie une maison d'habitation bel étage, vers la rue Engeland, formant une courbe à cet endroit. La transition entre le domaine privé et le domaine public est matérialisé par des zones plantées d'arbres à haute tige ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite vise les actes et travaux suivants :**

- La démolition de 2 maisons vétustes imbriquées l'une dans l'autre en fond de terrain ;
- La construction de 3 maisons à front de voirie, du côté de la rue Engeland et de gabarit R+1+toiture à versants ;
- La construction d'une villa à 4 façades en intérieur d'îlot de gabarit R+1 (avec toiture plate) dont l'accès se fait via une servitude de passage existante qui mène actuellement aux deux maisons à démolir. Cette maison s'inscrit dans la pente du terrain et ne nécessite que peu de déblais ;

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

- Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié ;
- Les maisons à démolir, malgré le fait qu'elles représentent un témoignage de l'ancienne typologie du bâti, disposent, en regard des renseignements donnés en séance et au vu des photos jointes au dossier, de petites pièces qui sont, par leur enfilade et leur organisation, peu compatibles avec la législation en vigueur, tant en matière de normes minimales d'habitabilité que d'isolation ;
- Leur démolition ne peut cependant s'envisager que pour valoriser cet intérieur d'îlot autour duquel sont disposées plusieurs maisons d'habitation ;
- En ce qui concerne la maison projetée en intérieur d'îlot, les différentes fonctions sont implantées suivant le profil existant du terrain, mais dans des distances faibles vis-à-vis des limites parcellaires, voire en mitoyenneté arrière de la maison 1 du projet ;
- L'implantation des maisons d'habitation en bordure de voirie s'opère dans la continuité des aménagements en cours. L'aménagement intérieur des trois maisons jumelées est de qualité. En effet :
  - les différentes fonctions sont réparties afin d'optimiser les besoins d'une famille (3 chambres + espace sous toit exploitable) ;
  - les volumétries proposées suivent avant tout le profil existant du terrain et offrent des différences de niveaux entre locaux qui créent des espaces intérieurs agréables et originaux (double hauteur dans le séjour / présence d'une mezzanine etc) ;
- La compacité des nouveaux bâtiments limite la consommation d'énergie pour le chauffage et économise les matériaux en diminuant la surface de l'enveloppe, ce qui est une démarche écologique à encourager ;
- Considérant cependant que l'aménagement projeté de quatre maisons sur cette parcelle crée une densité importante et une promiscuité trop grande entre les maisons du projet implantées à front de parcelle et celle en intérieur d'îlot ;
- Qu'il en résulte qu'il y a lieu de favoriser le projet des trois habitations à front de parcelle et de valoriser cet intérieur d'îlot à des fins paysagères, qui respectent le relief existant et

remplacent tout mur de soutènement par des talus plantés, afin de répondre aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en la matière ;

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

- En ce qui concerne l'implantation :
  - l'ensemble des constructions à front de voirie est proposée globalement dans le prolongement du volume de la maison voisine de gauche (n°368) tant en ce qui concerne la façade avant (à +/- 3.50 mètres de l'alignement) que la façade arrière, où est proposé un volume en sur-profondeur de 1.50 mètre sur 2 niveaux, tout en maintenant, pour les façades latérales, un tracé symétrique ;
  - La villa en intérieur d'îlot
    - génère une densité trop importante sur la parcelle ;
    - porte atteinte à l'intimité des nouvelles constructions implantées à front de parcelle par la promiscuité créée entre les volumes bâtis ;
    - porte atteinte au caractère verdurisé du quartier, notamment par le fait de la réduction des profondeurs des jardins projetés pour l'ensemble des trois nouvelles maisons ;
- En ce qui concerne les gabarits et le caractère architectural de l'ensemble du projet :
  - L'ensemble des constructions à front de voirie :
    - suit le profil existant de la rue et présente donc des niveaux de rez-de-chaussée distincts permettant d'alléger visuellement le nouvel ensemble bâti ;
    - propose une implantation, des gabarits qui rappellent ceux du tronçon de la rue menant à l'avenue de l'Hélianthe à proximité immédiate ;
    - La façade avant de chaque maison comprend cependant des volumes en excroissance sur l'alignement de la façade principale pour permettre l'aménagement des garages, ce qui ne peut s'envisager. Une alternative envisageant la possibilité d'approfondir quelque peu les maisons au rez-de-chaussée et en façade arrière pourrait s'envisager ;
    - Les 2 maisons d'about doivent être traitées en véritables maisons trois façades, dont le pignon doit être animé, notamment par davantage d'ouverture, et ce dans une logique de continuité de la typologie environnante ;
    - Les zones de reculs latérales doivent être de minimum 3 mètres de pleine terre et plantées, de part et d'autre des trois maisons, et les jardins approfondis afin de s'adapter à l'échelle des gabarits du projet ;
  - La maison implantée en intérieur d'îlot est de faible gabarit et compacte. Elle présente une typologie plus contemporaine. Néanmoins, le projet s'appuie sur un taux d'imperméabilisation comparatif tenant compte des aires de parking existantes et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable, ce qui ne peut se concevoir ;

