

Séance du 29 juin 2016 / Zitting van 29 juni 2016
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B dossier nr9677-16
Ligging: Gulden Kasteelstraat 1
Aanvrager: EFR BELGIUM BVBA
(uitbating van een benzinstation)
- 09h15 2) 117/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.732-16
Situation : Rue Gatti de Gamond 200
Demandeur : Monsieur BOILEAU Alfred
(mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul)
- 09h35 3) 123/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.802-16
Situation : Rue Langeveld 65-75
Demandeur : Victor-H « ACP Parc Longchamp » sprl
(Monsieur Willems Thomas)
(construire un abri de jardin en zone de recul)
- 09h55 4) 125/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.828-16
Situation : Rue Edith Cavell 200
Demandeur : Madame DETRY Anita
(mettre en conformité un immeuble présentant un rez-de-chaussée commercial et 3 étages d'habitation)
- 10h15 5) 118/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.784-16
Situation : square Van Bever 71
Demandeur : M. et Mme GRENSON Olivier et ROEYAERTS Sylvie
(mettre en conformité une maison uni-familiale (extension véranda, cloisonnements et aménagement du grenier)
- 10h35 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.235-15
Situation : Rue de Stalle 64
Demandeur : Madame GIRES Carole
(la mise en conformité de la rehausse de murets de part et d'autre de la mitoyenneté au 1^{er} étage en façade arrière, de la couleur des châssis et de la porte en façade avant, et de l'ajout de deux palissades en bois dans le jardin entre jardins mitoyens) (Uniquement pour avis de la CC)
- 10h55 7) 119/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.778-16
Situation : Chaussée de Saint-Job 404
Demandeur : M. et Mme Bruno NASCIMENTO et Sylvie VANDEPUTTE
(transformer et agrandir habitation uni-familiale par une extension arrière et la création d'une terrasse au 1^{er} étage, mettre en conformité les châssis en PVC de la façade avant et l'aménagement des combles)
- 11h20 8) 124/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.787-16
Situation : Rue Edith Cavell 178
Demandeur : Monsieur COHEN Gary
(mettre en conformité les travaux réalisés en vue de créer un duplex)

- 11h40 9) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.864-16 (art.177)
Ligging: Sint-Jobsesteenweg 606 tot 608
Aanvrager: VZW Parochiescholen St-Jozef & St-Vincent - Dhr. Convent Frédéric
(SCHOOLVERGUNNING: bouw en uitbreiding van een bestaande school)
- 13h30 10) 120/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.698-16
Situation : Avenue Victor Emmanuel III 22
Demandeur : Madame BZUROVSKI Judith
(démolir l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée et reconstruire une annexe plus grande, isoler les façades par l'extérieur et la toiture par l'intérieur)
- 13h55 11) 115/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.768-16
Situation : Chaussée de Saint-Job 72
Demandeur : M. et Mme CANTADORE Philippe et MO Jacqueline
(créer une extension dans une habitation uni-familiale avec modification en toiture et façade arrière ; mettre en conformité le revêtement de toiture de l'annexe existante)
- 14h20 12) 114/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.772-16
Situation : Rue du Repos 141
Demandeur : M. et Mme AN TOMARCHI Olivier et BULOT Fab.
(construire un garage pour une voiture électrique, avec toiture verte et aménager l'accès vers l'entrée du bâtiment)
- 14h45 13) 126/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.788-16
Situation : Avenue Dolez 81
Demandeur : Madame VAN de WYER Nathalie
(rénover et agrandir un immeuble de 2 logements)
- 15h10 14) 121/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.791-16
Situation : Rue du Framboisier 55
Demandeur : M. et Mme BEUZER et DELAUW Marc et Christine
(transformer et ajouter une nouvelle lucarne)
- 15h35 15) 127/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.789-16
Situation : Avenue Vanderaey 75
Demandeur : Monsieur ASSENMAKER Pierre
(transformer et étendre une maison uni-familiale implantée en intérieur d'îlot)
- 16h00 16) 128/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.377-15 (art.126/1)
Situation : Rue des Bigarreux 23
Demandeur : M. et Mme HEERES Arnoud & GAJDA Aneta
(la rénovation lourde d'une maison uni-familiale : rehausse de la toiture, abaissement des niveaux de planchers sur sol, remplacement des châssis et seuils, modification du relief du sol, construction de garage à front de rue, aménagement extérieur côté rue)
- 16h25 17) 116/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.722-16
Situation : Rue Edith Cavell 169
Demandeur : Monsieur HELLAWELL Timothy
(construire un immeuble de trois appartements et rénover une maison uni-familiale)

- 16h50 18) 122/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.838-16
Situation : Rue Engeland 358-362A
Demandeur : CUBIX IMMO sprl (M. HERSCOVITCH David)
(construire un ensemble de 5 maisons uni-familiales avec 5 parkings)
- 17h15 19) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.880-16 (art.177)
Situation : Rue Egide Van Ophem/Rue du Roseau, Rue du Château d’Or,
Rue de Stalle/Rue Gatti de Gamond/Rue du Roetaert/
Rue Jean-Baptiste Baeck
Demandeur : INFRABEL sa (M. RUBBENS Christophe)
(recéper/abattre 901 arbres de taillis, répartis sur 7 segments de la ligne de
chemin de fer n°124 Bxl-Charleroi)
(Uniquement pour avis de la CC)

± 17h45 - Divers / Allerlei:

- 20) 098/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.712-2016
Situation : drève des Gendarmes 57
Demandeur : BETHESDA Limited – M. Georges Praag
c/o M. Cédric Tedesco (architecte)
(mettre en conformité la construction de la piscine extérieure, en zone de
servitudes du Bois – CC 01/06/2016 : avis reporté)
- 21) 077/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.660-2016
Situation : Vieille rue du Moulin 301
Demandeur : M. et Mme DUBOIS et STEVELINCK
(transformer de manière lourde, étendre et rehausser une maison uni-familiale,
aménager un logement « kangourou », poser un enduit sur isolant sur les
façades, modifier les baies, aménager une terrasse, modifier les clôtures,
aménager un emplacement dans la zone de recul)

Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst MilieuStedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 29/06/2016
Onderwerp nr. 01 PE-9677-2016

Onderwerp	aanvraag tot milieuvergunning klasse 1B
Nr	PE-9677-2016
Ligging	Gulden Kasteelstraat 1, 1180 Brussel
Aanvrager	B.V.B.A. EFR BELGIUM BVBA
Onderwerp	uitbating van een benzinestation
G.B.P.	Sterk gemengd gebied in structurerende ruimte
Openbaar onderzoek	van 23/05/2016 tot en met 06/06/2016
Reden	milieuvergunning zonder voorafgaand attest

Aantal reacties op het laatste openbaar onderzoek: 0

- 0 bezwaarbrieven
- 0 petitie
- 0 mondeling bezwaar

Overwegend dat:

- het gaat om een verlenging van de bestaande vergunning;
- de site nooit aanleiding gegeven heeft voor klachten;
- de elektrische inrichting volledig conform is ;
- Milieu Brussel herhaalt dat een VBO nodig is (Vloer Bodem Onderzoek);

GUNSTIG ADVIES

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 2

Dossier 16-42732-2016- Enquête n° 117/16

Demandeur : Monsieur Alfred Boileau

Situation : Rue Gatti de Gamond 200

Objet : Mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42732-2016 introduite le 10/03/2016 par Monsieur Alfred Boileau et visant Mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis Rue Gatti de Gamond 200;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°24 - Montagne - approuvé par arrêté royal en date du 23/04/1958 et se conforme 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 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 11 qui prescrit « La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage... » en ce que la demande porte sur la suppression des zones plantées en zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/03/2016 : dépôt de la demande

19/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Gatti de Gamond, non loin du croisement qu'elle forme avec la rue du merlot et la rue Victor Allard ;
- Celle-ci est implantée en recul et présente un gabarit type maison bel-étage. Le garage et la porte d'entrée constitue donc l'ensemble des baies du rez-de-chaussée ;
- En situation existante de droit, la zone de recul présente des bandes platées séparant l'allée piétonne de l'allée carrossable et le long des murets mitoyens de part et d'autre de la parcelle ;

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

- La mise en conformité de la minéralisation complète de la zone de recul ;
- La demande ne porte pas sur l'affectation de l'immeuble (la division de l'immeuble ne fait pas l'objet de la demande et devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme) ;

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- la demande consiste en l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul totalement minéralisé (bétonné); celui-ci ne peut se concevoir tel que présenté, vu les spécificités des lieux et les objectifs régionaux en la matière ;
- En effet, l'aménagement existant nuit aux perspectives paysagères de la rue ;
- Cependant, les travaux réalisés ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU ;
- L'aménagement actuel nécessite d'être davantage verdurisé par la mise en place de bacs à fleurs fixes de +/- 60cm de haut le long des 2 mitoyennetés;

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

Placer des bacs à fleurs fixes le long des 2 mitoyennetés ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la zone de stationnement est conservée
- d'être accessoires en ce qu'elle concerne le réaménagement paysager de la zone de recul
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la remise en état pristin doivent

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 6 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 absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 3

Dossier 16-42802-2016- Enquête n° 123/16

Demandeur : Monsieur Thomas Willems Victor- H "ACP Parc Longchamp" S.P.R.L.

Situation : Rue Langeveld de 65 à 75

Objet : construire un abri de jardin en zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42802-2016 introduite le 27/04/2016 par la S.P.R.L. Monsieur Thomas Willems, et visant à construire un abri de jardin en zone de recul sur le bien sis Rue Langeveld de 65 à 75;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°N°51 Floride Langeveld (AR du 15/04/1988) déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Avis REPORTE : fournir un plan complet du sous-sol et du rez-de-chaussée

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 29/06/2016
Objet n° 04

Dossier 16-42828-2016- Enquête n° 125/16

Demandeur : Madame Anita Detry

Situation : Rue Edith Cavell 200

Objet : mettre en conformité un immeuble présentant un rez-de-chaussée commercial et 3 étages d'habitation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42828-2016 introduite le 06/05/2016 par Madame Anita Detry et visant mettre en conformité un immeuble présentant un rez-de-chaussée commercial et 3 étages d'habitation sur le bien sis Rue Edith Cavell 200;

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

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 approuvé par arrêté royal / arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...) et ne déroge pas à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS : non-respect de l'article n°4 – Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit « la profondeur maximale ne peut dépasser une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain », en ce que la couverture partielle de la cour couvre la zone non constructible ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/05/2016 : dépôt de la demande

19/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016 : 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 :
 - ouvert dans ses intérieurs d'îlot et voiries secondaires ;
 - continu et formé de maisons unifamiliales ou mixtes en affectations de commerce et de logements, ainsi que d'immeubles plus récents et de gabarits plus importants ;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell constitue une des artères principales, avec un noyau commercial de quartier dynamique, en plein essor également en raison des équipements qui y sont implantés ;
- Le bien faisant l'objet de la demande comprend en situation existante de droit :
 - Au rez-de-chaussée : 1 commerce en partie avant et un flat en partie arrière donnant sur une cour extérieure ;
 - 4 étages : 3 flats par niveaux
- En situation existante de fait :
 - Au rez-de-chaussée : 2 magasins / la suppression du flat et la couverture partielle de la cour

- 3 étages construits (au lieu de 4) : 3 flats par niveaux ;

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

- La mise en conformité au rez-de-chaussée
 - De l'aménagement de 2 unités commerciales en lieu et place de l'unique unité présente dans la situation existante de droit ;
 - De la suppression du flat arrière ;
 - De la modification de la façade ;
 - De la construction d'une réserve implantée en intérieur d'ilot sur une partie de la cour ;
- La mise en conformité de la non réalisation du dernier étage ;

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

- La création de 2 unités de commerces en lieu et places d'un seul et d'un petit logement au rez-de-chaussée d'un immeuble implanté le long d'un liseré de noyau commercial peut s'envisager ;
- La façade avant reste dans le même esprit que la façade d'origine ;
- La non-réalisation du dernier étage lors de la construction de l'immeuble est un plus tant pour l'intérieur de l'ilôt (la lumière peut davantage accéder dans l'intérieur de l'ilôt) que pour les vues depuis l'espace publique (sentiment d'écrasement moins fort) ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article n°4 du Titre I du RRU qui prescrit « la profondeur maximale ne peut dépasser une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain » :

- la couverture partielle de la cour s'implante dans la zone non constructible ;
- Cette situation peut être conservée. En effet, la partie extérieure arrière conserve une superficie agréable et n'est pas imperméabilisée. Celle-ci a été transformée en espace de jardin et améliore l'intérieur d'ilot par rapport à la situation d'origine qui prévoyait l'imperméabilisation de l'ensemble de la cour ;
- Les parcelles voisines arrière sont bâties. Cette ancienne cour est totalement encerclée par des bâtiments ;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 5

Dossier 16-42784-2016- Enquête n° 118/16

Demandeur : Monsieur et Madame Grenson Olivier et Roeyaerts Sylvie

Situation : Square Van Bever 71

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale (extension véranda, cloisonnements et aménagement du grenier)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42784-2016 introduite le 21/04/2016 par Monsieur et Madame Olivier & Sylvie Grenson, et visant à mettre en conformité une maison unifamiliale (extension véranda, cloisonnements et aménagement du grenier) sur le bien sis Square Van Bever 71;

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°3 (AR 06/04/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

○ motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°3 approuvé avant le 01.01.1981 :
 - application de la prescription n°06 du PRAS

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'alinéa 7 en ce que la construction d'annexes aux habitations est strictement interdite. Dans les jardins, il est formellement défendu d'ériger des constructions secondaires, quelles qu'en soient la nature, la destination ou les matériaux utilisés,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05 au 13/06/2016 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/04/2016 : dépôt de la demande

19/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05 au 13/06/2016: 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 essentiellement résidentiel, composé de maisons jumelées ou groupées homogènes tant du point de vue des gabarits que de l'architecture,
- ces maisons sont de petites tailles, composées de 2 pièces en enfilade, dont le séjour a une superficie de 32 m², cuisine comprise,
- la maison n°71 sur laquelle porte la demande est située au centre d'un groupe de 3 maisons,

- une annexe sur la largeur de la parcelle a été construite sous forme d'une véranda, sur une profondeur de 3.07 mètres, en 2000,
- la maison de gauche (n°73) de type 3 façades bénéficie d'une annexe prolongeant la travée située le long de la façade latérale,
- la maison de droite n°69 est plus large,
- les jardins de ce groupe de 3 maisons sont orientés au SO,

