

Séance du 15 juin 2016 / Zitting van 15 juni 2016
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 101/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.648-2016
Situation : Rue Verhulst 43
Demandeur : Madame DE BEYS Michèle
(mettre en conformité la construction du 4^{ème} étage (existant depuis l'origine))
- 09h20 2) 106/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.653-2016
Situation : Avenue Beau-Séjour 4 bte 2
Demandeur : Madame THIRY Justine
(mettre en conformité une terrasse et une lucarne sur le versant arrière de la toiture)
- 09h40 3) 111/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.736-2016
Situation : Avenue des Aubépines 86
Demandeur : Madame DELVIGNE Vincienne
(poser un portail ajouré)
- 10h00 4) 110/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.755-2016
Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven
Demandeur : Monsieur VERMEIRE Martin
(régulariser l'appartement du rez-de-chaussée)
- 10h20 5) 112/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.734-2016
Situation : Chaussée de Waterloo de 883 à 885
Demandeur : M. et Mme LIU Nan et TIEN-CHIN Chi
(construction d'une extension en toiture en complément du permis n°16-42465-2015 délivré le 25/02/2016)
- 10h45 6) 103/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.613-2016
Situation : Rue des Fidèles 21
Demandeur : Monsieur LANGMAN Benjamin
(construire une annexe et un chien assis)
- 11h05 7) 102/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.414-2016
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel (32)
Demandeur : M. et Mme LEPONCE Maurice & FANIEL Nathalie
(la construction d'un immeuble de deux logements en duplex)
- 11h35 8) 104/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.646-2016
Situation : Rue des Griottes 45
Demandeur : Madame WERTZ Sandrine
(créer une extension d'une maison uni-familiale)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h00 ----
- 13h30 9) 105/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.763-2016 (art.177)
Situation : Avenue du Prince d'Orange de 49 à 51 /
Avenue Wellington / Avenue Napoléon 5
Demandeur : Groupe GH, IWB, SDRC, CBIC, Sofona sa
(M. Hibert)
(rénover le château « Fond'Roy » en habitation uni-familiale, démolir les annexes, créer un parking en sous-sol de 15 emplacements et réaménager le parc)

- 14h00 10) 107/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.693-2016
Situation : Rue du Roseau 55
Demandeur : Monsieur SALAMONE Liborio-Antonio
(rénover une maison uni-familiale : extension au rez-de-chaussée)
- 14h25 11) 108/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.700-2016
Situation : Chaussée de Drogenbos 26
Demandeur : M. et Mme Pieraert Sébastien et Gruncharud Maud
(agrandir une maison uni-familiale)
- 14h45 12) 109/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.743-2016
Situation : Avenue de Saturne 45
Demandeur : M. et Mme Sébastien Remoy et Nicola AbbottRemoy
(transformer et étendre une maison uni-familiale)
- 15h05 13) 113/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.759-2016
Situation : Avenue Bel-Air 42
Demandeur : M. et Mme STOESSEL Alain et DENIS Isabelle
(modifier une baie de la façade avant au rez-de-chaussée et réaménager le 2^{ème} étage)
- 15h25 14) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.826-2016 (art.177)
Situation : Avenue Dolez 544
Demandeur : Administration commune d’Uccle
Ecole communale de Verrewinkel
(PERMIS ECOLE : réaménager un bâtiment scolaire en créant 3 classes sous les combles et en agrandissant le réfectoire au rez-de-chaussée)
- ± 15h45 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 01

Dossier 16-42648-2016- Enquête n° 101/16

Demandeur : Madame Michèle De Beys

Situation : Rue Verhulst 43

Objet : Mettre en conformité la construction du 4ème étage (existant depuis l'origine)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42648-2016 introduite le 27/01/2016 par Madame Michèle De Beys et visant Mettre en conformité la construction du 4ème étage (existant depuis l'origine) sur le bien sis Rue Verhulst 43;

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 le motif suivant :

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que le dernier étage dépasse en profondeur le mitoyen de gauche ;
 - non-respect de l'article n°6-toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut... » en ce que la plateforme du volume construit au dernier étage dépasse la hauteur du mitoyen de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/01/2016 : dépôt de la demande

04/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/02/2016 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 situé au centre de la commune mais est principalement résidentiel, composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements,
- Dans ce quartier, la rue Verhulst est étroite, à sens unique, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté,
- L'immeuble faisant l'objet de la demande date de 1961 (PU n°16-22344-1961) et prévoyait initialement un gabarit R+3 (toiture plate). En situation existante de fait, le bien présente un gabarit R+4 avec le dernier étage en recul côté façade avant et dans l'alignement du reste de l'immeuble en façade arrière ainsi qu'un cabanon pour l'ascenseur en R+5 ;
- La maison de gauche présente un gabarit R+2+toiture à versants ;
- Le terrain de droite n'est pas construit ;
- L'immeuble (avec ascenseur) faisant l'objet de la demande accueille :
 - au rez-de-chaussée : l'entrée, 2 garages, 4 caves, une chaufferie ;
 - Au 1^{ier}, 2^{ième} et 3^{ième} étage : 1 appartement de 2 chambres par étage ;

- Au 4^{ième} étage : 1 appartement 1 chambre ;

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

- La mise en conformité de la construction d'un étage supplémentaire à un immeuble de rapport ;
- La mise en conformité de l'ajout d'un appartement 1 chambre supplémentaire au sein d'un immeuble composé de 3 appartements 2 chambres ;

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

- Il apparaît que cet étage supplémentaire ainsi que le cabanon de l'ascenseur ont été construits lors de la construction de l'immeuble ;
- L'immeuble propose majoritairement des appartements aux dimensions confortables (+ de 100m² aux 1^{ier}, 2^{ième} et 3^{ième} étage et +/- 75m² au 4^{ième} étage) ;
- Le dernier étage faisant l'objet de la demande est implanté en retrait (+ de 4m) par rapport à la rue qui est particulièrement étroite ;
- Le manque de garage pour le logement supplémentaire peut s'envisager. En effet le bien est situé à proximité immédiate du centre de la Commune où l'on trouve des facilités de transports publics ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Le volume en toiture faisant l'objet de la mise en conformité peut être conservé.
- En effet, celui-ci ne porte que peu préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- Sa construction date de l'origine de l'immeuble ;
- Considérant que les travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU ;

Considérant que le volume (cabanon) en toiture déroge au règlement sur les bâtisses - article 44 qui prescrit : « Des étages supplémentaires, d'une hauteur minimum de 2 m 60 entre plancher et plafond, peuvent être construits en retrait au-dessus de la corniche. Leur construction ne pourra dépasser les limites du gabarit déterminé par un arc de cercle A B, tangent à la façade en son point le plus élevé, une droite B C tangente à cet arc de cercle inclinée à 45° et la tangente horizontale C D qui forme la limite supérieure ne peut atteindre la toiture (voir dessin). Le rayon de l'arc de/cercle est au maximum de la moitié de la largeur effective de la voie, sans pouvoir dépasser 10 mètres. Les souches de cheminées ne peuvent monter à plus d'un mètre au-dessus du point le plus élevé du gabarit. »

- Celui-ci peut tout de même s'envisager car il ne porte pas préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines et sa construction date de l'origine de l'immeuble ;

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 15/06/2016
Objet n° 02

Dossier 16-42653-2016- Enquête n°106/16

Demandeur : Madame Justine Thiry

Situation : Avenue Beau-Séjour 4 (bte 2)

Objet : mettre en conformité une terrasse et une lucarne sur le versant arrière de la toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42653-2016 introduite le 29/01/2016 par Madame Justine Thiry,

et visant à mettre en conformité une terrasse et une lucarne sur le versant arrière de la toiture sur le bien sis Avenue Beau-Séjour 4 bte 2;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 (AR 15.04.1988) 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 et/ou un permis de lotir :

- 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°3.5 en ce que la lucarne doit avoir une largeur de 1.50 mètre maximum,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05 au 30/05/2016 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/01/2016 : dépôt de la demande

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet

11/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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, comprenant des entreprises, commerces chaussée de Waterloo et un îlot densément bâti,
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre continu, implantée à l'alignement sur ce versant de l'avenue, et présente des constructions de grandes qualités architecturales,
- L'immeuble n°4 sur lequel porte la demande est situé proche de l'angle, il ne bénéficie pas de jardin, couvrant l'entièreté de la parcelle,
- Il présente un gabarit bel étage + 2 toiture Mansart,
- La façade avant présente une architecture à valoriser, mais des châssis ont été modifiés au bel étage ainsi que la porte d'entrée, sans respecter la typologie de l'immeuble,
- La façade arrière est aveugle, étant située en fond de parcelle, un puit de lumière permet l'éclairage des deux pièces situées à l'arrière,
- La maison de droite a un étage de moins,
- La maison de gauche a un gabarit équivalent,
- Le couvert végétal est nul,

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

- Vise la mise en conformité de la création d'une lucarne et de l'aménagement de la toiture plate en terrasse au 4^{ème} étage,

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

- Le duplex, situé sur la partie gauche du 3^{ème} étage et sur toute la superficie des combles, a été réaménagé avec la création d'une lucarne de 4.20 mètres de large sur le versant arrière de la toiture et une terrasse sur la toiture plate de l'étage inférieur,
- Ce niveau domine les constructions de la chaussée de Waterloo ce qui permet un dégagement visuel vers le Bois de la Cambre,
- Cette terrasse crée un effet mirador et un vis-à-vis vers l'immeuble 849-85 mitoyen de chaussée de Waterloo situé,

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

- en matière de programme :
 - le duplex est constitué au 3^{ème} étage de locaux de vie (cuisine, salle à manger, salon) et dans les combles d'une chambre, salle de bains et living qui se développe sur toute la largeur de la façade arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne a une largeur de 4.20 mètres,
 - la terrasse se déploie sur toute la largeur de la façade c'est-à-dire +/- 8.80 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse est couverte d'un plancher de bois, et un garde-corps en bois est situé en bordure de la plate-forme,

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

- Le PPAS prescrit : *les lucarnes ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.*
- La lucarne a 4.20 mètres de large. Elle domine les immeubles de l'angle de l'îlot et bénéficie d'une vue vers le Bois de la Cambre,
- Par la situation proche de l'angle aigu de l'îlot, la terrasse est proche des façades arrière des immeubles de la chaussée de Waterloo,
- Il y a dès lors lieu de limiter l'impact de la terrasse vers les parcelles voisines en reculant le garde-corps d'au moins 1 mètre,

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

- reculant le garde-corps de la terrasse d'au moins 1 mètre (les deux parties les plus profondes, c.-à-d. limiter la profondeur de ces terrasses à +/- 2.5 mètres),

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé,
- d'être accessoire en ce qu'en ce que le garde-corps de la terrasse doit être reculé de 1 mètre,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse crée un effet mirador et une proximité sur les immeubles proches,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;

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

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
 - être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

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

La B.D.U. s'abstient.