**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 générale n°0.12. du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- Le bâti existant, témoin d'une ancienne typologie de bâti rural, présente cependant peu de qualités dans ses espaces intérieurs, tant par leur exiguïté que par leur organisation en enfilade ;
- Le projet vise la démolition de 2 habitations (242m<sup>2</sup>) et la reconstruction de 4 nouvelles habitations (776m<sup>2</sup>) et répond donc à l'exigence de cette prescription générale, mais en présentant une densité et une promiscuité entre les constructions projetée trop importante ;
- L'équilibre bâti pour cette parcelle et le bon aménagement des lieux conservent les maisons implantées à front de parcelle, soit trois maisons au lieu de quatre, dont les superficies de logement restent bien supérieures à celles existantes et offrent une bien meilleure qualité d'habitabilité

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Si la démolition des deux maisons existantes peut s'envisager en regard des explications données en séance, elle ne peut se faire que dans le but de valoriser cet intérieur d'îlot, et au profit de son aménagement paysager, soit :
  - Par la suppression de l'accès carrossable au profit de sa quiétude ;
  - Par la suppression de la nouvelle construction qui génère une densité très importante, une trop grande promiscuité avec les nouvelles constructions, la création d'ouvrages souterrains

et de murs de soutènement, au profit d'un réaménagement paysager qualitatif de cette parcelle assurant la transition entre les constructions existantes et projetées ;

- Le projet tel que présenté ne comporte pas d'espace de jardin à l'échelle des volumes bâtis et il s'indique de privilégier le caractère paysager des intérieurs d'îlot, et d'établir les constructions projetées à l'alignement, moyennant les conditions émises ci-avant ;

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

**En ce qui concerne l'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 :**

- La démolition est acceptable, dans le but de valoriser cet intérieur d'îlot :
  - au vu du caractère architectural des espaces existants qui ne permet ni de respecter les normes minimales d'habitabilité et d'organisation, ni de répondre à la législation en vigueur en termes d'isolation ;
  - au vu des très nombreuses interventions architecturales et transformations que les constructions ont subies,
  - au vu de l'architecture quelque peu hybride qui en résulte ;

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

- supprimer la maison en intérieur d'îlot et son accès carrossable, au profit d'un aménagement paysager à présenter et de sorte à valoriser cet intérieur d'îlot,
  - pour les maisons 1 à 3 :
    1. créer une meilleure répartition de la grande parcelle recomposée, qui alloue des jardins à l'échelle des volumes bâtis des trois maisons à rue ;
    2. supprimer les volumes de garage en excroissance en façade avant, quitte à éventuellement approfondir quelque peu le rez – de – chaussée des maisons en façade arrière ;
    3. traiter les 2 maisons d'about avec une typologie réelle de maison trois façades, notamment en proposant davantage de percements dans le pignon ;
    4. respecter des reculs latéraux de minimum 3 mètres, aménagés en pleine terre, pour les deux maisons d'about ;
  - aménager les jardins dans un souci de meilleur respect du relief existant et supprimer les murs de soutènement au profit de talus végétalisés ;
  - répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;
- Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier les objectifs de valorisation de cette parcelle par la création de nouveaux logements ;
  - d'être accessoires en ce qu'elles portent sur la création d'un meilleur équilibre bâti afin d'inscrire le projet dans le bâti environnant ;
  - de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la densité du projet; l'atteinte à l'intimité vis-à-vis des voisins et la valorisation des intérieurs d'îlot.