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

- mettre en conformité la création d'une véranda et le cloisonnement et aménagement du grenier,

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

- en matière de programme :
 - la véranda au rez-de-chaussée permet d'agrandir le séjour et une large ouverture vers le jardin qui est orienté au SO,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la véranda construite en 2000 a une structure peinte en blanc, est composée en façade arrière de châssis coulissants,
 - les parois latérales réalisées dans les mêmes matériaux que la véranda sont implantés le long des axes mitoyens, sans mur mitoyen, ce qui impose aux voisins la construction d'un mur non mitoyen pour d'éventuelles extensions similaires,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse est aménagée au-delà de la véranda, sur une profondeur de 3.50 mètres, ce qui laisse un jardin de 5.16 mètres,
 - la zone de recul est profonde de +/- 10 mètres,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°3, §7 « la construction d'annexes est strictement interdite » :

- de nombreux permis d'urbanisme ont été octroyés pour la création d'annexes au sein du Square Van Bever. En effet, on répertorie 8 dossiers à des époques différentes et introduits après l'entrée en vigueur du PPAS n°3 (1954) :
 - a) n°21 – PU 16-37060-2005 : véranda en façade arrière
 - b) n°24 – PU 16-35116-2001 : véranda en façade arrière
 - c) n°73 – PU 16-26688-1972 : annexe
 - d) n°32 – PU 16-22088-1961 : annexe
 - e) n°13 – PU 16-21773-1961 : annexe
 - f) n°02 – PU 16-41479-2011 : annexe
 - g) n°59 - PU 16-42178-2016 : véranda en façade arrière
 - h) n°47 – PU 16-42710- 2016 : annexe
- la véranda d'un seul niveau dépasse la profondeur des 2 maisons mitoyennes (+/- 3.07 mètres),
- elle est implantée le long des axes mitoyens sans construction de murs mitoyens, les parois latérales sont en verre opalin,
- ce type d'aménagement ne permet pas de construction de mur mitoyen conforme au Code civil, et ne permet pas une réciprocité pour les voisins,
- il y a dès lors lieu de se conformer au code civil, soit en obtenant l'accord des voisins, soit par la modification du projet afin d'établir des murs mitoyens

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

- se conformer au code civil, soit en obtenant l'accord des voisins, soit par la modification du projet afin d'établir des murs mitoyens

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce que les parois latérales de la véranda doivent être modifiées,

➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le code civil,

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 impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 6

Dossier 16-42235-2015

Demandeur : Madame Carole Girès

Situation : Rue de Stalle 64

Objet : la mise en conformité de la rehausse de murets de part et d'autre de la mitoyenneté au 1^{er} étage en façade arrière, de la couleur des châssis et de la porte en façade avant, et de l'ajout de deux palissades en bois dans le jardin entre jardins mitoyens

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42235-2015 introduite le 30/04/2015 par Madame Carole Girès et visant la mise en conformité de la rehausse de murets de part et d'autre de la mitoyenneté au 1^{er} étage en façade arrière, de la couleur des châssis et de la porte en façade avant, et de l'ajout de deux palissades en bois dans le jardin entre jardins mitoyens sur le bien sis Rue de Stalle 64;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

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

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre continu et à l'alignement, le long de la rue de Stalle, dans le tronçon compris entre la rue des Trois Arbres à l'Ouest et l'entrée du Clos Camille Van Exter à l'Est ;
- La maison présente un gabarit R+1+toiture à versants;
- Les travaux réalisés ont fait l'objet d'une plainte ;

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

- La mise en conformité :
 - De la rehausse de murets de part et d'autre de la mitoyenneté au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - De la couleur des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;
 - De l'ajout de deux palissades en bois entre jardins mitoyens

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

- Les rehausses des murs mitoyens (+40cm par rapport à la situation d'origine) n'occasionnent aucun préjudices en termes d'ensoleillement aux voisins et peuvent s'autoriser. En effet, celles-ci s'implantent le long de plateformes et ne modifie pas l'éclairage des habitations voisines;
- La plateforme n'est pas aménagées en terrasses : il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour celle-ci (gravillons ou toiture vert) ;
- Les palissades entre propriétés peuvent s'envisager sur une profondeur de 3.60m (équivalent à 2 panneaux). Le reste du jardin doit conserver une perméabilité ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, la modification de la teinte des châssis peut s'autoriser (bleu foncé);

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

- **prévoir une finition esthétique pour la plateforme (gravillons ou toiture vert) ;**

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de 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 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 2 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 absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 07

Dossier 16-42778-2016- Enquête n° 119/16

Demandeur : Monsieur et Madame Bruno Nascimento et Sylvie Vandeputte

Situation : Chaussée de Saint-Job 404

Objet : transformer et agrandir habitation unifamiliale par une extension arrière et la création d'une terrasse au 1er étage, mettre en conformité les châssis en PVC de la façade avant et l'aménagement des combles

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42778-2016 introduite le 20/04/2016 par Monsieur et Madame Bruno Nascimento et Sylvie Vandeputte, et visant à transformer et agrandir habitation unifamiliale par une extension arrière et la création d'une terrasse au 1er étage, mettre en conformité les châssis en PVC de la façade avant et l'aménagement des combles sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 404 ;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
- non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2016 : dépôt de la demande ;

23/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre fermé, le long de la chaussée de Saint-Job, dans le tronçon compris entre la rue Basse à l'Ouest et le pont du chemin de fer à l'Est ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit Rez bel étage + 2 + toiture à versants. Il dispose d'une extension sur 2 niveau limitée le long de la limite mitoyenne de gauche, ainsi que d'une terrasse au 1^{er} étage donnant accès au jardin depuis les espaces de vie localisés à ce niveau ;
- L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit plus conséquent, tant en hauteur qu'en profondeur. La maison voisine de gauche ne dispose pas d'annexe en façade arrière, mais d'une terrasse au 1^{er} étage, bâtie sur toute la largeur de la parcelle ;
- La zone de recul est peu végétalisée ;
- Le jardin paysager est orienté au Nord ;

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

- La mise en conformité de la situation existante de fait :
 - L'aménagement des espaces sous combles comprenant : 1 chambre à coucher, une salle de doucher, un espace rangement et un escalier d'accès depuis le 2^{ème} étage ;
 - Le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC, tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- L'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison par :
 - La transformation et l'agrandissement de l'annexe existante arrière sur toute la largeur de la façade, qui comprend :
 - Au rez de jardin : un salon TV et un bureau. Le sol sera creusé afin de pouvoir bénéficier d'une hauteur libre sous plafond de 2,50 mètres. La citerne d'eau de pluie, en mauvais état sera supprimée ;
 - Au rez haut : le réaménagement du séjour, salle à manger et cuisine. La création d'une terrasse avec accès vers le jardin situé en contrebas ;
 - Le remplacement des terrasses existantes de différents niveaux du jardin par une terrasse de forme carrée ;
- L'amélioration de la performance énergétique du bâtiment :
 - Nouveaux châssis en PVC double vitrage pour l'annexe de la façade jardin ;
 - Isolation de la façade de la nouvelle annexe côté jardin et du sol du salon TV et bureau au rez bas ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie aux proportions plus généreuses, tout en tirant parti des implantations des constructions existantes et notamment la profondeur de bâtisse de la maison de droite ;
- Le projet améliore l'accès depuis les espaces de vie agrandis vers le jardin, tout en conservant de beaux espaces paysagers ;
- Le projet requalifie les proportions de la façade arrière, tout en s'intégrant au cadre bâti environnant ;

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

- Le projet propose l'aménagement d'espaces de chambre supplémentaires sous toiture, lesquels bénéficient de suffisamment d'apport d'éclairage naturel, au regard du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le projet propose la réalisation des objectifs des aménagements de la zone de recul, tels que prescrits dans le permis d'urbanisme 16-39478-2010, et non réalisés à ce jour ;
- Le projet sollicite la mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures, dont l'esthétique s'inscrit dans le respect de la situation existante de droit, et respecte les qualités de la façade avant, notamment en ce qui concerne la lecture du socle de la maison. Cette option se retrouve à plusieurs endroits dans le voisinage immédiat ;

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. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande fait apparaître que :
 - Le balcon créé au niveau du rez haut dépasse la construction mitoyenne la plus profonde, et dépasse de 2,30 mètres la construction mitoyenne la moins profonde ;
 - Les dispositions du Code Civil sont respectées en ce qui concerne les vues directes vers les parcelles voisines ;

- L'intervention est ponctuelle et permet de créer un accès vers le jardin depuis le séjour, à l'instar des constructions voisines. Le projet permet également de ne pas porter atteinte aux espaces de séjour du rez bas ;

Considérant que la demande, telle que présentée, répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits des tiers ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 8

Dossier 16-42787-2016- Enquête n° 124/16

Demandeur : Monsieur Gary Cohen

Situation : Rue Edith Cavell 178

Objet : mettre en conformité les travaux réalisés en vue de créer un duplex

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42787-2016 introduite le 22/04/2016 par Monsieur Gary Cohen, et visant à mettre en conformité les travaux réalisés en vue de créer un duplex sur le bien sis Rue Edith Cavell 178;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Floride Langeveld (AR du 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 al.2 qui prescrit « Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles 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.», en ce que la lucarne est large de 6.5 mètres,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05 au 13/06/2016 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/04/2016 : dépôt de la demande

31/05/2016 : 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 logements, commerces et équipements,
- Dans ce quartier, la rue est un axe passant entre la rue Vanderkindere et l'avenue De Fré,
- L'immeuble n°178 sur lequel porte la demande est divisé en 2 appartements en duplex,
- Le duplex haut a été aménagé en 2007 en annexant l'espace sous comble, ce qui a permis de porter le programme à un appartement de 2 chambres,
- La maison de droite (n°180) est plus basse,
- L'immeuble de gauche (n°174) est plus haut et plus profond,

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

- La mise en conformité de l'aménagement des combles pour le duplex et de la création d'une large lucarne,

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

- en matière de programme :
 - les combles ont été aménagés en 2 chambres et 2 salles de bains,
 - l'aménagement d'une terrasse en façade arrière pour la grande chambre, dont l'accès est rendu possible par une double porte fenêtre de la lucarne,
 - la salle de bains est également éclairée par des fenêtres de cette même lucarne,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne est couverte par une toiture plate,
 - elle est adossée au mur mitoyen de l'immeuble à appartement de gauche, qui est plus haut et plus profond et s'étend sur 6.5 mètres, comprenant la double porte fenêtre et la baie de la salle de bains,
 - la terrasse est également adossée au mur mitoyen de sorte qu'elle respecte le Code civil en matière de vues droite et oblique,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement de la lucarne est en bardage de bois teint en blanc,

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

- la lucarne, réalisée en 2007, déroge au prescrits du PPAS : *Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles 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 partie de la lucarne éclairant la salle de bains est peu haute, le versant de la toiture restant bien lisible,
- La partie la plus importante de la lucarne est large de 4.5 mètres,
- Le recul de 1.65 mètre de la lucarne et la faible hauteur de la baie de la salle de bain en réduit l'impact visuel, de sorte que la dérogation est acceptable,

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 09

Dossier 16-42864-2016

Demandeur : vzw Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius Ukkel – c/o Monsieur Frederic Convent

Situation : chaussée de Saint – Job, 606 – 608

Objet : (PLAN ECOLE) la transformation et l'extension d'une école

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42864-2016 introduite le 21/12/2015 auprès de l'AATL-DU par vzw Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius Ukkel - c/o Monsieur Frederic Convent, et visant à (PLAN ECOLE) la transformation et l'extension d'une école sur le bien sis chaussée de Saint – Job, 606-608 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, 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° 55 - St-Job/Benaets - AR du 08/02/1989 – ilot 1 K et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- Hauteur de gabarit supérieure à 7 mètres ;
- Occupation du sol de plus de 80 % ;
- Toiture plate.

Considérant que le PPAS n° 55 est abrogé implicitement par le PRAS pour cette parcelle, en ce qu'il ne permet pas l'application de la prescription 0.7 du plan supérieur ;

Considérant que s'agissant d'une abrogation par modification de l'affectation du Plan Particulier d'Affectation du Sol, la circulaire n° 15 indique que l'essentiel emporte l'accessoire ;

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'une d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'Équipements ;
- 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° 1 K :
 - Hauteur de gabarit supérieure à 7 mètres ;
 - Occupation du sol de plus de 80 % ;
 - Toiture plate.
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

- non-respect de l'article n° 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- non-respect de l'article n° 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
- Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 24) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

16/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

17/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée le long de la chaussée de Saint-Job, non loin de la Place de Saint-Job ;
- Ce site scolaire est implanté entre la chaussée de Saint-Job et la ligne de chemin de fer 26 (Halle / Bruxelles) de la SNCB.
- Il a déjà fait l'objet du permis d'urbanisme 16-35471-2002, délivré après entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol, en vue de la reconversion du terrain par la suppression des chancre ;
- Les bâtiments s'organisent autour d'une cour longée par un chemin piéton ;
- L'école compte 265 élèves pour l'année 2012 – 2013 et nécessite divers travaux de conservation ou d'extension ;
- Sur la parcelle, le couvert végétal est peu fourni ;
- La maison située le long de la chaussée de Saint Job, et faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme en vue de sa démolition n° 16-42098-2015, était affectée en centre polyvalent et salle de fêtes (œuvres sociales d'Uccle Saint-Job) ;
- L'immeuble présentait une façade relativement aveugle et austère le long de la voirie et bénéficiait d'un accès latéral. Cet accès latéral mène tant au site de l'école arrière qu'au quai de la ligne de chemin de fer, et permet également de rejoindre le pont de l'avenue Carsoel qui en franchit les voies ;
- Le bien ne possédant pas de caractéristiques architecturales remarquables a fait l'objet de cette autorisation de démolir, ainsi que, dans le cadre du projet d'extension de l'école :
 - la démolition du bâtiment à front de rue ;
 - la mise en place de classes provisoires sous forme de locaux préfabriqués, et permettant d'accueillir :
 - 8 classes ;
 - des locaux sanitaires ;

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

- Le réaménagement de l'avant de la parcelle donnant sur la chaussée de Saint-Job, par la construction d'un bâtiment s'étendant jusqu'aux constructions récentes implantées à l'arrière, et comprenant :
 - Au rez :
 - Accueil et sanitaires ;
 - Salle polyvalente ;
 - Bibliothèque ;
 - Noyaux de circulations verticales ;
 - Au 1er étage :