La demanderesse informe la Commission que la copropriété souhaite faire nettoyer la façade et remplacer la porte d'entrée.

La Commission de concertation fait remarquer que la modification de la porte d'entrée est soumise à permis d'urbanisme et celle-ci devra respecter la qualité de la typologie de l'immeuble (porte en bois moulurée, à double battant).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 03

Dossier 16-42736-2016- Enquête n° 111/16
Demandeur : Madame Vincianne Delvigne
Situation : Avenue des Aubépines 86
Objet : Poser un portail ajouré

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42736-2016 introduite le 11/03/2016 par Madame Vincianne Delvigne, et visant à poser un portail ajouré sur le bien sis Avenue des Aubépines 86 ;

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 (10/06/1993) en zone d'habitat dans la verdure, 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 PPAS n°48 bis et ter en ce qui concerne la zone de recul, article 12 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation ;**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2016 : dépôt de la demande ;

10/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines se caractérise par un habitat plus ancien au parcellaire plus étroit ;
- La parcelle, cadastrée 21614H55P, étroite et très profonde, est orientée Sud à rue ;
- La villa, sur laquelle porte la demande, présente une implantation totalement atypique sur sa parcelle en raison de l'orientation du terrain, soit +/- au ¾ de la profondeur de celle-ci, ce qui génère la majorité du jardin en zone de recul ;
- Les dernières transformations de la villa, objet du permis en vigueur n°40131-2011 ont porté sur un agrandissement en façade arrière de la villa, ainsi qu'un aménagement paysager de la parcelle, intégrant 2 emplacements de parcage ;
- Les maisons jumelles de gauche de la parcelle disposent également de parcelle étroite et très profonde et sont implantées en milieu de parcelle ;
- La villa de droite dispose d'une grande et large parcelle et est implantée avec un léger recul par rapport à la rue ;

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

- Elle conserve tant le programme de maison unifamiliale que ses volumes et aménagements de jardin ;
- Elle vise, vu les particularités des lieux, la pose d'un portail coulissant à l'entrée de la parcelle ;
- Elle propose, au vu de la note explicative, un portail ajouré en imitation bois, d'une hauteur de 1,60 mètre, à implanter derrière la haie. Néanmoins, le dossier ne comprend pas de plans du projet de portail ;

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

- La demande d'un portail pour sécuriser l'entrée de ce beau jardin de ville est justifiée par les particularités des lieux, dont notamment l'orientation et l'aménagement paysager de la parcelle ainsi que l'implantation de la maison au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- L'implantation de l'ouvrage derrière la haie en assure la discrétion ainsi que sa largeur réduite à 3 mètres ;
- Son aspect en bois ajouré s'intègre aux frondaisons de la parcelle ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - l'implantation du portail en zone de recul peut être acceptable, moyennant des précisions, en raison de la disposition atypique des lieux, du jardin principal côté avenue et de la bonne orientation ainsi que du respect du cadre ajouré de l'ouvrage, vu de l'espace public ;
 - le dossier doit être complété en ce qui concerne les plans de détails d'implantation et d'élévation du portail envisagé, et limitant la hauteur totale du dispositif à 160 cm ;

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

- fournir des plans de détail en ce qui concerne l'implantation et les élévations (proportions) du portail, à intégrer dans son environnement paysager. La hauteur totale du dispositif ne peut excéder 160 cm ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

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

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

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

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 15/06/2016
Objet n° 04

Dossier 16-42755-2016- Enquête n° 110/16
Demandeur : Monsieur Martin Vermeire
Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 33
Objet : Régulariser l'appartement du rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42755-2016 introduite le 29/03/2016 par Monsieur Martin Vermeire et visant Régulariser l'appartement du rez-de-chaussée sur le bien sis Avenue Oscar Van Goidtsnoven 33;

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

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

- 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 – Profondeur qui prescrit « la profondeur maximale hors-sol ne peut dépasser une profondeur égale au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain » en ce que l'extension couvre toute la parcelle.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/03/2016 : dépôt de la demande

04/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes et/ou de rapport, datant d'avant la guerre ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande de gabarit R+2 (toiture plate) comprend en situation existante de droit :
 - Au sous-sol : une buanderie commune, 3 caves et des 3 caves à charbon ;
 - Au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre et une cour (sans séjour);
 - Au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - Au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;

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

- La mise en conformité :
 - de l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée en profondeur (fermeture de l'ancienne cour) et
 - de l'annexion de locaux en sous-sol et par conséquent de la création d'une nouvelle trémie d'escalier intérieure ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de ce logement en lui offrant :
 - Au rez-de-chaussée : un salon (non existant initialement, seule une salle à manger et une petite cuisine existaient) ainsi qu'une cuisine ouverte sur les pièces de vie ;
 - Au sous-sol : une salle de bain confortable ainsi qu'un bureau ;

- Le projet conserve des caves en suffisances (4 locaux en sous-sol) mais n'offre plus de buanderie commune ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête en ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension au rez-de-chaussée couvre toute la parcelle et n'offre plus de vue sur l'extérieur pour les pièces de vie.
- Cependant, cette ancienne cour est entourée de hauts murs mitoyens ne laissant passer que peu de lumière ;
- Les photos jointes au dossier démontrent que le séjour bénéficie d'une grande verrière qui apporte une belle luminosité à celui-ci ;

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.

La dérogation au RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/06/2016
objet n° 05

Dossier 16-42734-2016- Enquête n° 112/16

Demandeur : Monsieur et Madame Liu Nan et Tien-Chin Chi

Situation : Chaussée de Waterloo de 883 à 885

Objet : Construction d'une extension en toiture en complément du permis n° 16-42465-2015 délivré le 25/02/2016

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42734-2016 introduite le 10/03/2016 par Monsieur et Madame Liu Nan et Tien-Chin Chi, et visant la construction d'une extension en toiture en complément du permis n° 16-42465-2015 délivré le 25/02/2016 sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 883 à 885 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 FLORIDE/LANGEVELD (AR 15/04/1988 - en zone d'habitat en ordre continu avec liseré commercial) et se conforme 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 suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 6 – hauteur de toiture du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/03/2016 : dépôt de la demande ;

21/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements ;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite, tant par la typologie des immeubles en fonction de leur date de construction, qu'en termes de gabarit et d'affectation ;
- Le PPAS n°51, qui couvre le bien, établit pour cet îlot une zone mixte, renforcée par un liseré commercial sur la parcelle même, la zone de construction se situe chaussée de Waterloo, ce qui laisse une partie du fond de parcelle, le long de l'avenue René Gobert, en zone de jardin ;
- L'immeuble n°883 à 885, sur lequel porte la demande :
 - provient du regroupement de deux immeubles de rapport mitoyens et a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-32321-1994, dont l'affectation se répartit en un commerce du secteur HoReCa au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 5 logements aux étages supérieurs ;