**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 02/12/2015**  
**objet n° 12**

**Dossier PL-2-bis- Enquête n° 240/15**

**Demandeur : Monsieur Emmanuel Josef Zada Emmanuel Partners S.A.**

**Situation : Rue Victor Allard de 143 à 149**

**Objet : la modification du permis de lotir n°2bis**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis de lotir n°2 ter introduite le 17/07/2015 par la S.A. Emmanuel Partners c/o Monsieur Emmanuel Josef Zada et visant la modification du permis de lotir n°2bis régissant les biens sis rue Victor Allard, 143 à 149;

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°2bis du 12/02/1980 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

Que le demandeur est propriétaire des lots 1 et 2, pour une contenance de 12 ares et 59 ca;

Que les autres propriétaires des lots ont été avertis par le demandeur et par recommandé des modifications en date du 17/07/2015 ;

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

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

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

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

▪ non-respect de l'article n°12, en ce que la zone latérale est destinée au stationnement,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

17/07/2015 : dépôt de la demande

23/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

19/10/2015 au 02/11/2015 inclus : enquête publique

02/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, avec quelques commerces ou entreprises,
- o Dans ce quartier, la rue Victor Allard est desservie par la ligne de bus 48 de la STIB,
- o Le bâti environnant est généralement de gabarit R+2+T,
- o L'immeuble voisin à gauche du permis de lotir (n°153) est de gabarit R+3+T,
- o Le lotissement comprend 5 lots où 3 immeubles ont été construits (dont 2 sur 2 lots), de gabarit R+1+T,
- o Le couvert végétal est réduit à une zone d'arbres en fond de parcelle,
- o Les constructions ne sont pas conformes au permis de lotir en ce que :
  - tous les rez-de-chaussée ne sont pas affectés au commerce ou à l'exercice d'une profession libérale, certains étant affectés au logement,
  - la voirie à l'arrière des lots 1 et 2 n'est pas réalisée, l'accès au parking ne se fait pas par cette 'servitude' mais se fait par la zone latérale de gauche.
  - De grands arbres sont situés dans cette servitude, constituant un écran végétal très qualitatif vis-à-vis des grands immeubles de l'avenue de l'Aulne. De plus, il y a un dénivelé de +/- 1.5 mètre entre les lots 2 et 3,
  - le permis d'urbanisme délivré pour la construction sur les lots 1 et 2 s'écarte des prescriptions en ne suivant pas les matériaux de façade,

- la densité en termes du nombre de logement à l'hectare n'est pas respectée (42 au lieu de 19),
- l'indice P/S maximal prescrit (0.49) est dépassé étant donné que les combles ont été aménagés,
- la zone latérale permet le stationnement le long de la limite gauche de la parcelle,
- on observe, en situation de droit, un programme total de 11 logements, répartis comme suit :
  - o le PU 30732 (n°143 lot 4 et 5) porte sur 4 appartements (2 au 1<sup>er</sup> et 2 au 2<sup>ème</sup> étage), le rez-de-chaussée étant affecté en deux surfaces commerciales,
  - o le PU 25948 (n°145 lot 3) porte sur 2 appartements aux étages et un commerce à l'avant du rez-de-chaussée avec un studio à l'arrière,
  - o le PU 30471 (n°147 lot 1 et 2) porte sur 4 appartements (2 au 1<sup>er</sup> et 2 au 2<sup>ème</sup> étage), le rez-de-chaussée et le sous-sol sont affectés au bureau. En zone latérale 6 emplacements de parking et la plantation de 6 tilleuls. Un sous-sol est accessible par la zone latérale de droite. En situation existante de fait, il n'y a pas d'arbres en zone de recul ou en zone latérale,

Considérant que le demandeur est propriétaire des lots 1 et 2,

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

- o la modification du permis de lotir en vue de le rendre plus conforme à la situation existante en termes de densité, de nombre de logement et de matériaux et en vue de permettre les affectations de bureaux et de logements au rez-de-chaussée,