- 4 classes ;
- Salle des professeurs ;
- Locaux de service ;
- Local médias ;
- Connection horizontale avec les bâtiments arrières existants ;
- Au niveau du 1^{er} étage des bâtiments arrières :
 - Création de 4 classes ;
 - Aménagement de locaux pour les professeurs ;
 - Aménagement de locaux polyvalents ;
- Augmentation de la capacité d'accueil peu significative, car les 8 classes prévues sont actuellement localisées sur le site ;
- Le réaménagement des circulations piétonne et automobile avec aménagement de 4 emplacements de stationnement pour les professeurs ;
- L'aménagement d'un kiss & ride et le dévoiement du trottoir de largeur confortable, sous le porte à faux créé par le 1^{er} étage du bâtiment ;

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

- Le projet répond aux besoins de développement de l'école et s'inscrit dans le développement bâti existant de la parcelle ;
- Le projet s'inscrit dans la dénivellation ascendante vers l'arrière du site, de sorte à ne pas enclaver outre mesure les constructions voisines mitoyennes ;
- Le projet conserve les objectifs de connectivité entre les usagers du chemin de fer et la chaussée de Saint-Job, le long de laquelle se développe le bâti proposé ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, la demande :
 - Préserve les espaces non bâtis et les cours de récréation situés à l'arrière des immeubles ;
 - Engendre une importante rehausse de mur mitoyen du côté de la maison voisine de gauche, ce qu'il s'indique d'atténuer en raison de l'enclavement de cette maison et de la maison voisine de gauche, les immeubles suivants présentent des affectations mixtes, ce qui peut permettre ce type d'extension ;
 - Prévoit l'aménagement de toitures vertes plantées et d'autres toitures de raccords légères et esthétiques, intégrées à la composition de l'ensemble ;
 - Supprime un emplacement de stationnement pour véhicules à l'arrière ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'Équipements, la demande :
 - Propose, du côté de la chaussée de Saint-Job, l'aménagement d'un immeuble, dont la façade, relativement aveugle, permet, sur son soubassement, de recevoir les supports des éléments signalétiques et didactiques ;
 - Présente un volume sobre à toiture plate, répondant aux besoins du site scolaire et aux objectifs de développement durable. Les retraits d'implantation à rue permettent de mieux intégrer cette nouvelle typologie dans les perspectives visuelles de la chaussée, dont le bâti présente une typologie relativement hétéroclite ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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° 1 K :
 - Hauteur de gabarit supérieure à 7 mètres (9,20 mètres) :
 - Cette option permet d'absorber la double hauteur de la salle polyvalente et de conserver des circulations horizontales à travers l'étage du bâtiment ;

- Cette option permet également la création d'un espace couvert de double hauteur en façade principale. L'immeuble principal, couvert d'une toiture plate aura dès lors un impact visuel moins important que s'il était couvert par une toiture à versants partant d'un niveau de 7 mètres ;
- Cette option engendre néanmoins une dérogation de plus de 2 mètres par rapport au prescrit du PPAS, engendrant d'importantes nuisances du côté des maisons voisines de droite. Il s'indique dès lors d'inscrire l'étage en recul significatif de l'ordre de 3 mètres par rapport à la maison de gauche, et ce, au-delà de 12 mètres de profondeur ;
- Occupation du sol de plus de 80 % (83 %) :
 - La dérogation est minime au regard des objectifs du projet d'extension d'école, devant répondre à des besoins concrets et réservant de belles superficies d'espaces récréatifs ;
- Toiture plate :
 - Cette option s'inscrit dans la typologie du reste du bâti du site scolaire et limite le gabarit capable sur l'avant de la parcelle. Le projet qui en résulte est sobre et adapté à la fonction qu'il abrite. Les toitures plates seront verdurisées au bénéfice des aménagements paysagers de l'intérieur de l'îlot et de la réduction de la vitesse de percolation des eaux de pluie vers le réseau d'évacuation. De plus, certaines toitures plates auront une vocation didactique par l'aménagement de potagers éducatifs ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – profondeur d'une construction mitoyenne :
 - le projet s'inscrit dans le bâti existant avant démolition, mais engendre des rehausses de murs importantes au droit de la limite séparative avec la maison voisine de gauche. L'impact de ces rehausses nécessite d'être significativement atténué, quitte à revoir le programme de la demande et à relocaliser une classe à l'arrière de la parcelle, du côté du chemin de fer ;
 - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne :
 - le projet s'inscrit dans le bâti existant avant démolition, mais engendre des rehausses de murs importantes au droit de la limite séparative avec la maison voisine de gauche. L'impact de ces rehausses nécessite d'être significativement atténué ;
 - le projet s'inscrit dans les perspectives urbaines de la chaussée et dans les gabarits existants environnants, des immeubles à vocation non-résidentielle ;
 - Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 24) :
 - le projet est une réponse raisonnée aux besoins de locaux scolaires de l'école ;
 - le rapport d'incidences a fait l'objet d'un accusé de réception complet ;
 - la capacité d'accueil de l'école ne sera pas augmentée, ce qui permet d'atténuer les nuisances de circulation automobile dans la chaussée ;

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

- Réduire l'impact du projet envers les constructions voisines de gauche en évitant les rehausses de murs mitoyens ou à proximité directe, en abaissant le niveau sous plafond des espaces de circulation, réservant un retrait non bâti de 3 mètres de large au-delà de 12 mètres de profondeur, revoir le programme en conséquence, quitte à relocaliser une classe à l'arrière de la parcelle, du côté de la ligne de chemin de fer ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Bruxelles – Environnement (IBGE) s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/05/2016
objet n° 10

Dossier 16-42698-2016- Enquête n° 120/16

Demandeur : Madame Judith Bzurovski

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 22

Objet : Démolir l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée et reconstruire une annexe plus grande. Isoler les façades par l'extérieur et la toiture par l'intérieur

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42698-2016 introduite le 17/02/2016 par Madame Judith Bzurovski et visant Démolir l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée et reconstruire une annexe plus grande. Isoler les façades par l'extérieur et la toiture par l'intérieur sur le bien sis Avenue Victor-Emmanuel III 22 ;

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 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°3 – implantation qui prescrit « la façade avant de la construction est implantée à l'alignement ou au front de bâtisse » en ce que le projet propose d'isoler la façade avant et de dépasser le front bâti existant ;
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine », en ce que la nouvelle extension dépasse en profondeur de + de 3m la maison mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/02/2016 : dépôt de la demande

23/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016 : 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 d'habitation unifamiliale 3 façades est implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Victor Emmanuel III, dans le tronçon arboré compris entre l'avenue de Beloeil à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est ;
- Le bien s'inscrit dans un ensemble cohérent de maisons d'habitation bénéficiant de petits jardinets plantés en zone de recul, créant une transition harmonieuse entre le domaine privé et le domaine public ;
- En façade arrière, l'ensemble des constructions présente des annexes de diverses hauteurs et diverses largeurs ;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + Toiture Mansart aménagée ;
- Le jardin paysager est orienté au Sud ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;

- La démolition de l'annexe existante en façade arrière ;
- La reconstruction d'une nouvelle extension en façade arrière ;
- L'isolation des façades par l'extérieur (20cm eps + enduit) ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur (rehausse de +/- 27cm) ;

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

- la démolition de l'annexe existante datant de 1951 peu qualitative peut s'envisager ;
- De manière générale, la nouvelle extension proposée améliore l'habitabilité de cette habitation en offrant une cuisine ouverte (ilot central) et une salle à manger lumineuse en contact avec le jardin (grande baie vitrée d'angle) ;
- Le projet propose d'exploiter la toiture plate de cette extension en terrasse. L'aménagement de celle-ci permet de respecter le code civil en terme de servitude de vue et peut dès lors s'envisager ;

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

- Le projet prévoit la mise en place d'un conduit de cheminée du feu ouvert prévu au sein de l'extension arrière. Celui-ci ne peut s'envisager. En effet, les fumées porteront inévitablement préjudices aux voisins ainsi qu'aux étages de la maison concernée par la demande. Il y a lieu d'implanter le feu ouvert au sein du corps de maison principal et de prévoir son évacuation en toiture ;
- L'isolation de la toiture peut s'envisager. En effet, la hauteur du faîte reste inférieur à la hauteur de la maison voisine et le type de finition (tuile en terre cuite) se conforme au tissu environnant ;

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.3 du titre I du RRU (implantation) :

- le projet propose d'isoler la façade avant et de dépasser le front bâti existant ;
- Etant donné que le bâtiment est en retrait par rapport à l'alignement de la voirie et qu'il existe une zone de recul de 7.30 de profondeur ;

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

- la nouvelle extension dépasse en profondeur de + de 3m la maison mitoyenne (6.43m) mais un mur mitoyen de jardin entre propriété existe et l'extension dépasse dès lors de seulement 2.79m le profil voisin ;
- Celle-ci peut s'envisager car elle ne portera que très peu préjudice à l'ensoleillement du voisin (orientation du jardin Sud).
- Cependant, le nouveau mur mitoyen ne respecte pas le code civil en matière d'exécution. Il y a lieu de construire un mur de 30cm (ou d'obtenir un accord des voisins sur la méthode constructive) et de préciser la finition prévue du côté de la propriété voisine (avec accord des propriétaires voisins) ;

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

- **Construire le nouveau mur mitoyen conformément au code civil en matière d'exécution : mur de 30cm (ou d'obtenir un accord des voisins sur la méthode constructive) et de préciser la finition prévue du côté de la propriété voisine;**

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce que celle-ci concerne uniquement le respect du code civil ;
- 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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

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

La dérogation au RRU (article 3) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 11

Dossier 16-42768-2016- Enquête n° 115/16

Demandeur : Monsieur et Madame Cantadore Philippe et Mo Jacqueline

Situation : Chaussée de Saint-Job 72

Objet : créer une extension dans une habitation unifamiliale avec modification en toiture et façade arrière ; mettre en conformité le revêtement de toiture de l'annexe existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42768-2016 introduite le 08/04/2016 par Monsieur et Madame Philippe & Jacqueline Cantadore-Mo, et visant à créer une extension dans une habitation unifamiliale avec modification en toiture et façade arrière ; mettre en conformité le revêtement de toiture de l'annexe existante sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 72;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, 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°10 bis (AG du 10.05.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volume ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.1.4 matériau de toiture, en ce que la modification de la toiture ne respecte pas le prescrit du PPAS :
 - non-respect de l'article 3.1.5. en ce que en ce que la modification de la toiture ne respecte pas le prescrit du PPAS :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que le versant arrière de la toiture dépasse en hauteur de profil des toitures voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/04/2016 : dépôt de la demande

19/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016: 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 est essentiellement résidentiel, bâti en ordre continu, implanté en recul,
- Cette partie de la chaussée est bâtie de maison unifamiliale de gabarit R+2+T à rue et R+ toiture côté jardin, le terrain présentant une dénivellation d'un étage entre la rue et le jardin,
- La typologie des maisons fait apparaître que le rez-de-chaussée comprend le ou les garages et les zones de recul sont très peu plantées,
- Le stationnement en chaussée n'est pas possible, les voitures sont dès lors stationnées dans les zones de recul,
- Les gabarits sont relativement homogènes comme le prescrit le PPAS et les maisons sont plus petites que le gabarit maximal prescrit par le PPAS,
- La maison de droite (n°74) et la maison de gauche (n°70) ont le même gabarit, même hauteur de corniches et de faîtes,
- Le couvert végétal est faible en zone de recul, le jardin est situé 1 niveau plus haut, les limites de parcelle sont matérialisées par des treillis et des haies vives,
- La maison est composée de 2 pièces en enfilade et sa cage d'escalier est contre la mitoyenneté ; Au rez-de-jardin, une verrière étend le séjour,
- Le 1^{er} étage accueille 3 chambres et 1 salle de bains,
- Différentes maisons du quartier comprennent de grandes lucarnes peu esthétiques ou des annexes aux étages sur toute la largeur de la parcelle

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

- La modification du versant arrière de la toiture en créant une toiture plate en vue de créer une 4^{ème} chambre et une salle de douche, et un dégagement de la cage d'escalier suffisant pour atteindre ce niveau
- L'isolation de la façade arrière avec enduit blanc sur isolant,

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

Vu les explications données en séance,

- Le projet d'extension en façade arrière s'inscrit dans un contexte hétéroclite tant de gabarit que de forme et d'esthétique d'annexes, ce qui justifie les demandes de dérogation,
- Cependant, si le projet de modification du profil de la toiture assure l'habitabilité du deuxième étage côté jardin, ainsi que le dégagement possible de la cage d'escalier, il maintient une petite dérogation à la hauteur sous plafond de la chambre, ce qui pourrait s'éviter par un détail technique différent de la mise en œuvre du projet

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

- en matière de programme :
 - l'ajout d'une chambre et d'une salle de bains
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le versant arrière de la toiture est transformé en toiture plate, ce qui rehausse la façade arrière de +/- 3 mètres : il en résulte un gabarit de R+2 et toiture plate, tel qu'en façade rue, vu la différence de niveau du terrain : cette option s'inscrit dans les volumes bâtis en façade arrière,
 - Cette option nécessite cependant 3 dérogations complémentaires :
 - Le choix d'une toiture plate pour des raisons de coût,
 - La possibilité du dégagement pour la cage d'escalier et la salle de bain qui nécessiterait de toute façon un largeur de lucarne trop importante par rapport à celle prescrite du PPAS
 - Le projet maintient cependant une dérogation à la hauteur minimum sous plafond des locaux de vie (titre II du RRU article 4), ce qu'il s'indique de modifier

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage, mais la zone de recul présente une verdurisation plus développée sur les plans de la situation de droit (16-22508-1962), qu'il s'indique de recréer pour répondre aux objectifs du RRU de verduriser les zone de recul et le paysage de l'espace public
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade arrière est isolée avec la pose d'un enduit blanc sur isolant, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et répond au bon aménagement des lieux

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

- 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°3.1.4 matériau de toiture, en ce que la modification de la toiture ne respecte pas le prescrit du PPAS et l'harmonie entre les mitoyennetés :
La demande de dérogation est acceptable au vu :
 - *Du petit gabarit des maisons par rapport à celui permis par le PPAS,*
 - *De la possibilité de les agrandir tout en gardant une harmonie du bâti vu de l'espace public,*
 - *De l'évolution de ce quartier qui pourra à termes recomposer une nouvelle harmonie entre les mitoyennetés*
 - Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : 3.1.5. en ce que en ce que la modification de la toiture ne respecte pas le prescrit du PPAS :
 - *La dérogation à la toiture en pente et la largeur des lucarnes est acceptable en raison du parti architectural franc en façade arrière et du petit gabarit, soit R+2 et toiture plate, que présente celle-ci, ainsi que l'inscription du projet dans le volume des annexes existante, dont la plupart sur l'ensemble de la largeur de la parcelle,*
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que le versant arrière de la toiture dépasse en hauteur de profil des toitures voisines : la dérogation est acceptable pour les motifs énoncés ci-avant dont notamment le fait de trouver une nouvelle harmonie à termes des façades arrières et éviter les larges lucarnes peu esthétiques qui ont été réalisées dans cette partie de la chaussée,

Ces 3 dérogations portent sur la modification du versant arrière et la rehausse de la façade arrière, en créant une toiture plate sur la partie arrière de la maison : cette option permettrait à termes de respecter l'objectif du PPAS de préserver les volumes dans une ligne continue des fêtes et corniches, et d'éviter les héberges et de rompre les alignements de gabarits,

Considérant cependant que la hauteur minimum sous plafond de la chambre doit être respectée et qu'il s'indique d'adapter le projet en conséquence

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

- adapter le projet de sorte à supprimer la dérogation à la hauteur minimum des locaux de vie, article 4 du Titre II du RRU
- créer un aménagement plus verdurisé de la zone de recul, notamment par la plantation de haies d'essence indigène sur les côtés de la parcelle et planter un arbre d'ornement et d'essence indigène, de taille moyenne, entre la zone d'entrée piétonne et carrossable,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur une modification minimale de la volumétrie du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la dérogation au RRU en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité

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 éventuellement les formulaires.