- est implanté à l'angle nord que forme la chaussée avec l'avenue René Gobert ;
- présente un gabarit principal de R+2+toiture le long de la chaussée et de l'avenue René Gobert, avec, en façade arrière:
 - une annexe au rez-de-chaussée, qui s'ouvre sur le jardinet,
 - une annexe de gabarit R+1 implantée le long de la mitoyenneté droite de la parcelle
- L'immeuble de droite (n°881) présente un gabarit de Bel-étage +1+toiture de type « Mansart » et comprend une annexe sur 3 niveaux le long de la mitoyenneté commune au projet ;
- Sur la parcelle de gauche s'implante une immeuble de logement à trois façades de gabarit R+2+recul ;
- Le jardinet comprend une grande surface dallée et une grille d'accès à l'avenue, permettant l'entrée d'un véhicule ;
- Le procès-verbal n° U-2014/3, constaté en date du 07/04/2014, a porté sur :
 - la création d'un emplacement de parcage dans le jardinet ;
 - la modification de la répartition, du nombre de logements et des modifications intérieures portant sur des cages d'escalier ;
- La demande de permis d'urbanisme 16-42465-2015 se caractérisait comme suit :
 - Elle conservait un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée avec dégustation sur place et de logements aux étages, répartis en 4 appartements à 2 chambres et 3 appartements à 1 chambre ;
 - En ce qui concerne le commerce :
 - Il s'agit d'une galerie d'art avec possibilité de dégustation sur place (activité HoReCa accessoire d'après la note explicative ;
 - La galerie proprement dit occupe le rez-de-chaussée du bâtiment d'angle (885) et les locaux annexes (cuisine + salle à manger + réserves) se situent dans le demi-sous-sol du n°883, avec baie vers le jardin ;
 - Il bénéficie du l'usage du jardinet de l'immeuble 885, accessible directement via l'avenue René Gobert et aménagé partiellement en terrasse (consommation)
 - Elle visait, par les travaux d'extension, à améliorer les qualités des logements sur lesquels porte l'infraction et à supprimer les chambres individuelles ;
 - Elle agrandissait, entre les annexes existantes, la profondeur du bâti existant, conformément au plan particulier d'affectation du sol, au rez-de-chaussée surélevé, au 1^{er}, au 2^{ième} et au 3^{ième} étages ;
 - En mitoyenneté du n°881, elle surélevait cette grande annexe d'un niveau et demi (chaque niveau présentant une hauteur sous plafond de 3.25 mètres), ce qui était une dérogation non demandée au Règlement Régional d'Urbanisme, qui se lisait uniquement en façade arrière, vu le manque d'indication en plan ;
 - Elle prolongeait la hauteur de la façade de cet immeuble n°883 ce qui crée l'impression d'un troisième étage partiel, et non une lucarne au niveau de toiture ;
 - Répartissait les logements comme suit :
 - Au n°883, 4 logements comme suit :
 - au rez-de-chaussée surélevé, il aménage un appartement à 1 chambre, son séjour étant à rue et la chambre en communication avec le jardin ;
 - aux étages, un appartement à une chambre par niveau, au 1^{er}, au 2^{ième} et au 3^{ième} étage ;
 - dans les combles, des espaces de grenier ;
 - Au n°885, 3 logements situés au-dessus du commerce, comme suit :
 - un appartement à deux chambres par niveau, au 1^{er}, au 2^{ième} et au 3^{ième} étage ;
 - dans les combles, des espaces de grenier.
 - Sans modification des façades le long des voiries, le projet modifiait fortement la volumétrie coté du jardin et opte pour une façade aux grandes portes fenêtres avec petits balcons au premier et deuxième étage, bien orientés à l'Ouest ;

- Le permis d'urbanisme 16-42465-2015, délivré le 25/02/2016, était assorti des conditions suivantes :
 - Compléter la demande de la situation de droit, à savoir celle du permis d'urbanisme n° 16-32321-1994 ;
 - Revoir les volumes construits en regard du respect du Règlement Régional d'Urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;
 - Améliorer l'aspect fonctionnel des logements dans lesquels le WC se situe dans la salle de bains et n'est accessible que par la chambre ;
 - Créer un duplex à 3 chambres entre le rez-de-chaussée surélevé et le premier étage de l'immeuble n°883, qui disposera d'une partie du jardin, la galerie disposant en situation existante du jardin de la maison n°885 ;
 - Limiter en conséquence à 6 le programme de logements ;
 - Prévoir un rangement vélo intégré au bâti plutôt que dans le jardin, les deux maisons devant pouvoir être redivisées ;
 - Modifier le formulaire de demande en ce sens ;

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

- L'extension de l'arrière du n° 885 (immeuble d'angle) au 3^{ème} étage afin de créer une chambre supplémentaire pour le logement sous toiture ;
- L'extension de l'arrière du n° 883 au 3^{ème} étage également afin d'agrandir les espaces de vie du logement ;

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

- Le projet densifie le bâti en façade arrière, ce que le permis d'urbanisme précédent avait conduit à réduire au regard des spécificités des lieux et de l'angle de l'ilot se refermant de manière inappropriée ;
- Le projet n'est pas justifié au regard de l'aménagement des logements en situation existante de droit bénéficiant de belles qualités d'habitabilité, et des dégagements paysagers au bénéfice des logements supérieurs. La création de la chambre à coucher supplémentaire supprime toute possibilité de dégagements visuels vers l'intérieur de l'ilot pour la chambre existante ou pour les espaces de vie. L'agrandissement des espaces de vie du studio ne permettent pas pour autant un meilleur aménagement de ce dernier, vu l'étroitesse de l'extension. Ce studio, tout comme le logement existant voisin, bénéficie d'un accès au grenier et d'une vue dégagée sur la toiture plate autorisée par le permis précédent ;
- Le projet n'améliore pas la lisibilité de la façade arrière de cet ensemble d'immeubles d'angle et conserve des bâtis complexes et hybrides ;
- Les plans de la demande ne font pas apparaître les implantations des immeubles voisins, aux niveaux concernés par les interventions projetées ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - ne rencontre pas les objectifs du permis d'urbanisme n° 16-42465-2015, délivré sous conditions de réduction de gabarit, et suite à la sanction du PV d'infraction n° U 2014/3 ;
 - densifie de manière inappropriée le bâti à l'angle de l'ilot, et entraîne une dégradation des qualités d'habitabilité des logements supérieurs, ceux-ci ne bénéficiant plus de vues dégagées, au niveau de leurs espaces de vie, vers l'intérieur de l'ilot ;
 - altère les qualités d'habitabilité de l'immeuble voisin, les extensions intervenant au Sud de celui-ci ;
 - engendre la création d'une toiture à l'usage du nouveau logement de 2 chambres à coucher, à un niveau supérieur, ce qui présente un caractère intrusif non souhaitable pour l'ensemble de l'intérieur de l'ilot ;

- n'est dès lors pas justifiée ;
- Considérant qu'il apparaît que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse par rapport à l'immeuble voisin de droite, de par la création d'une extension de plus de 4 mètres de profondeur, et ce à une distance de moins de 3 mètres de l'axe mitoyen. Cette dérogation, non sollicitée, est trop importante au regard des spécificités des lieux (angle de rues), de l'historique du dossier de régularisation de la situation informationnelle ;
- Considérant qu'il apparaît également que la demande déroge à la prescription 3.3 du PPAS n° 51 en ce qui concerne les toitures plates prévues pour les nouvelles extensions. Un projet s'intégrant davantage au contexte bâti pourrait s'envisager, et des toitures versants permettraient d'opérer des raccords plus harmonieux entre les différentes constructions et gabarits ;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE 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 15/06/2015
Objet n° 06

Dossier 16-42613-2015- Enquête n° 103/16
Demandeur : Monsieur Benjamin Langman
Situation : Rue des Fidèles 21
Objet : Construire une annexe et un chien assis

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42613-2015 introduite le 29/12/2015 par Monsieur Benjamin Langman et visant Construire une annexe et un chien assis sur le bien sis Rue des Fidèles 21;

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

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir ou la construction est probablement antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT,

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis en ce qui concerne le patrimoine.

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 2m au moins est respecté », en ce que l'extension en façade arrière dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond de droite (n°19) et s'implante à 1.64m de la limite mitoyenne et en ce que la lucarne dépasse également le profil du voisin de gauche;
 - non-respect de l'article n°6-La toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que la lucarne dépasse le profil des voisins ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/12/2015 : dépôt de la demande

02/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- La maison sur laquelle porte la demande se situe dans le quartier du centre d'Uccle ;
- Le bâti dans ce quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, au parcellaire étroit ;
- La maison faisant l'objet de la demande se compose :
 - d'un volume principal étroit (5.14m) et peu profond (2 pièces en enfilades), de typologie « maison mitoyenne », à l'alignement ;

- d'une annexe au rez-de-chaussée ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2002 (PU n°16-35406-2002) ;
- o Elle présente un gabarit R+1+toiture à versants et accueille une façade peinte en bleu (n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme);
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée au Sud du côté du jardin ;
- o Les deux maisons mitoyennes sont plus hautes et plus profondes que la maison faisant l'objet de la demande ; La maison mitoyenne de gauche présente une extension en façade arrière de gabarit R+2 ;

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

- o La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- o La construction d'une extension sur 2 étages au-dessus de l'extension existante en façade arrière ;
- o La construction d'un chien-assis en façade arrière accolée au mitoyen de gauche ;
- o Le changement de la teinte de la façade avant ;

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

- o Le nouveau projet améliore l'habitabilité de cette habitation de par :
 - o la création de 2 chambres supplémentaires et
 - o l'aménagement d'un petit espace bureau au R+2
 - o l'utilisation de l'espace sous combles au R+3
- o D'une manière générale, les aménagements intérieurs proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuels et apportent une qualité spatiale indéniable ;
- o La façade arrière proposée apporte de la luminosité et apporte une note plus contemporaine :
 - o par la nouvelle composition de façade ;
 - o de par l'implantation de la « lame » en bardage bois délimitant clairement les espaces de circulation ;

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

- o Les terrasses présentent des proportions réduites et conservent des reculs appropriés et de ce fait, ne portent pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines ni aux qualités de l'intérieur de l'îlot et peuvent donc s'envisager ;
- o La façade latérale de l'extension présente des fenêtres horizontales respectant le code civil en termes de servitude de vue ;
- o Il y a lieu de prévoir une teinte plus lumineuse et clair pour la façade avant correspondant davantage à une façade néo-classique ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- o l'extension en façade arrière dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond de droite (n°19) et s'implante à 1.64m de la limite mitoyenne :
 - o L'étude d'ensoleillement jointe au dossier prouve que cette extension n'occasionne pas plus d'ombres portées sur la maison de droite que l'extension existante de la maison mitoyenne de gauche n'en provoque déjà ;
 - o celle-ci peut donc s'autoriser ;
- o la lucarne dépasse le profil du voisin de gauche : celle-ci s'inscrit dans la composition de la nouvelle façade et ne portera pas préjudices à l'ensoleillement des voisins ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- o la lucarne dépasse le profil des voisins : même remarques que ci-dessus ;
- Considérant que les voisins ont marqués leur accord sur le projet (document signé transmis en séance) ;