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

- o en matière de programme :
  - o il est demandé un total de 22 logements sur les 5 lots (4 ou 5 par lot),
  - o les rez-de-chaussée des immeubles sont destinés au commerce, bureau par le permis de lotir 2bis,
  - o la demande vise à ouvrir la possibilité d'affecter les rez-de-chaussée au logement étant donné la situation des immeubles dans un quartier principalement résidentiel où la mixité est peu demandée et où les vides locatifs sont donc importants,
  - o le rez-de-chaussée des lots 1 et 2 est proposé en 3 appartements (2 appartements de 1 chambre de +/- 70 m<sup>2</sup> et 1 appartement de 2 chambres de +/- 95 m<sup>2</sup>),
  - o le lot 1 cependant propose des façades plus adaptées à une fonction économique que du logement au rez-de-chaussée,
  - o aux étages, il est proposé le logement ou une profession libérale. Il y a lieu de préciser que les bureaux sont accessoires et sont limités à 40 m<sup>2</sup>,
  - o la demande ne précise pas la situation existante de droit sur les 5 lots,
  - o l'analyse suivante montre que le récapitulatif établi par lot pour les lots 3 à 5 ne correspond pas au potentiel de ces lots et qu'il y a dès lors lieu de le corriger,
  - o le sous-sol des lots 1 et 2 n'offre pas une situation de logement convenable étant donné qu'ils sont entièrement situés sous le niveau du terrain naturel. Il y a dès lors lieu de réserver ces espaces aux bureaux ou aux équipements,
  - o le nombre total de logements admissibles pour le lotissement est dès lors de 14,

**Le tableau ci-après établit la différence de situation entre la situation de droit (colonnes PU) la demande et les modifications nécessaires (colonnes 191)**

	Lot1			Lot2			Lot3			Lot4			Lot5		
	PU 3047 1	projet	191	PU 3047 1	projet	191	PU 2594 8	projet	191	PU 3073 2	projet	191	PU 3073 2	projet	191
ssol	bur	1 lgt	bur	bur	bur	bur	cave	cave	cave	rés	rés	rés	rés	rés	rés
rez	bur	1 lgt	bur	bur	2 lgt	1 lgt	Com + 1 studio	2 lgt	1 lgt	P+com	P+2 lgt	P+1 lgt	P+com	P+3 lgt	P+1 lgt
1 <sup>er</sup> ét	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1*3c h	1*3c h	1*3c h	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt
2 <sup>ème</sup> ét	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1*3c h	1*3c h	1*3c h	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt	1 lgt
P															
Nom bre de	2 lgts	4 lgt	2 lgt	2 lgt	4 lgt	3 lgt	3 lgt	4 lgt	3 lgt	2 lgt	4 lgt	3 lgt	2 lgt	5 lgt	3 lgt



- article 3 al 5 : la zone de recul doit être séparée de l'espace public par des haies ou murets + haies ... Les arbres en zone de jardin sont maintenus. Elle prévoit la plantation d'arbre (1 par lot pour les lots 2 à 4 et 2 arbres pour les lots 1 et 5),
- Article 7 : corriger le tableau récapitulatif :
  - Lot 1 : max 2 appartements
  - Lot 2 : max 3 appartements
  - Lot 3 : max 3 appartements
  - Lot 4 : max 3 appartements
  - Lot 5 : max 3 appartements
- en plan, corriger la situation existante de droit : ajouter 'zone de recul', ajouter les zones de parking des PU d'origine
- en plan, corriger la situation existante de fait (parking en zone latérale de gauche et de droite, ..),
- étendre la zone de jardin du lot 1 jusqu'à la façade principale arrière de l'immeuble,
- poursuivre les arbres palissés sur toute la profondeur de la zone latérale. Les arbres palissés auront une hauteur de maximum 4 mètres et sont plantés à minimum 0.5 mètre de la mitoyenneté,
- fournir le plan de la situation projetée en couleur (bonne distinction de la zone de recul, zone latérale et zone de jardin),
- transmettre les plans et prescriptions littérales corrigés au format pdf par mail ([ddosogne@uccl.brussels](mailto:ddosogne@uccl.brussels)).

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est adapté au potentiel du bâti,
- d'être accessoires en ce que des précisions doivent être apportées sur des aménagements ponctuels,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan doit être plus lisible,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 12 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.