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 dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 12

Dossier 16-42772-2016- Enquête n° 114/16

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier et Fabienne Antomarchi

Situation : Rue du Repos 141

Objet : Construire un garage pour une voiture électrique, avec toiture verte et aménager l'accès vers l'entrée du bâtiment

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42772-2016 introduite le 14/04/2016 par Monsieur et Madame Olivier et Fabienne Antomarchi et visant Construire un garage pour une voiture électrique, avec toiture verte et aménager l'accès vers l'entrée du bâtiment sur le bien sis Rue du Repos 141;

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°11 – aménagement et entretien de la zone de recul qui prescrit « la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre...Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables... », en ce que le projet propose la construction d'un garage en zone de recul recouvert d'une zone plantée ;

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 30/05/2016 au 13/06/2016 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 :
 - Remarques positives :
 - Seuls les habitants de 2 maisons n'ont pas d'emplacement réservé devant chez eux ; L'objectif des demandeurs est donc légitime ;
 - Ils comptent également faire une demande similaire ultérieurement ;
 - Le projet est intéressant – évite une trop grande minéralisation de la zone ;
 - Remarques négatives :
 - Les escaliers latéraux permettant l'accès à la maison seront totalement encaissés créant une sorte de corridor exigü de par la hauteur excessive du volume crée ;
 - Le matériau choisi est-il adapté ?
 - Ne serait-il pas judicieux de donner une inclinaison au mur de gauche également du nouveau volume ?

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/04/2016 : dépôt de la demande

19/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016 : 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 fermé le long de ce tronçon de voirie;
- La partie de la rue du Repos où s'implante le projet (entre Dieweg et la chaussée de Saint-Job) est caractéristique des vieilles rues pavées d'Uccle, encaissée entre le mur du cimetière sur sa rive Est et le talus sur lequel s'implantent les maisons sur sa rive Ouest,
- La maison n°141 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et est implantée en recul (7.90m) par rapport à l'alignement ; Elle ne possède pas de garage et présente une zone de recul plantée;
- Le rez-de-chaussée se situe 2.50m plus que le niveau de la rue. L'accès à l'habitation se fait via un escalier extérieur ;
- Les maisons existantes au sein de ce tronçon possèdent pour la majorité des emplacements de stationnements. Seules les maisons situées au 141 et 143 présentent des butes de terre sur un niveau complet ;
- La maison faisant l'objet de la demande ne constitue pas un monument au sens de l'article 206,1°, a) du CoBAT ;

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

- La création d'un garage en zone de recul avant tout en proposant une toiture verte intensive de 56cm de terre ;
- La création d'une ouverture entre la buanderie en sous-sol et ce nouveau garage ;

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

- Le souhait de pouvoir stationner à proximité de leur habitation est compréhensible de par la situation inconfortable propre à cette voirie communale (fortement en pente et ne présentant pas de zone de stationnement de par son étroitesse) ;
- Le garage se situerait en lieu et place de la bute de terre présente actuellement sur la zone de recul de la maison ;

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- Le projet propose de construire un garage dans la zone de recul avant mais celui-ci serait recouvert d'une toiture intensive de 56cm de terre;
- Cette proposition peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - Considérant la difficulté de parcage dans ce tronçon de voirie, vu la pente de la rue et la difficulté d'accès aux habitations les bras chargés ;
 - Considérant la qualité paysagère du projet et la couche de terre prévue;
 - Considérant le recul de la construction proposées par rapport à l'alignement de la voirie ;
 - Considérant la création d'un jardinet en zone de recul sur la toiture du volume ;
- Considérant que le projet proposé évite d'araser la zone de jardinet actuel afin de donner accès à un garage qui serait implanté au sein de l'habitation et qui serait beaucoup moins qualitatif ;
- Cependant, le projet pourrait proposer une architecture davantage légère :

- en réduisant la hauteur générale du volume et/ou en modifiant l'inclinaison de la nouvelle façade et prévoir un raccord harmonieux avec le muret en pierre de la propriété voisine de gauche ;
- en proposant un matériau davantage minéral (pierre naturelle ? façade végétale ?)

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

- réduire la hauteur générale du volume et/ou modifier l'inclinaison de la nouvelle façade et prévoir un raccord harmonieux avec le muret en pierre de la propriété voisine de gauche ;
- proposer un matériau davantage minéral (pierre naturelle ? façade végétale ?) ;

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 la réduction du gabarit et le matériau du nouveau volume
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE majoritaire de la Commune aux conditions émises ci-dessus.

- Considérant que la demande est contraire à l'article 11 du titre I du RRU en ce qu'elle prévoit une construction en zone de recul ;
- Considérant que cette construction imperméabilise cette zone de recul ;
- Considérant les problèmes d'inondation en Région Bruxelloise ;
- Considérant que cette demande privatise un emplacement d'espace de parking public ;
- Que cette demande risque de créer un précédent pour d'autres zones de recul dans d'autres rue d'Uccle ou de la Région qui sont encore plantées à ce jour ;
- Que pour ces raisons elle ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE minoritaire de l'IBGE

ABSTENTION du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 13

Dossier 16-42788-2016- Enquête n° 126/16
Demandeur : Madame Nathalie Van de Wyer
Situation : Avenue Dolez 81
Objet : rénover et agrandir un immeuble de 2 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42788-2016 introduite le 22/04/2016 par Madame Nathalie Van de Wyer, et visant à rénover et agrandir un immeuble de 2 logements sur le bien sis Avenue Dolez 81 ;

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 le périmètre de protection du site du Kauwberg - Arrêté de classement du 27/05/2004 ;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

Que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La parcelle se trouve dans la zone d'incidences du site Natura 200 du Kauwberg. Elle est actuellement bâtie par une maison d'habitation disposant de plusieurs annexes vers l'arrière. Le projet restructure l'ensemble bâti de manière harmonieuse ;
- L'intervention respecte l'intégrité paysagère du site. De fait, le projet de rénovation et d'extension du bâtiment comprend la gestion de l'espace de jardin, mais aussi une intégration de la partie construite de la parcelle ;

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

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

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

- non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

- Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) ;

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 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/04/2016 : dépôt de la demande ;

23/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de la CRMS, sollicité le 18/05/2016, et non réceptionné à ce jour ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint-Job au Nord et la Vieille rue du Moulin au Sud. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, dans laquelle s'inscrit une large lucarne en façade avant ;
- Le bien présente une construction principale et de nombreuses annexes sans grand intérêt architectural, limitées au rez-de-chaussée et implantées le long de la limite mitoyenne de gauche ;
- L'immeuble dispose de 2 logements :
 - 1 logement de 1 chambre ;
 - 1 logement de 2 chambres ;
- Le jardin paysager se développe à l'Ouest et jouxte le site classé Natura 2000. La parcelle présente une importante profondeur et le bâti présente une proportion peu importante au regard des dimensions de la parcelle ;
- Les parcelles voisines disposent également de plusieurs extensions s'étendant en profondeur vers le site classé ;

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

- Le projet propose la rénovation et l'extension de l'immeuble afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité et de restructurer les extensions en façade arrière :
 - Caves : création de locaux communs ;
 - Rez bas et rez haut : aménagement d'un logement de 2 chambres à coucher ;
 - 1^{er} étage et sous toiture : aménagement d'un second logement de 2 chambres à coucher ;
- Le projet propos, en ce qui concerne les annexes arrières, leur restructuration, en conservant leur profondeur, mais en réduisant leur hauteur ;

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

- Le 1^{er} appartement occupera le rez de jardin et le rez bas, et aura une superficie d'environ 98 m². Une chambre à coucher de 12 m² sera créée en sous-sol et agrémentée d'une salle de bain. Afin d'obtenir une hauteur sous plafond correcte (268 cm) et une superficie éclairante suffisante (2,45 m²), le plancher du rez sera rehaussé de 81 cm. Cette opération exploite la hauteur sous plafond suffisante du rez-de-jardin et intervient de manière peu significative en façade avant. En effet, la fenêtre de l'entre-sol modifiée, rééquilibre la composition des baies grâce à l'alignement et au respect de l'esthétique de la façade actuelle. La chambre de l'entresol sera connectée avec le reste de l'appartement au rez, au travers d'un nouvel escalier qui s'appuie sur le mur de l'escalier existant maintenu pour l'accès des locaux communs (caves, vélos, poussettes). L'aménagement du rez occupera toute la surface existante et comprendra une chambre de 16,20 m² avec sa salle de douche, une salle à manger, une cuisine, un coin TV et un salon. Vu la configuration existante de la maison, la circulation fluide des espaces de vie autour du jardin est maintenue. Le rez-de-chaussée verra la disparition des dénivelés et profitera d'espaces continus et de plein-pied pour les zones de vie ;
- Le 2^{ème} appartement occupera le 1^{er} étage et le niveau sous combles, et couvrira une surface d'environ 92,5 m². Au 1^{er} étage, se trouve un salon / salle-à-manger, un WC séparé par un sas et dans la continuité une cuisine spacieuse ouverte sur la salle-à-manger. En partie arrière, une extension ajoute aux espaces de vie, un espace salon, venant s'implanter en partie sur la toiture plate verdurisée de l'extension inférieure. Cet

espace offre à l'appartement une ouverture et encadre une vue privilégiée vers l'extérieur, en apportant une certaine qualité aux espaces de vie. L'accès au 2^{ème} étage s'effectue par l'escalier existant. L'espace se compose de 2 chambres à coucher, séparées par une salle-de-bain. La chambre en partie arrière profitera d'une lucarne respectant l'esthétique de l'extension du 1^{er} étage, et suivant la même logique de vue orientée vers la zone verte arrière ;

- En ce qui concerne les matériaux employés, la façade avant, après nettoyage, recevra une nouvelle couche d'enduit et de peinture de couleur blanche. En toiture, la lucarne existante sera revêtue de zinc à joint debout. La toiture à versants en tuiles ne subira pas de modifications. La façade arrière sera nettoyée, enduite et repeinte en blanc. Les annexes recevront une couverture de toiture végétalisée. Les murs seront habillés d'un crépi de teinte blanche sur isolant. L'extension du 1^{er} étage ainsi que la lucarne du 2^{ème}, feront apparaître un cadre biseauté en panneaux blancs de type « Trespa » et un bardage ajouré en bois ;
- Le jardin propose, sur l'espace généré entre les extensions rénovées et le mur mitoyen Ouest de la parcelle, la création de 2 terrasses. Ces dernières sont bordées de bacs plantés et le revêtement du sol sera perméable. La première de ces terrasses s'aligne au niveau intérieur du rez, la seconde est accessible par 3 marches. Cette différence de niveaux permettra d'accompagner le bâtiment afin de rejoindre de manière fluide le jardin qui ne subira pas de modifications majeures de son profil existant. L'installation de cet espace de terrasses jouera le rôle d'articulation et d'espace de transition entre la zone verte et les espaces intérieurs du projet ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet :
 - Propose une extension relativement conséquente en façade arrière, au 1^{er} étage, afin d'y aménager un salon pour le logement supérieur. Cette intervention engendre une importante modification du profil du mur mitoyen de droite, au détriment de l'habitabilité et de l'ensoleillement de la maison voisine. Cette extension ne s'inscrit pas dans le contexte bâti et paysager environnant. Il s'indique dès lors de la supprimer ;
 - Présente une lucarne en façade arrière, dont les dimensions sont très importantes, eu égard de la proximité du site Natura 2000 et des nuisances qu'elle engendrera tant envers la zone verte qu'envers les jardins voisins. Il s'indique de réduire les proportions de la lucarne et inscrire le vitrage davantage en retrait ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, la demande respecte l'intégrité paysagère du site :
 - Le projet de rénovation et d'extension du bâtiment comprend la gestion de l'espace de jardin, mais aussi une intégration de la partie construite de la parcelle ;
 - L'aménagement des terrasses se concentre au cœur du bâti, de sorte à en limiter le développement vers l'arrière de la parcelle ;
 - La note explicative relative à la proximité avec la zone Natura 2000, spécifie toutefois qu'il y aura un déboisement en partie arrière de la végétation sauvage et extensive existante ;
 - Vu l'absence de plan paysager, qui ne permet pas d'apprécier les éventuels impacts du projet sur la zone Natura 2000 proche, il s'indique de produire un plan paysager devant recueillir l'avis de Bruxelles – Environnement (IBGE) et respecter les conditions de gestion des espaces verts, avant délivrance du permis d'urbanisme ;

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

- 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), la demande propose des interventions contemporaines et intégrées au crade bâti environnant, tout en respectant les volumes d'origine. Les interventions effectuées en façade s'opèrent dans le respect de sa typologie et améliorent les conditions d'habitabilité du logement inférieur ;

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

- supprimer l'extension du 1^{er} étage et revoir le programme en conséquence ;
- réduire significativement les proportions de la lucarne et inscrire le vitrage davantage en retrait ;
- produire un plan paysager devant recueillir l'avis de Bruxelles – Environnement (IBGE) et respecter les conditions de gestion des espaces verts ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de transformation et d'extension de 2 logements est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que la volumétrie des extensions arrières sera davantage intégrée au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 14

Dossier 16-42791-2016- Enquête n° 121/16

Demandeur : Monsieur et Madame Marc et Christine Beuzer et Delauw

Situation : Rue du Framboisier 55

Objet : transformer et ajouter une nouvelle lucarne

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42791-2016 introduite le 25/04/2016 par Monsieur et Madame Marc et Christine Beuzer et Delauw et visant transformer et ajouter une nouvelle lucarne sur le bien sis Rue du Framboisier 55;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°51 FLORIDE/LANGEVELD (approuvé par arrêté royal du 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 :

- 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° 1.5 qui prescrit « Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre.», en ce que la lucarne présente une longueur de 2.90m ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/04/2016 : dépôt de la demande

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

30/05/2016 au 13/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016 : 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 est résidentiel, bâti en ordre continu et à l'alignement,
- Dans ce quartier, la rue du Framboisier est une voirie, étroite et à sens unique,
- la maison n°55 sur laquelle porte la demande est de 2 façades, de gabarit R+1+Toiture à versants et présente une annexe ne façade arrière sur 2 niveaux.