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

- prévoir une teinte plus lumineuse et clair (beige) pour la façade avant correspondant davantage à une façade néo-classique ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la teinte de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la légende des plans doit être modifiée ;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 07

Dossier 16-42414-2015- Enquête n° 102/16

Demandeur : Monsieur et Madame Leponce Maurice & Faniel Nathalie

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel (32)

Objet : la construction d'un immeuble de deux logements en duplex

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42414-2015 introduite le 21/08/2015 par Monsieur et Madame Maurice et Nathalie Leponce-Faniel et visant la construction d'un immeuble de deux logements en duplex sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, futur n°32 ;

Vu la demande modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 ;

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 :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les 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 dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 en ce que la cour anglaise dépasse la profondeur des constructions voisines,
 - et de l'article n°6 en ce que l'étage en recul dépasse la hauteur des toitures voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *le voisinage immédiat regrette le programme bifamilial alors que ce tronçon est exclusivement unifamilial, et entraîne des dérogations, un projet unifamilial serait plus approprié,*
- *un voisin immédiat craint pour la stabilité des constructions voisines qui n'ont pas de cave, et donc une reprise en sous-œuvre nécessaire,*
- *le 3^{ème} étage constitue un niveau de plus que les deux maisons voisines et dès lors crée des vues supplémentaires vers les parcelles voisines,*
- *la dysharmonie de la façade par rapport aux maisons voisines,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/08/2015 : dépôt de la demande

26/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015 inclus : enquête publique

06/01/2016 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

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

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable, Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis

Considérant que l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité, sera disponible avant la délivrance du permis d'urbanisme

28/01/2016: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins
25/04/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

Avis du service technique voirie du 04/02/2016

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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/m² 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/m² 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 de 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, lusambo@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 la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération sans dispositif de temporisation avant rejet à l'égout) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus, à savoir : adjonction 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 et 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, composé de maisons et d'immeubles à appartements,
- dans ce quartier l'avenue Jean & Pierre Carsoel est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB,
- la parcelle cadastrée Section, n°78W3, sur laquelle porte la demande est située entre deux murs mitoyens, elle présente un talus ascendant dans la zone de bâtisse, le jardin étant plus haut que le niveau du trottoir, puis descend vers la rue de la Pêcherie,
- la maison de droite (n°34) présente un gabarit R+1+T,
- la maison de gauche (n°30), un gabarit R+2+T,
- le couvert végétal est peu entretenu,

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

- La demande vise la construction d'une maison bi-familiale, de gabarit R+2+étage en recul,

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

- en matière de programme :
 - l'entrée commune passe par le garage pour 2 voitures, elle est étroite (laissant 1 mètre entre les voitures pour autant qu'elles soient biens garées),
 - chaque duplex est desservi par un escalier individuel et un ascenseur commun,
 - le duplex du bas offre 3 chambres,
 - le niveau rez-de-chaussée est dégagé du niveau du jardin par une cour anglaise, le jardin étant situé au niveau du 1^{er} étage,
 - le duplex du haut offre 3 chambres, et le niveau du séjour est situé dans l'étage en recul, bénéficiant d'une terrasse tant en façade avant qu'à l'arrière,
 - le niveau des caves comprend un local technique, un local poubelle et deux caves,
 - un local vélo est situé au rez-de-chaussée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur de l'immeuble respecte les gabarits voisins,
 - la hauteur de l'étage en recul dépasse la hauteur des toitures voisines, entraînant la rehausse des murs mitoyens,
 - le 2^{ème} étage est moins profond que le 1^{er}, ce qui permet l'aménagement d'une terrasse dont les reclus latéraux la rendent conforme au Code civil,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - à l'arrière de la cour anglaise, une 'cabane de jardin' est située sous le niveau de la terrasse du 1^{er} étage,

- les deux accès carrossables sont aménagés en dalles engazonnées, 2 bandes de plantations longent les limites latérales de la parcelle, de sorte que la zone de recul est peu verdurisée,
- le terrain est en forte pente descendante vers le fond de la parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 2 voitures, l'entrée des piétons traverse le garage en son centre,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie est située sous un des accès carrossable, il n'y a pas de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement de façade est un enduit blanc, ou gris moyen pour l'étage en recul,
 - les portes de garage et d'entrée sont en bois de teinte gris-brun,
 - la toiture plate est couverte de panneaux photovoltaïques,

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

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) porte sur le 3^{ème} étage, en recul, qui nécessite la rehausse des deux murs mitoyens, de près de 2 mètres par rapport au n°34 et de 3 mètres par rapport au n°30, et ce, sur une profondeur supérieure à 9 mètres,
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) est due à la construction d'un abri de jardin sous la surface de la terrasse, présentant peu d'impact sur les environs immédiats,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le jardin reste de belle profondeur et dans la moyenne des autres jardins de l'îlot,

Considérant que le programme bi-familial a des conséquences sur l'aménagement :

- la qualité réduite de l'aménagement de la zone de recul, en raison de l'importance de revêtement carrossable requis pour l'accès de 2 véhicules côte à côte,
- la dérogation en matière de risque d'incendie,
- le 3^{ème} étage est en forte dérogation,

Considérant en conséquence que le programme proposé pour la parcelle est trop important,

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

- réduire le 2^{ème} logement à un simplex,
- limiter le nombre d'emplacements de stationnement à 1, dans un garage indépendant de l'entrée commune,
- améliorer l'aménagement paysager de la zone de recul en conséquence,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 33 l/m² de toiture,
- fournir l'avis du SIAMU ou du Ministère de l'intérieur sur la dérogation sollicitée,
- se conformer aux conditions éventuelles qu'émettrait le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle.

Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La demande vise la construction d'une maison bi-familiale, de gabarit R+2+étage en recul,

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**, portant sur les 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 dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 en ce que la cour anglaise dépasse la profondeur des constructions voisines,
 - et de l'article n°6 en ce que l'étage en recul dépasse la hauteur des toitures voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- un riverain déplore le maintien de 2 duplex, craint une augmentation significative des mouvements et de parking, dans une zone unifamiliale à l'origine,
- estime que la réduction de la zone de jardin par le maintien de la cour anglaise, qui réduit l'îlot de verdure, entraîne une grande proximité, un surplomb,

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - chaque duplex est desservi par un escalier individuel,
 - le niveau rez-de-chaussée est dégagé du niveau du jardin par une cour anglaise, le jardin étant situé au niveau du 1^{er} étage,
 - au rez-de-chaussée, l'entrée commune avec rangement vélos et un garage côté rue, une chambre à l'arrière donnant sur la cour anglaise,
 - le duplex du bas offre 3 chambres,
 - le duplex du haut offre 3 chambres et le niveau du séjour est situé dans l'étage en recul, bénéficiant d'une terrasse tant en façade avant qu'à l'arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur de l'immeuble respecte les gabarits voisins,
 - la hauteur de l'étage en recul dépasse la hauteur des toitures voisines, entraînant la rehausse des murs mitoyens, sur une profondeur de 5.5 mètres,
 - le 2^{ème} étage est moins profond que le 1^{er}, ce qui permet l'aménagement d'une terrasse dont les reclus latéraux la rendent conforme au Code civil,
 - les terrasses du 3^{ème} étage comprennent également des reculs latéraux,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - à l'arrière de la cour anglaise, une 'cabane de jardin' est située sous le niveau de la terrasse du 1^{er} étage,
 - la zone de recul est verdurisée de part et d'autre de l'accès piéton,
 - le jardin est en pente descendante vers le fond de la parcelle, et est entouré de haies vives,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de voiture,
 - le local vélo est situé dans l'entrée commune,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie est située sous un des accès carrossable, incluant une temporisation,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement de façade est un enduit blanc, ou gris moyen pour l'étage en recul. L'étage en recul étant au niveau des toitures doit présenter un parement de toiture (zinc, ardoise, ...),
 - les portes de garage et d'entrée sont en bois ajourés de teinte gris-brun,
 - la toiture plate est couverte de panneaux photovoltaïques,

Considérant que le projet modifié :

- améliore l'aménagement de la zone de recul, mais réduit le nombre d'emplacement à 1,

- réduit la dérogation en limitant la profondeur du 3^{ème} étage, tant en façade avant qu'en façade arrière,
- supprime le cabanon en toiture,
- supprime les caves ce qui réduit les déblais,

Considérant que par rapport au projet tel qu'introduit, le projet renonce à la cave en sous-sol et à l'ascenseur ; réduit la profondeur de l'étage en recul de sorte qu'il est davantage en recul par rapport à l'alignement et est nettement moins profond (3 mètres en moins à l'arrière), limitant la profondeur de ce niveau à 5.5 mètres au lieu de 9.3 mètres ;

Que dès lors les rehausses de murs mitoyens sont donc limitées et, vu l'orientation, ont peu d'impact sur les constructions voisines ;

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

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) porte sur le 3^{ème} étage, en recul, qui nécessite la hausse des deux murs mitoyens, de près de 2 mètres par rapport au n°34 et de 3 mètres par rapport au n°30, et ce, sur une profondeur de 5.5 mètres. Cette réduction est significative et réduit l'impact sur les parcelles voisines, et dès lors la dérogation est acceptable,
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) est due à la construction d'un abri de jardin sous la surface de la terrasse, présentant peu d'impact sur les environs immédiats,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le jardin reste de belle profondeur et dans la moyenne des autres jardins de l'îlot,

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

- prévoir un revêtement de toiture pour l'étage en recul,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise à intégrer l'étage en recul dans les volumes de toiture,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'étage en recul ne doit pas être traité comme une façade;

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

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

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre VIII, article 5 est acceptable vu la proximité de la ligne de tram 92 et de la gare de Saint-Job,