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale
- La transformation intérieure de l'habitation
- La modification de baies en façade arrière
- La création d'une lucarne en façade arrière

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation. En effet
 - Au rez-de-chaussée : création d'un sas d'entrée confortable pouvant recevoir 4 vélos et un wc invités, augmentation de la superficie de la pièce de vie par la

suppression d'un mur séparant la cage d'escalier du séjour et l'ouverture entre la cuisine et la salle à manger ;

- Au 1^{ier} étage : nouvel aménagement de la salle de bain et création d'un coin buanderie ;
- Au 2^{ième} étage : agrandissement de l'espace de par la création d'une lucarne et d'une salle de douche et wc supplémentaire ;
- Les modifications apportées à la façade arrière permettent un apport de lumière intéressant aux aménagements intérieurs ;

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 un PPAS
- la lucarne présente une longueur de 2.90m au lieu de 1.50m autorisé ;
- Celle-ci s'inscrit à 1m du mitoyen conformément au prescrit du PPAS
- Celle-ci apporte une meilleure habitabilité à l'espace sous toit et peut s'envisager ;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 15

Dossier 16-42789-2016 - Enquête n° 127/16

Demandeur : Monsieur Pierre Assenmaker

Situation : Avenue Vanderaey 75

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale implantée en intérieur d'ilot

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42789-2016 introduite le 25/04/2016 par Monsieur Pierre Assenmaker, et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale implantée en intérieur d'ilot sur le bien sis Avenue Vanderaey 75 ;

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

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

○ motifs inhérents 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 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 6 – hauteur de façade d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/04/2016 : dépôt de la demande ;

02/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/05/2016 au 13/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison faisant l'objet de la demande est située en intérieur d'ilot, au bout d'une servitude de passage en pavés, donnant sur l'avenue Vanderaey entre le n° 75 A et le n° 73. Elle est implantée perpendiculairement au sens de circulation de la voirie principale ;
- L'avenue présente une typologie hétéroclite et mêle des maisons unifamiliales et des immeubles de rapport, dont les gabarits varient du R + 1 au R + 4 ;
- La parcelle est issue du découpage en plusieurs lots de 2 bâtiments continus et perpendiculaires à l'avenue au niveau du n° 77, la première partie est de style classique et la seconde partie est de style « ouvrier » ;
- La maison faisant l'objet de la demande se situe à l'intersection entre ces 2 typologies, et semble sans conteste être la réunion de 2 petites maisons ou parties de maisons ;
- Une triste véranda en plastique, jaunie par le temps et en partie ouverte est construite sur toute la largeur de la façade et au-delà, sur la façade de la maison de gauche ;
- Une cheminée disgracieuse emmène les gaz brûlés de l'ancienne chaudière juste au – dessus ;
- Malgré ces quelques constructions légères, les façades ont conservé leur cachet d'origine ;

- Le jardin se développe à l'avant de la maison et l'ensemble du site est accessible via une servitude de passage par la parcelle jouxtant l'immeuble de garages sis au 75 A et 77 A ;
- Il n'y a pas d'accès pour automobiles vers l'intérieur de l'ilot au niveau du bien faisant l'objet de la demande, ce qui en préserve la quiétude ;

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

- Créer une extension au rez-de-jardin afin d'y placer une salle à manger et agrandir ainsi l'espace de jour ;
- Créer une extension en toiture, sous forme de lucarne dans le prolongement de la nouvelle façade ;

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

- Le projet consiste à créer une intervention contemporaine permettant le dialogue entre les deux anciennes façades existantes (classique et ouvrière) ;
- La nouvelle façade crée un contraste par ses larges ouvertures et son isolation extérieure, créant un léger débordement, mais s'intègre à l'ensemble par son parement en briques peintes en blanc et ses châssis en bois ;
- Les façades existantes sont restaurées, les châssis sont remplacés par des menuiseries plus performantes, mais aux profils traditionnels (en bois également) ;
- Tous les appendices peu esthétiques sont supprimés au profit d'une meilleure lisibilité de la façade principale de la maison ;
- L'ensemble du logement ainsi rénové permet d'accueillir 3 chambres et un séjour au rez, largement ouvert vers le jardin paysager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Afin d'éviter une gêne pour les constructions voisines, le projet d'extension opte pour un volume étroit, mis à distance à gauche de 4,5 mètres et à droite de 1,25 mètres des limites mitoyennes pour favoriser sa discrétion en évitant tout impact (d'ombrage notamment) sur les parcelles voisines ;
 - La faible distance de l'extension du côté droit est compensée par la différence de niveau entre les deux rez-de-jardin, celui de droite étant situé à +/- 1,2 mètre au-dessus du niveau du projet, et la toiture de l'annexe sera plantée ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de façade de la construction) :
 - La rehausse de la façade s'inscrit dans la composition de la façade. Elle permet de créer une chambre à coucher plus spacieuse, bénéficiant d'une vue dégagée sur la végétation environnante de cette partie de l'ilot ;
 - La rehausse permet également de terminer le geste architectural de l'extension inférieure, dans un souci de cohérence ;

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

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 16

Dossier 16-42377-2015- Enquête n° 127/16

Demandeur : Monsieur et Madame Arnoud & Aneta Heeres & Gajda

Situation : Rue des Bigarreux 23

Objet : la rénovation lourde d'une maison unifamiliale : rehausse de la toiture, abaissement des niveaux de planchers sur sol, remplacement des châssis et seuils, modification du relief du sol, construction de garage à front de rue, aménagement extérieur côté rue

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42377-2015 introduite le 20/07/2015 par Monsieur et Madame Arnoud Heeres & Aneta Gajda et visant la rénovation d'une maison unifamiliale : rehausse de la toiture, modification du relief du sol, construction de garage à front de rue, aménagement extérieur côté rue sur le bien sis rue des Bigarreux, 23 et modifié en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 25/03/2016 ;

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 (arrêté royal du 06.06.1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

o non-respect de l'article II qui prescrit : Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m, en ce que la remise existante est maintenue,

o non-respect de l'article n°3C et D qui prescrit :

- C. Recul minimum des bâtisses : 5m à partir de l'alignement.

- D. Profondeur maximum des bâtisses : 11.00m.

en ce que la maison est implantée à 45°, de sorte qu'un angle de la maison est situé à moins de 5 mètres et la profondeur est supérieure à 11 mètres, en situation existante. La situation est légèrement aggravée par l'isolation par l'extérieur de la maison,

o non-respect de l'article n°3F qui prescrit :

- F. Hauteur maximum : des corniches par rapport au rez-de-chaussée des bâtisses : 6,00m. Le rez-de-chaussée des constructions ne pourra être inférieur à 1.50m sous le niveau du trottoir, mesure prise au milieu de la façade à rue.

en ce que la maison est implantée sur un talus d'au moins 3 mètres et que seule la façade d'entrée (pignon) a une hauteur de corniche supérieure à 6mètres,

o non-respect de l'article n°3H qui prescrit :

- H. Matériaux de façade : Soubassement en moellons de grès.

Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires.

Seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles.

Linteaux : béton vibré et lissé.

Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres.

en ce que les seuils en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium laqué noir, les façades sont enduites (enduit blanc sur isolant),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/07/2015 : dépôt de la demande

10/09/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

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

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

06/01/2016 : avis défavorable unanime de la Commission de concertation

25/03/2016 : 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

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet 126/1

02/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet 126/1

30/05 au 13/06/16 inclus : enquête publique

29/06/2016 : séance de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, constitué de maisons isolées ou jumelées implantées en recul,
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente un relief marqué et les maisons du côté impair sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul,
- De ce côté de la rue, des garages ont été construits à l'alignement, dans le relief de la zone de recul :
 - au n°27 - permis d'urbanisme n°20787,
 - au n°29 - permis d'urbanisme n°19802,
 - au n°31 – permis d'urbanisme n°19803,
 - au n°33 – permis d'urbanisme n°21534,
- La maison n°23 sur laquelle porte la demande est située à l'angle de la rue des Griottes et de la rue des Bigarreux et est implantée à 45° par rapport à la limite latérale de gauche de la parcelle,
- Elle dispose d'un garage :
 - indépendant du volume principal de la maison,
 - situé à l'arrière-plan de celui-ci, avec chemin carrossable dans le jardin et très présent dans les perspectives du lieu, en raison du relief,
 - à proximité de la limite latérale commune avec la parcelle de la maison sise au n°25, laquelle bénéficie d'un garage implanté en zone de recul.
- La maison présente un faible gabarit R+0.5+T côté rue et R+T côté jardin, étant donné que les niveaux de planchers sont organisés en demi-niveaux, répartis d'une part dans la travée à gauche de l'entrée et la travée de l'entrée et d'autre part dans la travée à droite de l'entrée,

○ Les chambres sont dès lors à moitié ou entièrement mansardées,

○ Toutes les maisons de gauche présentent un gabarit plus important R+1+T,

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

Pour la maison :

- la rehausse de la toiture d'un demi-étage,
- la création de deux nouveaux planchers pour le 2^{ème} niveau, l'organisation en demi-niveaux étant conservée,
- l'isolation des façades par l'extérieur par la pose d'un enduit blanc sur isolant,

- le remplacement des châssis (blanc) par des châssis en aluminium laqué noir, avec seuil en aluminium laqué noir,
- la pose de couvre-mur des pignons et de corniches invisibles en zinc noir,

Pour le garage :

- la reconversion du garage existant en volume de rangement,
- l'isolation du volume par l'extérieur,
- le démontage du chemin carrossable qui y mène, et le réaménagement de cette zone en jardin et terrasse d'agrément,
- la construction d'un garage dans la zone de recul, l'espace entre l'alignement et la porte de garage ne pouvant absolument pas servir d'espace de stationnement en raison de sa profondeur, limitée à 2,05mètres,
- l'aménagement des abords en créant un nouvel accès piéton,

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

- la demande propose une transformation importante de cette maison :
 - dont l'implantation, en oblique marquée vis-à-vis du tracé des limites parcellaires, est atypique dans le quartier,
 - particulièrement présente dans les perspectives du lieu, vu cette obliquité d'implantation, sa situation sur une parcelle d'angle et en surplomb de l'espace public,

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

- en matière de programme :
 - la rehausse de la toiture permet d'aménager une chambre supplémentaire, une salle de jeux et un grenier,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la pose d'un enduit sur isolant par l'extérieur aggrave légèrement la non-conformité de l'implantation de la maison par rapport au prescrit du plan particulier d'affectation du sol,
 - le garage est enchâssé dans le relief de la zone de recul, en recul de 2,05 mètres par rapport à l'alignement,
 - cette implantation fait référence à d'autres garages existant sur ce tronçon de rue, du côté impair,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'implantation du garage supprime la haie latérale de gauche existante située entre les deux accès carrossables existant,
 - l'accès piéton est déplacé vers l'avant, en connexion avec l'accès au garage,
 - à l'arrière de la maison, le projet restitue un espace de jardin agréable et bien orienté, aisément accessible depuis l'espace de séjour,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant est difficilement accessible vu la faible largeur de la zone latérale à l'angle de la maison (+/- 2.30 mètres de la limite latérale de la parcelle),
 - le nouveau garage est enchâssé dans le relief de la zone de recul, comme certains garages existants sur ce versant de la rue,
 - par contre l'implantation du garage crée un mur aveugle dans la perspective de la rue et ce dans les deux sens, vu le relief du terrain et supprime la haie mitoyenne sur la longueur du garage, alors que les autres garages sont intégrés dans la végétation,
- en matière de modification de l'aspect architectural des façades :
 - le projet modifie fortement l'aspect architectural de la maison, créé des façades peu ouvertes, sauf des façades pignons, propose des proportions de baies déséquilibrées, modernise les façades en créant des contours de fenêtre et en proposant pour toutes les menuiseries extérieures une teinte noire,

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

- non-respect de l'article II en ce que la remise existante est maintenue et le garage constitue une seconde dépendance sur la parcelle :
 - la majorité des parcelles ne bénéficient pas de garage en zone de recul, ce qui offre un paysage très vert au quartier.
 - vu les particularités de la parcelle, et la maison n'étant pas jumelée, le relief du terrain est dégagé pour l'accès à la maison n°25 de sorte que le volume du garage sera plus fortement perceptible que les autres garages existants et précités, mieux intégrés dans le relief des zones de recul et dans la végétation,
- non-respect de l'article n°3C et D en ce que la maison est implantée à 45°, de sorte qu'un angle de la maison est situé à moins de 5 mètres de la limite gauche de la parcelle et la profondeur de bâtisse est supérieure à 11 mètres, en situation existante :
 - la situation est légèrement aggravée par la pose de l'isolation par l'extérieur de la maison et cette dérogation est mineure.
- non-respect de l'article n°3F en ce que la maison est implantée sur un talus d'au moins 3 mètres :
 - suite à la rehausse de la toiture, seule la façade d'entrée (pignon) a une hauteur de corniche supérieure à 6 mètres ; la dérogation est dès lors mineure,
- non-respect de l'article n°3H en ce que les seuils en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium laqué noir, et les façades sont enduites (enduit blanc sur isolant) :
 - les maisons du quartier sont en briques, peintes ou non, parfois avec traitement différencié entre le rez-de-chaussée et l'étage.
 - l'implantation particulière de cette maison fait que la façade pignon est plus visible de l'espace public.
 - les façades sont en briques peintes et le projet propose un parement plus lisse.
 - les matériaux proposés ne respectent pas le caractère de la maison, l'ensemble présentant un aspect plus moderne, notamment par les détails architecturaux aux rives des volumes (traitement de la reprise des eaux pluviales) et les seuils de fenêtres, ...