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 et Titre VII, article 5 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 08

Dossier 16-42646-2016- Enquête n° 104/16

Demandeur : Madame Sandrine Wertz

Situation : Rue des Griottes 45

Objet : créer une extension dans une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42646-2016 introduite le 25/01/2016 par Madame Sandrine Wertz et visant créer une extension dans une maison unifamiliale sur le bien sis Rue des Griottes 45;

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°5-Kriekenput approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- 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° III G) Toitures qui prescrit « Toitures : à versants...Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30°minimum... », en ce que le projet propose une extension à toiture plate ainsi que 2 grandes lucarnes (toitures plates) ;
 - non-respect de l'article n° III H) Matériaux extérieurs pour toutes les façades qui prescrit « Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. Seuils de fenêtres et portes : pierres naturelles. Linteaux : béton vibré et lissé. Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou fenêtres » en ce que les finitions des extensions seront réalisées en enduits sur isolant.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Particulier : il marque son désaccord sur le projet tel qu'il est conçu qui, s'il était accepté, entraînerait une rupture radicale au niveau du gabarit qui prévaut pour les habitations de notre quartier et dans l'esthétique paysager dudit quartier.*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par la cohérence de son habitat, construit par série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées, jumelées à l'instar de la maison de la demande ou groupées ;
- Dans ce quartier, la rue des Griottes comprend des maisons jumelées, de gabarit R+1+toiture à versants, entourées de beaux espaces de jardin ;
- La maison n°45, sur lequel porte la demande, se situe à gauche d'un ensemble de deux maisons jumelées ;
- La maison jumelle, située à droite de celle de la demande, présente une typologie symétrique ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- L'extension en façade latérale au 1^{ier} étage sur pilotis ;

- La création de lucarnes en façades avant et arrière ;
- La modification de la pente de toiture latérale ;

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

- L'extension proposée au niveau du R+1 améliore l'habitabilité de cette habitation ;
- En effet, celle-ci offre une chambre supplémentaire ainsi que le réaménagement confortable de la salle de bain ;
- Le projet respecte les reculs latéraux, tels que prévus par le plan particulier d'affectation du sol, par rapport à la limite du terrain situé à gauche ;
- Le projet conserve de beaux espaces de jardin et la végétation existante, ce qui assure le maintien du paysage très arboré de ce quartier et de l'intérieur d'îlot.
- Cependant, afin de conserver la lisibilité de la maison d'origine :
 - il y a lieu de réduire la hauteur de cette extension (tout en conservant une hauteur intérieur de 2,5m) afin de conserver la hauteur de la corniche d'origine ;
 - il y a lieu de réduire la profondeur de l'extension de 30cm de part et d'autre afin de conserver à la fois un meilleur équilibre des volumes bâtis et la lisibilité du profil du pignon existant ;

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

- La modification de la pente de toiture latérale ne peut pas s'envisager. Il y a lieu de conserver la symétrie entre les deux habitations jumelées ;
- Les lucarnes sont disproportionnées par rapport à l'échelle de la maison et ne peuvent s'envisager dans ces dimensions. Celles-ci dépassent la hauteur du faîte et forment par conséquent un volume très imposant ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS pour le non-respect de l'article n° III G) Toitures qui prescrit « Toitures : à versants...Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30°minimum... » :

- Dans le principe, les toitures plates permettent un meilleur raccord avec les bâtiments anciens et présentent un impact volumétrique moins important qu'une toiture à versant.
- Le projet modifié pourraient éventuellement se doter de toiture plate ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS pour le non-respect de l'article n° III H) Matériaux extérieurs pour toutes les façades qui prescrit « Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. Seuils de fenêtres et portes : pierres naturelles. Linteaux : béton vibré et lissé. Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou fenêtres » :

- Le projet propose de marquer la différence d'époque en utilisant une architecture et un matériau différent que celui de la maison tout en restant harmonieux avec l'ensemble ;
- les finitions des extensions dans le projet modifié pourraient être réalisées en enduits sur isolant.

Considérant la nécessité de conserver les trois versants de toiture afin de conserver la symétrie entre les maisons mitoyennes ;

Considérant l'impossibilité d'intégrer l'extension du 1^{er} étage telle que présentée en conservant la corniche existante ;

Considérant le refus de la construction de lucarnes telles que proposées ;

Considérant l'ampleur des modifications demandées ;

Avis DEFAVORABLE 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 15/06/2016
Objet n° 09

Dossier 16-42763-2016- Enquête n° 105/16

Demandeur : Monsieur Gérald Hibert Groupe GH, IWB, SDRC, CBIC, Sofona S.A.

Situation : Avenue du Prince d'Orange de 49 à 51, Avenue Wellington, Avenue Napoléon 5

Objet : Rénover le château "Fond'Roy" en habitation unifamiliale, démolir les annexes, créer un parking en sous-sol de 15 emplacements et réaménager le parc

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42763-2016 introduite le 27/10/2015 par la S.A. Groupe GH c/o Monsieur Gérald Hibert, suite au procès-verbal d'infraction n° PV 14/20 dressé le 12/01/2015, portant sur des modifications sensibles du relief de la parcelle, et visant à Rénover le château "Fond'Roy" en habitation unifamiliale, démolir les annexes, créer un parking en sous-sol de 15 emplacements et réaménager le parc sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange de 49 à 51, Avenue Wellington, Avenue Napoléon 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bies et ter Sud-Est (AGRB 10/06/1993) en zone d'espaces verts et en zone d'habitat dans la verdure et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne l'article 6, constructions existantes

Considérant que la demande se situe pour partie sur le territoire du permis de lotir (PL) n°454 ter octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 13/07/2010, et déroge à ce permis de lotir en ce qui concerne le niveau du sol

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences, que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de l'annexe B du CoBAT, «aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m²», article 147 du CoBAT,

- que le rapport d'incidences a été soumis à la « cellule incidence de la Région ».

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°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription générale n°0.9 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la clause de sauvegarde des immeubles,
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences : « aménagement d'une propriété de plus de 5000m² »,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°6 : constructions existantes

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),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- modification du relief à plusieurs reprises,
- inondations dues aux eaux de ruissellement de la parcelle et via le chemin d'accès avenue Napoléon
- organisation de fêtes,
- gestion des ordures sur le site, avec présence de rats,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/10/2015 : dépôt de la demande

04/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 : réception à l'urbanisme

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

15/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert qui sera joint en cours de procédure
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/05/2016

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;

b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;

c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Il sera dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces susmentionnées.

Le dispositif de gestion sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, si celles-ci sont possibles, en apportant une plus-value paysagère et environnementale via des plantations. Il peut prendre des formes variées telles que : étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ... Il peut également permettre la récupération pour usage domestique et prendre alors la forme d'une citerne de réutilisation des eaux de pluie. Il doit être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité repris ci-dessous, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si l'infiltration, l'évapotranspiration ou la récupération pour usage domestique ne sont pas possibles, le dispositif de gestion est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même

exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion : 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 qui doit (doivent) être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à condition 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 ;

Vu que le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes, l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, instalinfo@vivaqua.be.

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.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectué.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux 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).

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, 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 la demande :

La problématique de la gestion des eaux pluviales est traitée trop superficiellement : le projet ne prévoit qu'une citerne à récupération (de 11 m³) dont le trop-plein est

raccordé directement à l'égout par l'avenue Napoléon, alors que la priorité doit être l'infiltration dans le sol (par un dispositif superficiel étant donné la situation en zone de protection de captage) après temporisation à raison de 33 litres par m². La mention « Temporisation trop-plein vers égout » lisible sur le plan PU_SP 06 B est incompréhensible.

Il convient de clarifier sur un plan unique la gestion des eaux usées et des eaux pluviales : les premières seront envoyées vers l'égout (Avenue Napoléon ? Quid des racines d'arbres sur le trajet ?), alors que les eaux pluviales, après avoir transité dans une citerne à récupération, seront rassemblées dans un ouvrage de temporisation (dimensionné à raison de 33 litres/m² de toiture y raccordée) puis un ouvrage d'infiltration, ces deux derniers pouvant n'en faire qu'un seul.

Les terrasses, vu le risque de pollution des captages en cas d'utilisation de produits lessiviels et/ou de désinfection et démoussage, seront exclusivement raccordées à l'égout.

- Le plan d'implantation mentionne que les étangs feront office de bassin d'orage : s'agit-il de récupérer les eaux de ruissellement du terrain. Des précisions seraient bienvenues : bassin versant, volume de rétention, hauteur de marnage.

Vu l'avis de la CRMS émis le

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure,
- Dans ce quartier, l'avenue du Prince d'orange est emblématique de grandes propriétés aux villas plus anciennes, témoins de l'évolution de ce quartier,
- Le château Fond'Roy est une des plus anciennes propriétés et présente un important caractère patrimonial, que le PPAS a protégé par son affectation en zone d'espaces verts,
- Les parcelles sur laquelle porte la demande, présente :
 - Une occupation de l'ensemble Sud de l'îlot formé par l'avenue Foestraets (Nord), Wellington (Est), Prince d'orange (Sud) et Napoléon (Ouest),
 - Un grand rectangle sur toute la largeur de l'îlot au Sud de celui-ci et ensuite un second rectangle qui s'implante avec son grand côté le long de l'avenue Wellington,
 - Une affectation d'espaces verts pour la majorité de la parcelle, soit toute sa partie Sud et la partie le long de l'avenue Wellington,
 - Une affectation de terrain à bâtir dans sa partie Nord-Ouest, parallèlement à l'avenue Foestraets, qui est couverte par le permis de lotir 454ter et dont l'accès se fait via un chemin d'accès en pente depuis l'avenue Napoléon,
- Le Château, grande et imposante bâtisse de gabarit R+1+toiture de type « Mansart », a été conçu en 1909, sous la direction de l'architecte Camille Daman, pour le compte de Monsieur Berckmans :
 - Il est implanté avec un recul suffisant par rapport à l'avenue du Prince d'Orange pour créer un parvis à son échelle,
 - Il dispose de larges zones de recul plantées le long de l'avenue Napoléon et d'un véritable espace de parc vis-à-vis de l'avenue Wellington,
- La carte Vandermaelen de 1848 permet de retrouver le relief préexistant de cette grande parcelle,
- La situation actuelle est conservée aux alentours du château mais a fait l'objet de nombreux terrassements en fonction de l'occupation du bien, pas toujours soumis à permis :
 - La création des terrains de sport lors de l'occupation du château en centre sportif, terrains de tennis et de football, ce dernier ayant engendré le talus le long de l'avenue Wellington et la construction d'un mur de retenue de terre de l'autre côté du terrain : ce mur se situe en bordure et pour partie sur les parcelles constructibles du permis de lotir, ce qui permet de rendre compte du niveau de

celle-ci avant remblais successifs de ces parcelles par le propriétaire actuel et précédent,

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

- Prévoit une occupation unifamiliale du château, telle que prévu dans la situation originale du bien,
- Conserve tant les gabarits du château dans sa situation originale, supprimant les différents appendices construits lors de l'occupation du château en club de sport et/ou construites sans permis,
- Vise :
 - la restauration du château dans ses aménagements initiaux, au profit de son caractère patrimonial,
 - La construction d'un parking souterrain (15 emplacements) sous l'esplanade du parvis du château, tout en préservant le passage du collecteur du Hain qui traverse la propriété,
 - La suppression des nombreux emplacements de parcage implantés de fait en zone de recul le long de l'avenue du Prince d'Orange, en en maintenant 10, au profit d'aménagement de jardin,
 - L'aménagement paysager de toute la propriété sous forme d'un seul parc, avec création d'étangs reprenant les eaux de ruissellement sur la parcelle et assurant une infiltration de celle-ci sur la parcelle,

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

- Le projet d'aménagement du château s'inscrit dans les objectifs du PPAS et du PRAS qui protège le bien,
- Les aménagements projetés du château sont en fait une remise en pristin état de travaux effectués sans permis ou visant à restituer une situation originale cohérente et de qualité,
- La création d'un grand parking souterrain permet de libérer les alentours directs du château du parcage existant de fait et implanté sans permis,
- Les nouveaux aménagements du terrain participent à la valorisation de ce bien patrimonial : les recherches n'ont pas permis de trouver de plans du jardin et les aménagements projetés se font dans l'esprit des grands parcs de l'époque, avec leurs promenades et leurs paysages variés : une attention particulière est donnée à la récolte des eaux sur cette grande parcelle, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et répond au bon aménagement des lieux,
- **Le dossier fait cependant l'objet de plusieurs remarques :**
 - Les mouvements de terre effectué sur le terrain ont fait l'objet d'un PV n°2014/20 en date du 07/01/2015 pour un apport de terre et la création d'un remblai d'une hauteur de +/- 1,40 mètre de hauteur dans la partie constructible du terrain attenant au château , soit celle faisant partie du Permis de lotir n°103 et 454 : qu'il s'indique en conséquence, vu la proximité des maisons voisines et des réclamations introduites en cours de procédure, de rétablir le niveau original du terrain à cet endroit et d'évacuer toutes les terres, y compris celle nécessaires au nouvel aménagement projeté sur la parcelle,
 - Les tableaux des cadres VI et VII de la demande présentent des erreurs par rapport à la situation de droit de cette parcelle : il y a lieu de préciser :
 - les surfaces et affectation de la conciergerie et des bureaux (permis n°16-35942—2003) et de les additionner à la contenance totale de cette parcelle,
 - les surfaces en sous-sol projetées doivent être cumulées à la zone imperméable existante,
 - Les plans d'aménagement de la parcelle n'indiquent pas clairement :
 - un niveau de référence et la cohérence entre celui-ci et toutes les courbes de niveaux, ce qu'il s'indique d'ajouter,

- le mode d'infiltration des eaux dans la partie couverte par le permis de lotir et de son accès avenue Napoléon (détail à grande échelle), afin d'éviter les inondations des propriétés voisines implantées en contre-bas avenue Napoléon (n°152,154, 156),
- L'obtention d'un parking sous-terrain de cette ampleur ne peut justifier en plus le maintien d'emplacements de parcage extérieurs en zone d'espaces vert,

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

- en matière de programme :
 - la restitution d'une maison unifamiliale telle qu'à l'origine assure la pérennité de cet ensemble patrimonial et permet d'y restituer un parc, tel que prévu par le PRAS et le PPAS qui couvre le bien,
 - le projet modifie les aménagements créés par les occupations et affectations successives du bien afin de restaurer au mieux la situation du château, conçu en 1909,
 - le parking souterrain assure l'aspect paysagé et de parc du site et son implantation se fait en respectant le passage du collecteur du Hain qui traverse la parcelle,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Vu l'historique du bien et notamment son occupation en centre sportif, de fortes modifications du relief ont été exécutées par rapport à la situation antérieure, notamment pour implanter le terrain de football dans la partie du fond du terrain le long de l'avenue Wellington, origine du talus existant le long de cette avenue,
 - Proposer un plan paysager détaillant le type des plantations prévues,
 - Renoncer au placement de dolomie pour les chemins étant donné que le site est en zone de captage, et proposer un matériau ne modifiant pas la qualité du sol (non acide) (porphyre concassé, gravier de lave, pavés naturels à joint en sable, ...)
 - Éviter les produits phytosanitaires pour l'entretien du parc,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la création d'un parking souterrain devant le château, avec accès avenue Napoléon, est acceptable en regard de la dimension de la parcelle, de l'évolution des moyens de transport depuis la création de cette propriété,
 - le fait d'intégrer ce parking en sous-sol assure une meilleure vue vers et depuis ce parc patrimonial et son château, il y a cependant lieu de préciser la couronne exacte des arbres autour du projet de la rampe et du parking souterrain en vue de localiser les arbres qui seront éventuellement touchés par les travaux, et préciser les matériaux prévus pour cet accès,
 - la réduction du nombre d'emplacements extérieurs contribue à l'amélioration paysagère et de la perméabilité du sol,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet d'aménagement d'un véritable parc sur cette parcelle tend à restaurer un relief plus vallonné et la création d'étangs successifs tend à revenir à la situation initiale du relief (carte Vandermaelen de 1848) : le projet assure la création de bassins d'orage et fossés drainants pour les eaux de ruissellement de cette grande parcelle, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et du plan « eau » de la Commune,
 - Le dossier doit néanmoins être complété d'une note et de plans techniques relatifs au marnage de l'étang démontrant, comme exposé par le demandeur en séance, de permettre le tamponnage et la ré infiltration des eaux du trop pleins des étangs, ainsi que sur les drains et la modifications du relief envisagés du côté du chemin reliant à l'avenue Napoléon pour éviter le ruissellement vers les parcelles riveraines,
 - Un est de perméabilité doit être prévu à cet effet,

- Les eaux de trop plein des citernes existante (bâtiments existants doivent être relié à des citernes infiltrantes ou des fossés, ou des noues permettant l'infiltration des eaux plutôt que le rejet l'égout,
- Il est à noter que la CARTE VANDERMAELEN de 1848 montre comment la création des avenues du sud de la commune d'Uccle (Fond-Roy, Napoléon, Wellington, Prince d'Orange...) a fortement modifié la topographie et l'écoulement des eaux. En effet, la création de ces avenues a impliqué d'importants talus pour leur assurer une bonne assise et une pente régulière avec pour conséquence la fermeture de certains petits vallons et la création de « cuvettes » comme c'est le cas pour la propriété du château Fond Roy. Il en a découlé la formation d'étangs dans le fond de ces cuvettes, les eaux pluviales soit s'infiltrant soit alimentant étangs et zones humides, permettant le réapprovisionnement de la nappe phréatique.
- Le projet s'inscrit dans cette option de conserver cette gestion des eaux pluviales via infiltration et étangs in situ puisque elle permet d'éviter de saturer le réseau d'égouttage qui en aval peut créer des inondations notamment dans la vallée de la chaussée de St-Job,
- Une autre raison importante est le fait qu'en alimentant la nappe phréatique, cette gestion des eaux pluviales in situ permet à son tour d'alimenter à débit régulier et même en période sèche, ces sources et affleurements qui permettent en aval d'alimenter le ruisseau dénommé Ritbeek (qui coule dans le Vallon d'Ohain) qui devient plus en aval, le Geleytsbeek en cours de restauration par la commune d'Uccle,
- Quant aux autres aspects de la demande :
 - Compléter le dossier relatif à la restauration du pont,
 - Fournir un reportage photographique intérieur,
 - Proposer la restauration des trottoirs autour du site, avec plan à l'appui,
 - Fournir le document d'étude historique du chateau,
 - Maintenir les pavés naturels de l'entrée principale du site,

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), les nouveaux aménagements de la propriété, moyennant les remarques et conditions émises, seront au profit du caractère paysager de cet intérieur d'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²), le rapport d'incidences a été visé par la cellule Incidence de la région,
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde), la demande s'inscrit dans un souci patrimonial de ce bien et de la création d'un site paysager à l'échelle de son château,
- En ce qui concerne application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - le réaménagement du château se fait dans le strict respect de la situation initial du bien et au profit du caractère patrimonial de celui-ci,
 - l'intégration du parking en sous-sol assure le caractère vert de la parcelle, objectif tant du PRAS que du PPAS, mais ne peut justifier le maintien d'emplacements extérieurs qu'il s'indique de supprimer,
- 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 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), le projet s'inscrit dans le respect le plus strict de la situation original du bien, ce qui répond au bon aménagement des lieux,