Considérant que le projet modifie trop fortement les caractéristiques architecturales de la maison, n'intègre pas suffisamment le garage dans l'aménagement paysager de la zone de recul,

Que dès lors le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande modifiée maintient le programme et le gabarit en proposant une architecture plus adaptée au quartier :

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article II qui prescrit : une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m, en ce que la remise existante est maintenue,
 - non-respect de l'article n°3C et D qui prescrit :
 - C. Recul minimum des bâtisses : 5m à partir de l'alignement.
 - D. Profondeur maximum des bâtisses : 11.00m.
- en ce que la maison est implantée à 45°, de sorte qu'un angle de la maison est situé à moins de 5 mètres et la profondeur est supérieure à 11 mètres, en situation existante. La situation est légèrement aggravée par l'isolation par l'extérieur de la maison,

- non-respect de l'article n°3F qui prescrit :
 - F. Hauteur maximum : des corniches par rapport au rez-de-chaussée des bâtisses : 6,00m. Le rez-de-chaussée des constructions ne pourra être inférieur à 1.50m sous le niveau du trottoir, mesure prise au milieu de la façade à rue.

en ce que la maison est implantée sur un talus d'au moins 3 mètres et que seule la façade d'entrée (pignon) a une hauteur de corniche supérieure à 6 mètres,

- non-respect de l'article n°3H qui prescrit :
 - H. Matériaux de façade : Soubassement en moellons de grès.
Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires.
Seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles.
Linteaux : béton vibré et lissé.
Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres.

en ce que les seuils en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium laqué noir, les façades sont enduites (enduit blanc sur isolant),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05 au 13/06/16 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande telle que modifiée par rapport à la demande telle qu'introduite,

Pour la maison :

- Maintient le projet de rehausse de la toiture d'un étage,
- Conserve le programme et l'organisation en demi-niveaux et crée deux nouveaux planchers pour le 2^{ème} niveau,
- Isole les façades par l'extérieur par la pose d'un enduit blanc sur isolant,
- Propose un parti architectural qui tente d'être plus respectueux du bâti existant, en proposant des châssis blanc et maintenant des seuils en pierre bleue et les corniches en zinc, descente d'eau pluvial en zinc comme les maisons du quartier,
- Maintient des baies aux dimensions peu adaptées sauf au rez-de-chaussée dont le séjour est plus ouvert vers le jardin. Les baies du 1^{er} étage en façade jardin présente en partie des portes fenêtres ce qui déséquilibre l'harmonie de la façade,
- Maintient la structure de la maison, seul le séjour est plus largement ouvert, la cuisine étant intégrée dans le volume des pièces de vie,
- Modifie totalement son aspect extérieur, tant en termes de matériaux que de proportions

Pour le garage :

- Situe le garage dans le talus sur la droite de la maison, ce qui permet de concentrer les accès autour du même passage, de restituer une haie vive à l'alignement, de mieux enchâsser le garage dans le relief du terrain et de minimiser sa volumétrie, la toiture plate est verdurisée, ce qui la fait disparaître dans l'aménagement du jardin,

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

- en matière de programme :
 - l'ajout d'un étage permet de bénéficier d'un nombre de chambres suffisant pour installer une famille dans ce quartier de maison unifamiliale, ainsi qu'une salle de jeux et un grenier,
 - l'ajout d'un garage presque enterré dans le talus qui jouxte la maison permet de supprimer un accès carrossable très pentu, peu praticable et inesthétique au profit du jardin, ce qui améliore l'aspect de la vue vers la façade principale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la pose d'un enduit sur isolant par l'extérieur aggrave légèrement l'implantation de la maison par rapport au prescrit du PPAS, et modifie l'aspect de la façade,
 - La surélévation de la maison génère des proportions peu esthétiques,

- le garage est implanté dans le relief de la zone de recul, en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement, et couvert de terre arable au profit d'un aspect de jardin, ce qui limite fortement l'impact volumétrique et assure partiellement son intégration,
- la toiture présente deux niveaux décalés de 45 cm, ce qui est peu justifié alors que dans le quartier, l'unité et la simplicité des toitures participent au caractère paisible du quartier,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'implantation fait référence à d'autres garages existant sur ce tronçon de rue, côté impair, et permet de limiter les accès à une seule percée dans le talus,
 - supprime la grande allée carrossable pentue et peu esthétique au profit d'un aménagement paysager en refermant l'alignement avec une haie vive, ce qui répond au bon aménagement des lieux et améliore les vues depuis l'espace public,
 - l'accès piéton est déplacé vers l'avant, en connexion avec l'accès au garage, dans un souci paysager,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant est difficilement accessible vu la faible largeur de la zone latérale à l'angle de la maison (+/- 2.30 mètres de la limite latérale de la parcelle),
 - le nouveau garage est implanté dans le relief de la zone de recul, comme certains garages existants sur ce versant de la rue,
 - cependant, il émerge du sol dans la perspective de la rue et ce dans les deux sens, vu le relief du terrain, il y a dès lors lieu de l'intégrer dans la végétation, comme les autres garages du quartier, en restituant la végétation présente sur le talus,
- en matière de modification de l'aspect architectural des façades :
 - le projet doit mieux conserver l'aspect architectural du quartier, par le maintien de la brique en façade, peinte ou de teinte naturelle, la dimension des baies, la couleur des châssis, les corniches et descente d'eau de pluie en zinc,
 - propose des façades blanches, comme plusieurs maisons proches dans le quartier, qui pourraient comprendre des jeux de teinte pour améliorer les proportions du volume projetée par rapport à la maison existante,

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

- non-respect de l'article II en ce que la remise existante est maintenue et le garage constitue une seconde dépendance sur la parcelle. Les parcelles de gauche ont en général un garage en zone de recul, intégré dans la végétation ce qui offre un paysage très vert au quartier. Vu les particularités de la parcelle, la maison n'est pas jumelée, le relief du terrain est dégagé pour l'accès à la maison n°25 de sorte que le volume du garage sera plus fortement perceptible que les autres garages insérés dans le relief des zones de recul et dans la végétation, qu'il y a lieu de revoir son intégration végétal,
- non-respect de l'article n°3C et D en ce que la maison est implantée à 45°, de sorte qu'un angle de la maison est situé à moins de 5 mètres de la limite gauche de la parcelle et la profondeur de bâtisse est supérieure à 11 mètres, en situation existante. La situation est légèrement aggravée par la pose de l'isolation par l'extérieur de la maison et cette dérogation est mineure et acceptable, si les caractéristiques de cette maison incluse dans un ensemble cohérent sont mieux respectées,
- non-respect de l'article n°3F en ce que la maison est implantée sur un talus d'au moins 3 mètres. Suite à la rehausse de la toiture, seule la façade d'entrée (pignon) a une hauteur de corniche supérieure à 6 mètres ; la dérogation peut être acceptable en abaissant la toiture du grenier au même niveau que celle de la chambre 4,
- non-respect de l'article n°3H en ce que les façades sont enduites (enduit blanc sur isolant). Les maisons du quartier sont en briques peintes ou non. L'implantation particulière de cette maison fait que la façade pignon est plus visible de l'espace

public. La typologie doit mieux respecter le caractère architectural du quartier et notamment l'usage de la brique (corniche, descente d'eau, châssis blanc, seuil en pierre bleue). Les baies du 1^{er} étage doivent répondre à cette harmonie en supprimant les portes fenêtres. Plusieurs maisons du quartier sont peintes en blanc de sorte que le projet modifié pourra s'intégrer au bâti du quartier,

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

- Intégrer le dépassant du garage dans la végétation afin qu'il ne soit pas visible dans les perspectives de la rue,
- Repenser le projet de sorte à mieux respecter les proportions et les caractéristiques esthétiques de la maison existante et :
 - opter pour un matériau de façade tel que la brique ou briquette sur isolant, de teinte blanche ou claire,
 - Abaisser la toiture du grenier de 45 cm afin de créer une toiture unique sur toute la maison,
 - conserver le bandeau existant sous les fenêtres de l'étage,
 - créer une césure en façade au niveau du plancher du premier étage (bandeau, jeu de briques ou différencier la couleur de celles-ci...), de sorte à retrouver les proportions de la maison initiale
 - Trouver un meilleur équilibre des ouvertures de façades, dans le respect architectural du quartier,
 - respecter l'harmonie des baies du 1^{er} étage (pas de porte fenêtre au 1^{er} étage),
 - conserver les dépassants de toiture tel que pour la maison initiale,
 - animer les façades latérales avec des baies caractéristiques du quartier ou des jeux de briques

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit intégrer le garage,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume de la toiture doit être simplifié et abaissé pour la partie couvrant le grenier,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

La demande pourrait faire aussi l'objet d'une option alternative consistant en la construction d'une annexe contemporaine et latérale à la maison existante et en conservant celle-ci

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

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 17

Dossier 16-42722-2016- Enquête n° 116/16

Demandeur : Monsieur Timothy Hellawell

Situation : Rue Edith Cavell 169

Objet : Construire un immeuble de trois appartements et rénover une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42722-2016 introduite le 02/03/2016 par Monsieur Timothy Hellawell et visant Construire un immeuble de trois appartements et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Edith Cavell 169;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- Le jardin de la maison mitoyenne de droite est exposé Nord-Est et la profondeur de construction de l'immeuble proposé à front de voirie sur toute la hauteur impactera celui-ci ;
- Les 3 emplacements de parking le long de la haie mitoyenne occasionneront des nuisances sonores, olfactives et visuelles ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/03/2016 : dépôt de la demande

17/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 17/06/2016

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

Positionnement altimétrique du projet

- Principes généraux :
- L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en

long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).

- Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.
- Quant au projet :
- Sur le plan n° G1/5, représentant la façade à rue de l'immeuble à construire, le trottoir est dessiné avec un net point d'inflexion au pied droit du porche d'entrée, manifestement dans le but de faire correspondre la pente du trottoir à la pente de l'entrée : cette configuration ne peut être acceptée.
- Le plan doit être modifié de sorte à conserver le profil longitudinal du trottoir rectiligne d'un mur mitoyen à l'autre ; le rattrapage de la différence de niveaux sera réalisé exclusivement à l'intérieur de la propriété privée.

Impétrants

- Modalités :
- comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.
- Quant au projet :
- La parcelle est traversée « en aérien » par un câble coaxial de télécommunication fixé sur les façades voisines.
- Les plans doivent renseigner la présence de ce câble de télécommunications et proposer une solution agréée par le propriétaire du câble (VOO) pour en conserver le passage aérien : goulotte ou artifice architectural.
- Contact : VOO-brutele, Cellule Chantiers Infrastructure Bruxelles, 02/850.96.56, nicolas.papoudaris@staff.voo.be.

Considérant que l'avis du SIAMU devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme en ce qui concerne l'immeuble avant ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais bénéficie également d'équipements (école) et de commerce ;
- La parcelle concernée par la demande s'implante dans le tronçon compris entre la rue zeecrabbe et l'avenue de Fré ;
- Elle accueille une maison en intérieur d'îlot datant du début du siècle passé (1925) ainsi qu'un garage (1 voiture). A rue, un espace vide existe entre deux murs pignons en attente d'une construction ;
- La maison de gauche présente un gabarit R+1+toiture à la mansard et la maison de droite présente un R+2+toiture à versants ;

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

- La construction à rue d'un immeuble de 3 logements de gabarit R+2+toiture à versants ;
- La rénovation et l'agrandissement de la maison en intérieur d'îlot ;
- La modification du relief du terrain et la mise en place de L en béton placés à 30cm de la limite du terrain ;
- La démolition du garage 1 voiture et la reconstruction d'un volume pouvant accueillir 2 voitures ;

- La création d'emplacements extérieurs au sein de la parcelle pour les logements du bâtiment avant (sous l'entrée cochère, sous les balcons et sous une nouvelle pergola verdurisée);

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

- Nouvel immeuble à rue :
 - Vu les particularités des lieux (deux pignons en attente), le parti architectural d'un petit immeuble de logement peut s'envisager ;
 - La construction à front de voirie propose une implantation, des gabarits qui s'intègre bien dans le contexte urbanistique et environnemental. Cependant, la façade avant prévoit un volume trop conséquent en toiture et il y a lieu de démarrer la toiture au-dessus de la corniche et ne pas réaliser de partie droite ;
 - Le nouveau volume dépasse en profondeur le profil mitoyen de droite (le moins profond) de 1.50m ce qui reste très limité, est conforme au RRU en termes de profondeur et peut s'envisager ;
 - Une entrée cochère est préservée pour l'accès au logement situé en intérieur d'ilot ;
- Modification et extension de la maison en intérieur d'ilot :
 - Le nouvel aménagement proposé améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation de par l'agrandissement des pièces de vies ;
 - L'isolation de l'ensemble de la construction (façades et toiture) est une démarche à encourager ;
 - Les baies de la villa s'ouvrent majoritairement vers le paysage en façade arrière et latérale gauche évitant de porter préjudices à l'intimité entre propriétés voisines ;

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

- Nouvel immeuble à rue / espace privatif destiné au stockage:
 - Celui-ci déroge au RRU- titre II - chapitre 2 normes minimales de superficie et de volume, article 3 : « Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement et au stockage » ;
 - Bien que le projet propose des appartements 2 chambres relativement bien aménagés, cette configuration ne peut s'envisager de par l'absence de locaux de rangements, de par l'aménagement d'une salle de bain peu qualitative et de par l'inexistence d'un coin buanderie ;
 - Il apparaît donc que le nombre de logements est trop important et qu'une réduction du nombre de ceux-ci permettrait l'aménagement de locaux de rangements ;
- Stationnement :
 - Le projet propose le stationnement de 3 voitures dont 2 s'implantent à l'air libre en dehors du bâtiment le long de la haie mitoyenne avec la maison de droite, ce qui ne peut s'envisager ;
 - En effet, ceux-ci porteront préjudices à la propriété voisine occasionneront des nuisances sonores, olfactives et visuelles ;
 - il apparaît donc que le nombre de logements est trop important par rapport à la capacité de stationnement sur la parcelle ;
 - L'aménagement de deux logements pourrait s'envisager sans emplacement de parking étant donné la zone géographique dans le centre de la Commune d'Uccle et la proximité des transports publics ;
- Avis voirie :
 - Le plan doit être modifié de sorte à conserver le profil longitudinal du trottoir rectiligne d'un mur mitoyen à l'autre ; le rattrapage de la différence de niveaux sera réalisé exclusivement à l'intérieur de la propriété privée.
 - Les plans doivent renseigner la présence de ce câble de télécommunications et proposer une solution agréée par le propriétaire du câble (VOO) pour en conserver le passage aérien : goulotte ou artifice architectural.

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 la prescription générale 0.6. du PRAS en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le nouveau gabarit de la maison en intérieur d'îlot ne créera aucune gêne visuelle pour les voisins et s'intègre bien dans le contexte urbanistique et environnemental ;
- Le jardin actuel est agrandi avec un morceau de terrain récemment acquis par le demandeur ;
- Les L en béton du côté du parking Delhaize devraient être recouvert de lierre afin de conserver l'aspect verdurisé de cet intérieur d'îlot;

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

- La maison existante en intérieur d'îlot ne présente pas une architecture remarquable et les modifications apportées améliorent fortement l'habitabilité de celle-ci et peuvent s'envisager ;

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

- **Supprimer les 2 emplacements de stationnement à l'air libre dépassant la profondeur du bâtiment avant** (nuisances sonores, olfactives et visuelles) ;
- **Réduire le nombre de logements à 2 dans le bâtiment avant :**
- **Modifier la toiture du bâtiment avant : démarrer le versant avant de manière traditionnelle, à savoir au-dessus de la corniche (ne pas réaliser de partie droite et réduire par conséquent le volume sous toiture) ;**
- **Se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction entre pignons en attente peut s'envisager ainsi que la transformation de la maison en intérieur d'îlot ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des améliorations à apporter aux projets ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 18

Dossier 16-42838-2016- Enquête n° 122/16

Demandeur : Monsieur David Herscovitch Cubix Immo S.P.R.L.

Situation : Rue Engeland de 358 à 362A

Objet : Construire un ensemble de 5 maisons unifamiliales avec 5 parkings

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42838-2016 introduite le 12/05/2016 par la S.P.R.L. Cubix Immo c/o Monsieur David Herscovitch et visant Construire un ensemble de 5 maisons unifamiliales avec 5 parkings sur le bien sis Rue Engeland de 358 à 362A;
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 le motif suivant :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/05/2016 : dépôt de la demande

23/05/2016 accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2016 au 13/06/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 17/05/2016

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

- Abattage d'arbre(s):
Aucune information sur le nombre et les dimensions des arbres à abattre.
- Maintien d'arbre(s):
Aucune information sur le maintien d'arbres de haute-tige.
- **Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme. Un plan d'abattage et un plan d'aménagements paysagers sont à fournir.**
- l'avis du Service Technique de la Voirie : non remis 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 est essentiellement résidentiel ;
- Il présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural ;

- Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants ;
- La maison n°356, bâtie jusqu'à sa limite mitoyenne de droite et à partir de laquelle s'implante l'ensemble des nouvelles maisons proposées présente un gabarit R+1+toiture à versants et un grand mur pignon en attente ;
- Les parcelles concernées par la demande accueillent actuellement :
 - Au n°360 : une maison unifamiliale (permis d'urbanisme n°16-5329-1930)
 - Au n°362A : une station-service (permis d'urbanisme n°16-18507-1956 & permis d'urbanisme n°16-21591-1960)
 - Au n°362 : une maison 3 façades qui s'implante en intérieur d'îlot, à 26 mètres de l'alignement ;
- Ces parcelles sont orientées au Nord (futur jardin au Nord) ;

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

- La démolition de la maison unifamiliale n°360 et de la station-service n°362a ;
- La construction de 5 maisons unifamiliales;
- La maison n°362 (trois façades en fond de parcelle) ne fait pas partie de la demande et est donc conservée;

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

- Démolition : La maison à démolir est vétuste, elle ne présente pas d'intérêt patrimonial et sa démolition peut s'envisager ;
- Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié : L'ensemble des constructions vient s'implanter dans l'alignement à rue de la maison n°356 existante et s'adosse à son pignon en attente;
- L'implantation proposée permet de valoriser, à partir de la rue Engeland, la maison située en fond de parcelle voisine au n°362. Le projet intègre celle-ci à la conception de l'ensemble.
- Le projet prévoit un parking commun en sous-sol, ce qui permet d'éviter de se retrouver avec des portes de garage disgracieuses en façade à rue ;
- Les volumétries proposées sont épurées et proposent une réinterprétation des ensembles de maisons groupées. Les façades sont en briques et le projet propose un jeu de retrait, des claustras (qui privatisent les salles de bain en façade avant) et un jeu d'avant plan et d'arrière-plan qui animent les façades tout en mettant en valeur le matériau choisi ;
- Chaque maison présente une terrasse et un jardin individuel mais le projet offre également un espace extérieur partagé en arrière de parcelle, ce qui est un concept à encourager ;
- Se conformer à l'avis du service vert ;

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

- Le projet prévoit l'aménagement de 2 emplacements de parking en intérieur d'îlot (devant la maison n°362 conservée). Remarque de l'IBGE : les voitures parkées en fond de perspectives de l'allée n'apportent aucun plus-value, d'autant que cette zone est située plein sud et pourrait être exploitée en jardinet pour la maison n°362 ;
- La maison qui jouxte le n°356 présente un retrait en façade arrière afin de ne pas déroger au RRU en termes d'implantation ;
- La terrasse de la maison qui jouxte le n°356 présente un retrait de 1.90m par rapport à la limite parcellaire afin de respecter le code civil en matière de servitude de vue ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12. du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- Le projet vise la démolition d'une villa (192m²) et la reconstruction de 5 nouvelles habitations (847.91m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis :

- La démolition de la maison existante est acceptable au vu de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel ;

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

- **Ne pas dessiner les 2 emplacements de parking extérieurs situés devant la maison située en fond de parcelle**
- **Se conformer à l'avis du service vert ;**

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les aménagements extérieurs
- 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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 19

Dossier 16-42880-2016

Demandeur : Monsieur Christophe RUBBENS INFRABEL S.A.

Situation : Rue Egide Van Ophem, Rue du Roseau, Rue du Château d'Or, Rue de Stalle, Rue Gatti de Gamond, Rue du Roetaert, Rue Jean-Baptiste Baeck

Objet : Recéper/abattre 901 arbres de taillis, répartis sur 7 segments de la ligne de chemin de fer n°124 Bruxelles-Charleroi

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42880-2016 introduite le 20/07/2015 par la S.A. INFRABEL - Monsieur Christophe RUBBENS, et visant à Recéper/abattre 901 arbres de taillis, répartis sur 7 segments de la ligne de chemin de fer n°124 Bruxelles-Charleroi, sur le bien sis Rue Egide Van Ophem, Rue du Roseau, Rue du Château d'Or, Rue de Stalle, Rue Gatti de Gamond, Rue du Roetaert, Rue Jean-Baptiste Baeck;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de chemin de fer;

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) – gare de Stalle,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/07/2015 : dépôt de la demande

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 28/06/2016

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

- l'avis de la CRMS émis le 16.09.2015, estime qu'au abord du parc Jacques Brel, un traitement différent devrait être apporté garantissant une interaction de qualité entre la végétation du parc et de la zone de chemin de fer,
- l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité du 07/09/2015 ;

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

- la ligne de chemin de fer 124 Bruxelles-Charleroi est bordée,
- la gestion des plantations des talus consiste à traiter chaque segment de 200 mètres tous les 5 ans,

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

- la demande porte sur le recépage ou l'abattage de 901 rejets et arbres d'essences et de dimensions diverses, consistant principalement en des cépées de robinier faux-acacia et d'érable sycomore, présentant pour 95% d'entre eux une circonférence comprise entre 40 et 100 cm, mesurée à 1,50 m de hauteur,

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

- les travaux d'entretien, normaux qui interviennent tous les 5 ans, doivent garantir le maintien d'un rideau d'arbres pour assurer l'intimité des propriétés voisines,
- le recépage ou l'abattage de 901 rejets et arbres d'essences et de dimensions diverses, consiste principalement en des cépées de robinier faux-acacia et d'érable sycomore,

présentant pour 95% d'entre eux une circonférence comprise entre 40 et 100 cm, mesurée à 1,50 m de hauteur,

- ces abattages sont répartis en 7 zones, situées d'un côté ou de l'autre de la ligne ferroviaire, représentant une longueur totale de 1200 m sur 5000 m d'abords de voies (2500 m de chaque côté),
- ces arbres forment des taillis composés principalement de robiniers faux-acacias (*Robinia pseudoacacia*) et d'érables sycomores (*Acer pseudoplatanus*), qui maintiennent les talus,
- ce mode de gestion empêche de maintenir de grands sujets issus des rejets du taillis, ces derniers étant instables,
- ces arbres menacent de tomber sur les voies et caténaires et gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire,
- le plan de gestion des abords boisés des lignes d'Infrabel prévoit une telle intervention tous les 5 ans sur chaque segment,
- comme l'indique le demandeur, +/- 7% des arbres et rejets supérieurs à 40 cm de circonférence seront maintenus dans les segments considérés, ce qui assurera un certain écran vert,
- à cette fin, il est également nécessaire de maintenir les jeunes sujets ne répondant pas encore à la définition d'arbres à haute tige,
- à la suite des abattages, les souches rejettent rapidement, recomposant un écran vert complet,
- ces dispositions permettront d'assurer à la fois l'exploitation ferroviaire dans des conditions optimales de sécurité et de performance, dans le respect des qualités paysagères et environnementales des lieux (corridor écologique, biodiversité...),
- afin de favoriser la biodiversité, il y a lieu de maintenir une certaine densité de bois de grosse section couché sur le sol,

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

- 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) – parc Jacques Brel, génère une gestion commune pour ce tronçon, afin de conserver l'aspect verdurisé et une transition harmonieuse,
- la demande se situe pour partie (46 arbres ou rejets) dans la zone de protection de la gare d'Uccle-Stalle et modifie les perspectives visuelles depuis et vers ce bien classé, requérant donc l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites et l'avis de la commission de concertation,
- la demande se situe pour une infime partie (moins 10 arbres ou rejets) à moins de 60 m de la zone Natura 2000 du Kinsendael-Kriekenput, mais ne requiert pas d'évaluation appropriée des incidences, car elle n'est pas susceptible de porter atteinte à l'habitat protégé,
- le projet doit cependant conserver un écran arbustif entre les rails et les propriétés privées et assurer le maintien de la biodiversité des talus

Considérant que la demande et que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes, pour répondre au bon aménagement des lieux :

- conserver un écran arbustif au-delà de 6 mètres de recul depuis les voies,
- maintenir en crête de talus les arbustes et jeunes arbres dont la circonférence est inférieure à 40 cm mesurée à 1,50 m de hauteur : privilégier les essences intéressantes pour la biodiversité : voir à ce sujet la liste établie par le bureau d'études à la demande de BE dans le cadre de l'étude des unités de gestion des talus et bermes de chemin de fer,
- conserver les essences buissonnantes non invasives telles que *Crataegus monogyna*, *prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*,...
- évacuer de préférence le broyat éventuel,
- maintenir une certaine quantité de rémanents (trocs et branches au sol où c'est possible pour favoriser la biodiversité liée au bois mort : un arbre tous les 25 mètres minimum

comme guide minimale sur bas empirique). Il est suggéré de bloquer les arbres et branches coupées conservés contre les souches existantes pour créer des fascines et éviter qu'ils ne glissent en contrebas.