- En ce qui concerne les remarque faites en cours de procédure et le problème des fêtes et des poubelles, la nouvelle affectation du château en maison unifamiliale, devrait supprimer ces inconvénients

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

- Proposer un plan paysager détaillant le type de plantations prévues,
- Renoncer au placement de dolomie pour les chemins étant donné que le site est en zone de captage, et proposer des matériaux ne modifiant pas la qualité du sol (non acide) (par exemple porphyre concassé, gravier de lave, pavés naturels à joint en sable, ...),
- Éviter les produits phytosanitaires pour l'entretien du parc,
- Préciser la couronne exacte des arbres autour du projet de la rampe et du parking souterrain en vue de localiser les arbres qui seront éventuellement touchés par les travaux, et préciser les matériaux prévu pour cet accès,
- Compléter d'une note et de plans techniques relatif au marnage de l'étang démontrant de permettre le tamponnage et la réinfiltration des eaux du trop-plein des étangs, ainsi que sur les drains et la modification du relief envisagés du côté du chemin reliant à l'avenue Napoléon pour éviter le ruissellement vers les parcelles riveraines,
- Fournir un test de perméabilité à cet effet,
- Diriger les eaux de trop plein des citernes existantes (bâtiments existants) vers des citernes infiltrantes ou des fossés, ou des noues permettant l'infiltration des eaux plutôt que le rejet l'égout,
- Compléter le dossier relatif à la restauration du pont,
- Fournir un reportage photographique intérieur,
- Proposer la restauration des trottoirs autour du site, avec plan à l'appui,
- Fournir le document d'étude historique du chateau,
- Maintenir les pavés naturels de l'entrée principale du site,
- Répondre aux conditions du Service de la Voirie en respectant les remarques émises ci-avant,
- Modifier le formulaire de demande en y intégrant l'ensemble des immeubles dans les cadres VI et VII (soit une fiche par immeuble et une fiche globale),
- Fournir également un exemplaire de l'ensemble de ces documents modificatifs à l'administration communale d'Uccle.

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 qui concerne les éléments énoncés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le relief et la récoltes des eaux de ruissellement,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 10

Dossier 16-42693-2016- Enquête n° 107/16

Demandeur : Monsieur Antonio Salamone

Situation : Rue du Roseau 55

Objet : rénover une maison unifamiliale : extension au rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42693-2016 introduite le 15/02/2016 par Monsieur Antonio Salamone et visant rénover une maison unifamiliale : extension au rez-de-chaussée sur le bien sis Rue du Roseau 55;

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 :

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que le projet prévoit la construction au rez-de-chaussée d'une extension plus profonde que les deux profils mitoyens ;
 - non-respect de l'article n°6-toiture qui prescrit « 2° la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut et un dépassement de plus de 3mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut » en ce que la toiture de l'extension au rez-de-chaussée dépasse inévitablement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/02/2016 : dépôt de la demande

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par l'important talus de la ligne de chemin de fer qui passe au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- La rue du roseau, réalisée en pavés, conserve son caractère ancien et semi-rural :
 - vu sa situation, longeant à l'Est la zone verte du Kinsendael et du club de sport « le Roseau »
 - vu la présence, à l'Ouest, d'un front bâti de maisons unifamiliales de petits gabarits, ainsi que de quelques rares petits immeubles de logements ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison bel-étage de gabarit R+2+toiture à versants. Les pièces de vie sont situées au 1^{er} étage et le jardin au niveau du rez-de-chaussée. L'accès au jardin se fait actuellement par les caves ;
- La maison mitoyenne de gauche présente un gabarit similaire et la maison mitoyenne de droite est plus petite et présente un gabarit R+1+toiture à versants ;
- Le jardin est orienté en plein Ouest ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'une extension au niveau du jardin en façade arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la plateforme de la nouvelle extension et la mise en place d'un escalier extérieur menant au jardin ;
- La construction d'une lucarne en façade arrière ;
- Le prolongement de la cage d'escalier intérieur jusqu'à l'espace sous-combles ;

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

- La nouvelle extension améliore l'habitabilité de cette habitation en offrant :
 - une pièce de vie supplémentaire au niveau du jardin ;
 - une terrasse confortable au niveau du 1^{er} étage (cuisine et salle à manger) permettant un accès direct au jardin via l'aménagement d'un nouvel escalier extérieur ;
- L'exploitation de l'espace sous combles améliore également l'habitabilité de cette habitation en offrant :
 - Un nouvel accès confortable à cet espace (suppression de l'escalier escamotable) ;
 - Un espace lumineux et isolés supplémentaire ;

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

- Terrasse : les rehausses des murs mitoyens ne peuvent s'envisager car celles-ci sont trop importante et porteront préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines. Il y a lieu de se conformer au code civil en ce qui concerne les servitudes de vue depuis la terrasse sans rehausses de murs mitoyens (soit d'obtenir l'accord du voisin, soit de créer des reculs – zones non accessibles – de 1.90m par rapport à la limite de propriété).
- La lucarne répond au prescrit du RRU ;

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 en ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- le projet prévoit la construction au rez-de-chaussée d'une extension plus profonde que les deux profils mitoyens ;
- Cette extension dépasse de manière limitée les profils voisins (1.90m par rapport au voisin de droite le moins profond et 1.50m par rapport au voisin de gauche le plus profond) et se limite au rez-de-chaussée ;
- Il y a lieu de modifier le formulaire de demande et de solliciter la dérogation ;

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

- **se conformer au code civil en ce qui concerne les servitudes de vue depuis la terrasse sans rehausses de murs mitoyens (soit d'obtenir l'accord du voisin, soit de créer des reculs – zones non accessibles – de 1.90m par rapport à la limite de propriété).**

- **modifier le formulaire de demande et de solliciter les dérogations au RRU ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du code civil
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés et l'annexe 1 complétée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 11

Dossier 16-42700-2016- Enquête n° 108/16

Demandeur : Monsieur et Madame Sébastien Pieraert - Grünchard

Situation : Chaussée de Drogenbos 26

Objet : Agrandir une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42700-2016 introduite le 18/02/2016 par Monsieur et Madame Sébastien Pieraert - Grünchard et visant Agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Drogenbos 26;

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne pas dépasser de + de 3 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde », en ce que le projet prévoit une extension au 1^{ier} étage qui dépasse le voisin de + de 3 m en profondeur le profil des deux voisins ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser de + de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que l'extension prévue au 1^{ier} étage nécessite la rehausse des murs mitoyens et dépasse les profils des toitures des bâtiments mitoyens.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/02/2016 : dépôt de la demande

04/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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 ;
- ce tronçon d'îlot est bâti en ordre continu, de maisons 'typique ouvrière', dont les façades sont enduites et peintes de différentes teintes (blanc cassé, beige, gris, rose, brique, ..), et les corniches également de teintes différentes (blanc, gris, brun, ..) ;
- la maison n°26 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants. Elle est relativement petite (superficie du rdc = 40m²) et est moins profonde au rez-de-chaussée que ses deux maisons mitoyennes ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage nécessitant des rehausses de mitoyens ;

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

- D'une manière générale, le projet améliore l'habitabilité de cette maison relativement petite (139m²→194m²) de par l'agrandissement des pièces de vie au rez-de-chaussée et le souhait de la mise en place d'une chambre supplémentaire au 1^{er} étage ;
- La démolition du petit cabanon situé dans le jardin le long de la mitoyenneté de droite améliore les qualités paysagère de l'intérieur de cet ilot ;
- Le jardin conserve une belle superficie malgré l'extension proposée (145m²→123m²), il conserve donc plus de 50 % de superficie perméable;

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

- L'extension au rez-de-chaussée ne déroge pas au RRU en termes de profondeur et de hauteur de toiture et peut donc s'envisager;
- L'aménagement proposé au rez-de-chaussée, bien que quelque peu alambiqué, peut s'autoriser. En effet, le demandeur a fourni en séance des explications sur le choix de l'aménagement d'un couloir donnant sur le jardin, à savoir le besoin de ranger les vélos depuis le hall d'entrée ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) :

- Le projet prévoit la construction d'une extension au 1^{er} étage nécessitant la rehausse des murs mitoyens sur une longueur de 5.75m du côté droit et sur une longueur de 6.72m du côté gauche ;
- Ces rehausses étant excessives et porteront préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines il y a lieu de reculer la façade de 1,60m;

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

- **Reculer la façade arrière de l'extension du 1^{er} étage de 1,60m;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'annexe au 1^{er} étage
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

ou

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 3 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de : décider stade de la procédure;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 12

Dossier 16-42743-2016- Enquête n° 109/16
Demandeur : Monsieur et Madame Abbot-Remoy
Situation : Avenue de Saturne 45
Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42743-2016 introduite le 17/03/2016 par Monsieur et Madame Abbot-Remoy et visant transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Saturne 45;

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°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

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

- 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 – implantation qui prescrit « Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%) » en ce que le projet dépasse la superficie autorisée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2016 au 30/05/2016 inclus, et **le nombre de réclamation ou observation :**

- Réclamant : ceux-ci contestent le projet et précisent que le projet ne respecte pas l'esprit général du PPAS et entraîne des désagréments en ce qui concerne

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/03/2016 : dépôt de la demande

04/05/2016 accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- l'avis du Service Vert – non transmis à ce jour

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées et de petits immeubles de logements ;
- Dans ce quartier, l'avenue de Saturne se caractérise par des villas entourées de beaux jardins ;
- la maison unifamiliale n°45, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée en recul par rapport à la voirie ;
 - présente un gabarit de R+1+ toiture à versants;
- Le bâti environnant est de gabarit plus important, soit R+2+toiture, tout en conservant des reculs similaires entre parcelles ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- L'extension en façade arrière du salon et de la cuisine ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en lui offrant une cuisine avec ilot central ouverte sur les pièces de vie et en contact avec le jardin et en offrant un coin bibliothèque supplémentaire ;
- L'esthétique proposée se fonde dans l'architecte de la maison d'origine ;
- La terrasse implantée au-dessus de la cuisine pourrait entraîner des préjudices aux propriétés voisines, il y a donc lieu de la limiter et de verdurer la zone non exploitée en terrasse ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 155 §2 du COBAT : non-respect de l'article n° 1.3 – implantation qui prescrit « Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%) » :

- le projet dépasse la superficie autorisée ;
- la superficie actuelle dépasse déjà la superficie autorisée de 10m². l'extension augmente la superficie bâtie au sol de 26m² ce qui reste limité ;
- Etant donné la taille de la parcelle, le projet développé peut s'envisager car celui-ci respecte l'esprit général du PPAS ;
- L'extension s'aligne sur la façade arrière de la maison située sur le terrain de gauche ;
- L'extension proposée respecte les prescriptions du RRU en termes de profondeur de bâtisse ;

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

- **limiter la terrasse en la réduisant de 2,25m et prévoir des plantations basses entre la plateforme et la terrasse;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la plateforme ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.D.U.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16/05/2016
Objet n° 13

Dossier 16-42759-2016- Enquête n° 113/16

Demandeur : Monsieur et Madame Stoessel

Situation : Avenue Bel-Air 42

Objet : modifier une baie de la façade avant au rez-de-chaussée et réaménager le 2ème étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42759-2016 introduite le 31/03/2016 par Monsieur et Madame Stoessel et visant modifier une baie de la façade avant au rez-de-chaussée et réaménager le 2ème étage sur le bien sis Avenue Bel-Air 42;

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 le motif suivant :

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 – la toiture qui prescrit « §2 la largeur de la lucarne ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade », en ce que le projet prévoit une lucarne dépassant le prescrit en façade arrière ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/03/2016 : dépôt de la demande

31/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2016 au 30/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Dans ce quartier, l'avenue est constituée de maison R+2 ou d'immeubles à appartements multiples R+4,
- Le stationnement est autorisé des deux côtés de la voirie,
- La maison n°42 sur laquelle porte la demande présente elle un gabarit R+1+toiture à la mansard et est donc moins haute que les immeubles mitoyens ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La modification d'une baie en façade avant au rez-de-chaussée ;
- La modification de la toiture en façade avant et la mise en place de nouveaux châssis au sein d'une façade dans le plan de la façade implantée au-dessus de la corniche existante ;
- La modification de la toiture au 2^{ème} étage en façade arrière et la création d'une grande lucarne ;
- La réorganisation spatiale du 2^{ème} étage et la création d'un petit studio accessoire au logement principal ;

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

- Façade avant :
 - La modification de la baie au rez-de-chaussée en façade avant améliore l'esthétique de cette façade en lui offrant des baies cintrées de part et d'autre de la porte d'entrée ;
 - La modification apportée en toiture en façade avant peut se concevoir moyennant un recul par rapport à la façade avant : les plans doivent être modifiés :
 - l'élévation doit représenter la récupération des eaux de pluie (corniche, DEP...)
 - la coupe doit marquer le recul prévu ;
 - Les caissons à volets débordant en façade avant n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Ceux-ci n'améliorent pas l'esthétique de la façade et ne sont pas autorisés. Il y a lieu de les supprimer ;
- L'aménagement d'un studio au 2^{ième} étage ne peut se concevoir que comme petit espace accessoire au logement principal et ne pourra jamais faire l'objet d'une vente séparée ;

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

- Considérant le Procès-Verbal n°U2016/12 dressé et l'arrêt de chantier émis en date du 06/06/2016, il apparaît que les travaux suivants ont été exécutés sans qu'un permis d'urbanisme soit délivré :
 - Démontage de deux chiens assis au 2^{ième} étage en façade arrière et construction d'un grand chien assis sur presque toute la largeur de la toiture (recul de 2 tuiles par rapport à la limite mitoyenne de gauche et de 4 tuiles du côté droit) ;
 - Nivellement du jardin arrière sur toute la largeur de la parcelle :
 - enlèvement de 62cm côté terrasse avec mise en place de murs de soutènement au pourtour de la terrasse et construction d'un escalier extérieur (5 marches) menant au jardin
 - et modification du relief de 82cm par rapport au niveau d'origine nécessitant également la mise en place de mur de soutènement à proximité de la mitoyenneté ;
- La nouvelle terrasse peut s'envisager. Par contre, il y a lieu de
 - Soit restituer le niveau du jardin et de ne pas réaliser de murs de soutènements périphériques ;
 - Soit réaliser des plateaux successifs ne nécessitent de murs de soutènements périphériques ;
 - Fournir le plan d'aménagement du jardin ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- La maison mitoyenne de gauche présente également une lucarne. Il y a lieu de prévoir une hauteur similaire et des reculs latéraux par rapport aux limites mitoyennes identiques afin de conserver un équilibre entre les maisons mitoyennes et de prévoir un recul similaire par rapport au plan de la façade arrière ;

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

- Façade avant :
 - **Modifier les plans :**
 - l'élévation doit représenter la récupération des eaux de pluie (corniche, DEP...)
 - la coupe doit marquer le recul prévu ;
 - **Supprimer les caissons à volets débordant en façade avant qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable.**

- **Façade arrière : se conformer au gabarit de la lucarne de la maison mitoyenne de gauche :**
 - **reculs latéraux similaires de part et d'autres des limites mitoyennes de propriétés ;**
 - **recul similaire par rapport au plan de la façade ;**
- **Jardin :**
 - **Soit restituer le niveau du jardin et de ne pas réaliser de murs de soutènements périphériques ;**
 - **Soit réaliser des plateaux successifs ne nécessitant pas de murs de soutènements périphériques ;**
 - **Fournir le plan d'aménagement du jardin ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut s'envisager
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent

- avoir débuté dans un délai de 15 jours, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 15/06/2016
Objet n° 14

Dossier 16-42826-2016-

Demandeur : Madame Laurence Vainsel

Situation : Avenue Dolez 544

Objet : aménager l'étage sous combles d'un bâtiment existant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42826-2016 introduite le 04/05/2016 par l'Administration communale d'Uccle, c/o Madame Laurence Vainsel, Secrétaire communale, et visant à aménager les combles d'un bâtiment scolaire existant sur le bien sis avenue Dolez, 544;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que la demande se situe pour partie à moins de 60 mètres de la limite d'une zone Natura 2000, et n'est pas de nature à porter atteinte à celle-ci, les seules interventions sur l'enveloppe du bâtiment sur lequel porte la demande consistant à placer 9 fenêtres dans le plan de versants de la toiture et à remplacer certains châssis ;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

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

- application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, portant sur la ZICHEE.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2016 au 08/06/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/08/2015: dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain,

21/01/2016, 26/02/2016, 08/04/2016, 22/04/2016 et 26/04/2016 : dépôt de compléments,

29/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué,

29/04/2016 : courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant son avis dans le cadre de l'instruction de la demande régie par le « plan écoles » ,

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins déplore que le « plan écoles » lui impose d'émettre son avis sans pouvoir tenir compte ni des éventuelles réclamations qui seront introduites au cours de l'enquête publique, ni de l'avis de la Commission de concertation,

12/05/2016 : avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé à la fois par le tissu ancien du hameau de Verrewinkel et par des maisons unifamiliales plus récentes, voire en ordre ouvert,
- L'avenue Dolez, encore en pavés, est étroite et bordée sur sa rive nord-est par un talus, sans trottoir, et qui est implanté avec un léger recul par rapport à la voirie au droit de l'école ;

- Les bâtiments de l'école sont implantés avec un grand recul par rapport à la voirie et vu la forte déclivité du terrain, à un niveau nettement supérieur à celle-ci ;

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

- L'aménagement de circulations verticales, de 3 classes, et d'installations sanitaires dans les volumes actuellement inexploités sous les combles du bâtiment existant implanté le long de la mitoyenneté de droite ;
- Une redistribution de programme en conséquence au niveau du rez-de-chaussée,
- La mise en place de fenêtres de toit dans la toiture de ce bâtiment ;

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

- Le projet offre des espaces d'activités supplémentaires au sein d'une école, ce qui est une démarche à encourager ;
- Le projet ne modifie pas le volume bâti ;
- L'aménagement de fenêtres de toit sont des actes dispensés de permis d'urbanisme (article 21 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance"). En effet, la superficie cumulée des nouvelles fenêtres de toit n'excède pas 20% du versant de toiture.
- S'agissant de plus de travaux invisibles depuis l'espace public en raison :
 - du relief de la zone de recul, qui situe le bâtiment de fermeture de la cour (soubassement + R + 1 en net surplomb de la voirie, et des plantations (arbres à haute tige) dans cette zone de recul,
 - de la présence de ce bâtiment à l'avant-plan de celui sur lequel porte la demande,
 - de la présence, également à l'avant-plan de celui sur lequel porte la demande, d'une maison mitoyenne du côté droit de la parcelle, faisant partie du site scolaire et de typologie / gabarit comparables,
- Considérant que l'objet de la demande n'impliquera pas de modifications en terme de mobilité ;

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.

La Commune-demanderesse s'abstient