- maintenir des troncs d'arbres abattus couchés sur le sol, au minimum un tous les 25 m, en le callant contre les souches,
- associer la cellule Sites de la Direction des Monuments et des Sites au traitement des bords du parc Jacques Brel (zone 2), ainsi que de la gare de Stalle et du 'magasin' (zone 2),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent l'objectif,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des mesures d'accompagnement de la demande,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le maintien d'un rideau arbustif au-delà d'un certain recul des voies,

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 20

Dossier 16-42712-2016 - Enquête n° 098/16

Demandeur : BETHESDA Limited - M. Georges Praag- c/o M. Cédric Tedesco (architecte)

Situation : Drève des Gendarmes 57

Objet : mettre en conformité la construction de la piscine extérieure, en zone de servitudes du Bois

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42712-2016 introduite le 25/02/2016 par BETHESDA Limited - M. Georges Praag- c/o M. Cédric Tedesco (architecte) et visant à mettre en conformité la construction de la piscine extérieure, en zone de servitudes du Bois sur le bien sis Drève des Gendarmes 57 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

Que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- la piscine s'inscrit à l'arrière de la parcelle et la maison d'habitation existante est implantée entre cette dernière et la zone Natura 2000 ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - o application de la prescription particulière n° 16.al2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres ;
- Motifs à l'évaluation préalable des incidences qu'engendre la demande :
 - o demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2016 : dépôt de la demande ;

27/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/05/2016 au 16/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis afin de pouvoir prendre connaissance du tracé du collecteur de VIVAQUA ;

02/06/2016 : réception des informations indicatives de l'implantation du collecteur par VIVAQUA ;

29/06/2016 : nouvelle séance de la Commission de Concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles-Environnement, consulté le 22/04/2016, et non réceptionné à ce jour ;
- l'avis de Vivaqua émis le 03/05/2016 ;

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande se situe à l'angle de la drève des Gendarmes et de l'avenue des Chênes. Elle est bâtie par une maison d'habitation à front de rue, implantée en ordre ouvert, et d'une construction secondaire affectée en logement et garages souterrains, situé le long de l'angle Nord / Ouest du terrain ;
- Une piscine non couverte, d'une superficie (intérieure) de 38 m² est implantée à l'arrière de la maison, du côté de la limite Ouest de la parcelle ;
- Le jardin est aménagé de manière paysagère et ses abords du côté des voiries et de la Forêt de Soignes (situé à l'Est) sont plantés de nombreux arbres à haute tige ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-36929-2005 a autorisé une piscine souterraine le long de la drève des Gendarmes, et intégrée au relief du sol ;

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

- Le projet propose la mise en conformité de la construction d'une piscine non couverte, en lieu et place de la piscine intérieure ;
- Le réaménagement paysager des abords en conséquence, à savoir une terrasse et margelle périphérique en pierre bleue ;
- L'extension de 13,5 m² de la construction secondaire sous forme de véranda ;

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

- La piscine extérieure est implantée de manière à lier la maison principale et la construction secondaire. Cette option densifie le bâti à l'angle de la parcelle ;
- Le bassin est axé de façon perpendiculaire à la façade de la maison secondaire, et déborde de 40 cm en moyenne par rapport au niveau naturel du terrain. Ses dimensions sont de 10 mètres sur 3,80 mètres, avec une profondeur de 1,60 mètre. Une terrasse en pierre bleue borde celle-ci ;
- Un escalier permet d'accéder directement de la « guest house » à la piscine avec de larges marches offrant la possibilité de s'y asseoir. L'une d'entre elles s'élargit permettant l'installation d'une douche extérieure ;
- Le volume de la construction secondaire est augmenté par la construction d'une véranda (13,5 m²) du côté de la limite séparative Ouest, afin de pouvoir lui offrir davantage d'apport de lumière naturelle ;
- Le cadre VI de la demande de permis d'urbanisme ne mentionne pas les superficies bâties ;

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

- La piscine extérieure s'implante de manière plus conséquente qu'en situation existante de droit, entre les constructions, concentrant le bâti à l'angle Nord / Ouest de la parcelle, avec pour conséquence néanmoins de pouvoir préserver davantage de zones de pleine terre et paysagères au Sud. La demande est muette quant au mode de gestion des eaux de la piscine, étant donné la proximité directe avec le site Natura 2000 ;
- L'extension de la maison secondaire s'inscrit en rupture avec le cadre ouvert des constructions de l'îlot, de par son implantation en bordure de la limite séparative Ouest. Cette intervention ne permet pas la préservation du cadre de verdure garantissant l'intimité entre les parcelles et ne répond pas non plus aux exigences du Code Civil en matière de vues directes. Cette extension, telle que présentée ne peut dès lors pas s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), la demande :

- s'implante davantage en retrait de la Forêt de Soignes, au regard de la situation existante de droit. Toutefois, la piscine enterrée avait été autorisée avant l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- se présente dans une zone non aedificandi (de 10 mètres axée sur l'ouvrage) d'un collecteur d'eau en maçonnerie, ce qui ne peut se concevoir, au regard de l'avis émis par VIVAQUA ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, la demande :
 - Est muette quant à cette spécificité des lieux et au mode de gestion du traitement des eaux de la piscine ;
 - A nécessité une modification sensible du relief du sol afin de pouvoir creuser la piscine ;
 - A nécessité l'abattage de 4 arbres à basse tige ;
 - A mis en place des dispositifs afin de pouvoir protéger les plantations voisines ;
 - Ne précise pas la localisation des installations techniques ;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

La Commune s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 29/06/2016
objet n° 21

Dossier 16-42660-2016- Enquête n° 077/16

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Marie Dubois et Anne Stevelinck

Situation : Vieille rue du Moulin 301

Objet : transformer de manière lourde, étendre et rehausser une maison unifamiliale, aménager un logement 'kangourou', poser un enduit sur isolant sur les façades, modifier les baies, aménager une terrasse, modifier les clôtures, aménager un emplacement dans la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42660-2016 introduite le 01/02/2016 par Monsieur et Madame Pierre-Marie Dubois et Anne Stevelinck, et modifiée en application de l'article 126/4 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 20/06/2016, et visant à transformer de manière lourde, étendre et rehausser une maison unifamiliale, aménager un logement 'kangourou', poser un enduit sur isolant sur les façades, modifier les baies, aménager une terrasse, modifier les clôtures, aménager un emplacement dans la zone de recul [et modifié en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 20/06/2016](#), sur le bien sis Vieille rue du Moulin 301;

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 à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2°, al 2 qui prescrit « le dépassement du profil mitoyen n'est pas autorisé », en ce que le 2^{ème} étage de la maison 3 façades est plus profond que la maison voisine,
 - non-respect de l'article n°11 en ce que le projet prévoit le stationnement en zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- demande de conserver un programme unifamilial,
- vue plongeante depuis les terrasses en façade arrière,
- la clôture est proposée à 1.50 mètres de haut, crainte d'intrusion (vers voisin n°299),
- des travaux de structure ont démarré il y a 2 ans, il est surprenant de voir une demande de PU seulement maintenant,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2016 : dépôt de la demande

23/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel

20/06/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de la Commission de Concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de maisons jumelées ou isolées, implantées en recul,
- Le quartier est cependant proche de la chaussée de Waterloo, plus animée,
- Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92, proche de son terminus,
- La maison n°301 sur laquelle porte la demande est une maison de type 3 façades, de gabarit R+1+T plus basse et moins profonde que la maison jumelée,
- La maison de droite (n°299) fait l'objet d'un PV d'infraction pour l'aménagement d'une bambouseraie le 16/06/2015. Une demande de permis de régularisation n°16-42643-2016 a été introduite le 25/01/2016,
- La clôture avec cette parcelle est constituée de palissades en bois derrière laquelle il y a de hauts bambous,
- La maison de gauche (n°303) présente un gabarit R+R+1+TM,
- La zone de recul est plantée d'un gazon, clôturée à l'avant par un muret en brique, par une haie persistante le long de la limite de gauche, et une palissade de bois le long de la limite de droite,
- Dans la rue, la plus part des limites à l'alignement sont constituées de haies vives,
- selon l'historique des photos aériennes, un passage carrossable le long de la façade latérale existe depuis au moins les années 50,
- le permis d'urbanisme d'origine de 1949 comprenait un garage qui n'a pas été construit, dès lors le stationnement a été organisé en zone latérale,

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

- La transformation lourde de la maison en reconstruisant l'angle NO en y déplaçant la cage d'escalier,
- L'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol,
- La restructuration de l'entrée de la maison avec le déplacement de la cage d'escalier,
- La rehausse d'un étage en remplaçant la toiture à versant par un étage couvert d'une toiture plate verdurisée,
- L'aménagement d'un logement 'kangourou' au 2^{ème} étage,
- La pose d'un enduit sur isolant sur les façades,
- La modification des baies,
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et sur celle du 1^{er} étage. Ces deux terrasses répondent au Code civil,
- La modification de la clôture à l'alignement et latérale de gauche et les clôtures de jardin par un mur de gabion de 1.50 mètres de haut,

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

- Le projet vise une rénovation profonde de la maison et une modification de l'esthétique des façades et des abords,
- Cette transformation lourde entraîne la démolition-reconstruction de la façade avant et l'angle NO jusqu'en cave,

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

- en matière de programme :
 - l'extension des caves,
 - l'extension du rez-de-chaussée permet un aménagement en L du séjour autour d'une terrasse orientée SO,
 - l'extension du 1^{er} étage agrandi la chambre principale,
 - l'entrée est organisée dans le coin NO de la maison,
 - l'étage rehaussé est destiné à un logement kangourou (logement pour un membre de la famille), le programme est donc considéré comme une maison unifamiliale,

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse s'adosse à un mur mitoyen existant,
 - le rez-de-chaussée est étendu de 3 mètres, le long de la mitoyenneté de gauche, au SO de la maison voisine, sur 3.24 mètres de haut, la profondeur du séjour traversant atteignant 14.30 mètres et réduit la profondeur du jardin au droit de cette extension à +/- 5.5 mètres,
 - le 1^{er} étage est étendu de 1.41 mètre, à la même profondeur que la maison de gauche,
 - vu l'orientation du projet au SO de la maison mitoyenne et vu la faible profondeur du jardin, il y a lieu de réduire la profondeur de l'extension et de limiter le dépassement de la maison voisine de gauche de maximum 1.50 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la clôture à l'alignement en mur de gabion est proposée sur 1 mètre de haut, complétée d'un portail de 4.24 mètres de large, alors que la parcelle ne comprend pas de garage,
 - la clôture le long de la limite de gauche de la zone de recul réduit fortement la haie persistante existante. Les plans ne précisent pas ce qu'il advient de cette haie,
 - la haie existante le long de la façade est supprimée,
 - les clôtures de jardins, sur 3 côtés (le côté droit sur toute la profondeur de la parcelle depuis l'alignement à rue), est proposée en mur de gabions sur une hauteur de 1.5 mètre, en remplacement des haies vives,
 - les plans ne précisent pas l'aménagement existant de la zone de jardin, les photos illustrent des limites de la parcelle plantées,
 - ce type d'aménagement est massif, limite fortement la verdurisation des jardins, porte atteinte aux plantations existantes (haies existantes) et ne permet pas à la petite faune de traverser les jardins, et ce tant en zone de recul qu'en zone de jardin,
 - la situation particulière de la limite existante de droite doit être traitée dans la demande de permis correspondante,
 - une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage, à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche,
 - une petite terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche,
 - ces deux terrasses sont situées à +/- 3.50 mètres de la limite droite de la parcelle vis-à-vis du n°299,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul est proposée à un emplacement par la présence d'un large portail alors que l'aménagement de la zone de recul est mentionné en zone de gazon,
 - le formulaire de la demande mentionne un emplacement sur la parcelle, ce qui n'est pas autorisé, et non conforme au règlement régional d'urbanisme, Titre I article 11,
- autres aspects de la demande :
 - les façades sont isolées par l'extérieur,
 - la modification des façades proposées ne respecte pas la typologie de l'immeuble existant ni de l'environnement bâti,

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

- dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), en ce qu'elle ne peut être transformée en zone de stationnement,
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction). Cette dérogation est mineure au 2^{ème} étage, en façade arrière,

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

- proposer une architecture plus respectueuse de l'environnement bâti ou une architecture plus moderne, en revoyant la composition des façades et la volumétrie,

- réduire le dépassement de la maison de gauche de 1.50 mètres, vu l'orientation de l'extension au SO de la maison voisine, et ce qui permet de conserver un jardin d'au moins 7 mètres de profondeur, ce qui va également réduire la dimension de la terrasse du 1^{er} étage en conséquence,
- réduire la largeur du portail à celui d'origine (2,5 mètres),
- renoncer aux clôtures en gabion et conserver les haies vives,
- à l'alignement, planter une haie vive à l'arrière du muret,

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme unifamilial est maintenu,
 - d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être plus végétalisé,
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée réduit la profondeur du jardin de manière trop importante et réduit également l'ensoleillement de la parcelle de gauche,
- Considérant que ces modifications étaient telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que le projet devait être resoumis à l'avis de la Commission de concertation ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/4 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/06/2016, ne répondant pas entièrement à l'avis de la Commission de concertation du 04/05/2016 ;

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

- en matière de programme :
 - l'extension des caves,
 - l'extension du rez-de-chaussée se fait sur la largeur de la construction,
 - l'extension du 1^{er} étage agrandi la chambre principale,
 - l'entrée est organisée dans le coin NO de la maison,
 - l'étage rehaussé est destiné à un logement kangourou (logement pour un membre de la famille), le programme est donc considéré comme une maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse s'adosse à un mur mitoyen existant,
 - le rez-de-chaussée est étendu de 1.70 mètres, au lieu de 1.50 mètres selon l'avis de la Commission de concertation, le long de la mitoyenneté de gauche, au SO de la maison voisine, sur 3.24 mètres de haut, la profondeur du séjour traversant atteignant 13.08 mètres et réduit la profondeur du jardin au droit de cette extension à +/- 6.80 mètres,
 - le 1^{er} étage est étendu de 1.41 mètre, à la même profondeur que la maison de gauche,
 - en façade rue est proposé un débordement de la cage d'escalier bardé de zinc, ce qui permet de créer un volume animant la façade,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le muret de clôture à l'alignement est maintenu,
 - entre les pilastres du muret, un portail coulissant de 1 mètre de haut est prévu,
 - selon l'historique des photos aériennes, un passage carrossable le long de la façade latérale existe depuis au moins les années 50,
 - le projet limite ce passage à la zone de recul, ce qui permet d'améliorer la végétation de la zone latérale,
 - la clôture le long de la limite de gauche de la zone de recul est en treillis sur poteaux de 1 mètre de haut,
 - la haie existante le long de la façade est supprimée,
 - les clôtures de jardins, sur 2 côtés sont en treillis sur poteaux de 1.50 mètres de haut,
 - la clôture de droite est une palissade de bois posée par le voisin,
 - traverser les jardins, et ce tant en zone de recul qu'en zone de jardin,

- la situation particulière de la limite existante de droite doit être traitée dans la demande de permis correspondante,
- une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage, à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche,
- une petite terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche,
- ces deux terrasses sont situées à +/- 3.50 mètres de la limite droite de la parcelle vis-à-vis du n°299,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul est proposée à un emplacement,
 - le formulaire de la demande mentionne un emplacement sur la parcelle, ce qui peut être admis, vu l'historique des photos aériennes et la réalisation de stationnement sur la parcelle depuis l'origine de la construction (1949),
- autres aspects de la demande :
 - les façades sont isolées par l'extérieur,
 - le projet propose une volumétrie simple, animée en façade avant par un oriel sur 2 niveaux en zinc,
 - le quartier comprend des constructions de périodes et de styles architecturaux différents, à toiture plate ou à versant, des façades en briques ou enduites,
 - une construction plus récente présente une toiture en zinc courbe,

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

- compléter l'aménagement paysager de la zone de recul par la plantation d'une haie à l'arrière du muret et le long de la mitoyenneté de gauche,
- fermer la zone de recul par rapport à la zone latérale par une haie, seul un passage piétonnier peut être maintenu en zone latérale,
- compléter l'aménagement paysager de la zone de jardin par la plantation d'une haie vive le long de la mitoyenneté de gauche et de fond,
- ces plantations seront à réaliser le printemps ou l'automne qui suit la fin du parachèvement,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être amélioré par la plantation de haies vives,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que....
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 6 et 11 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.