

Séance du 21 décembre 2016 / Zitting van 21 december 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 248/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.076-16
Situation : Chaussée d'Alseberg 444
Demandeur : Monsieur LEFTER Viorel
(mettre en conformité une extension à l'arrière du 1^{er} étage, rehausser la maison par une toiture à versants, poser un isolant en façade arrière)
- 2) 245/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.803-16
Situation : Rue de l'Etoile 47
Demandeur : Monsieur WEINAND Olivier
(transformer et étendre une maison uni-familiale)
- 3) 250/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.002-16
Situation : Avenue de Messidor 12
Demandeur : Monsieur SMEETS André
(rehausser une maison uni-familiale pour créer un espace enfant et mettre en conformité le changement d'utilisation d'un garage en logement)
- 4) 247/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.819-16
Situation : Avenue des Sept Bonniers 49
Demandeur : Monsieur DE WITTE Philippe
(changer l'affectation du 2^{ème} étage en logement)
- 5) 244/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.046-16
Situation : Avenue Bel-Air 36
Demandeur : Monsieur HELLAWELL Michel
(démolir une serre et créer un emplacement de parking à l'arrière du mur de clôture en façade avant)
- 6) 251/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.049-16
Situation : Rue Basse 142
Demandeur : Monsieur MORAINÉ Yves
(transformer et agrandir une maison uni-familiale)
- 7) 246/16 – Demande de permis de lotir PL n°562-16
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel de 164 à 168
Demandeur : Bureau de géomètre HVS sprl (M. Hennau Luc)
(en vue de créer 4 lots dont 2 lots en intérieur d'îlot pour deux maisons uni-familiales)
- 8) 252/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.075-16
Situation : Rue du Ham 111
Demandeur : Madame MONIER Nathalie
(transformer et étendre une habitation uni-familiale, aménager un garage et un atelier d'ébénisterie et de dorure)
- 9) 249/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.086-16
Situation : Rue du Ham 91
Demandeur : M. et Mme d'AOUST et VANDENKERCKHOVEN
(démolir et reconstruire une annexe sur 2 niveaux ; rénover et transformer le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin)

Uniquement pour avis de la CC :

1 avis reporté de la CC du 09/11/2016 :

- 10) 216/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.007-2016
Situation : Drève du Caporal 13
Demandeur : Monsieur Michaël MANALIS
(abattre un arbre, transformer et étendre une maison uni-familiale 4 façades)

Un nouvel avis CC suite à la CC du 23/11/2016 :

- 11) 224/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.068-2016
Situation : Carré Stevens 9A
Demandeur : M. VAN de WYER Gaëtan et Mme CALABRESE Gaëlle
(rénover et étendre une maison uni-familiale mitoyenne située en intérieur d'îlot)

Un avis reporté de la CC du 26/10/2016 :

- 12) 207/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.685-2016
Situation : Avenue des Eglantiers 14C
Demandeur : MC² sprl (Monsieur Alain Van den Eynden)
(aménager une zone de parking dans la zone de recul)

1 avis reportés de la CC du 09/11/2016 :

- 13) 219/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.983-2016
Situation : Avenue Dolez entre le 578 et le 586
Demandeur : Monsieur Christophe BROCHIER
(construire une maison uni-familiale avec garage sur un terrain de fond)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 01

Dossier 16-43076-2016 - Enquête n° 248/16

Demandeur : Monsieur Viorel Lefter

Situation : chaussée d'Alseberg 444

Objet : mettre en conformité une extension à l'arrière du 1er étage, rehausser la maison par une toiture à versants et poser un isolant en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43076-2016 introduite le 06/10/2016 par Monsieur Viorel Lefter et visant à mettre en conformité une extension à l'arrière du 1er étage, à rehausser la maison par une toiture à versants et à poser un isolant en façade arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg 444;

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

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

o application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4, §1, 1° en ce que l'extension du 1^{er} étage dépasse la profondeur de la parcelle (dans l'axe médian);
- non-respect de l'article n°6 en ce que la toiture de l'annexe est plus haute que la construction voisine de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11 au 05/12/2016 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o un réclamant évoque de graves problèmes d'humidité dans son habitation depuis les travaux exécutés sans permis de son voisin, sans doute lié à l'absence de drainage de la terrasse attenante et l'irrespect des règles de l'art lors des travaux;
- o il ne s'oppose pas à la demande mais émet des réserves quant aux travaux réalisés;
- o il s'oppose à l'aménagement des terrasses sur les plateformes, créant une vue plongeante sur sa véranda et son jardin, et s'oppose au placement de porte-fenêtre donnant sur ces dites plateformes;
- o il remarque que la construction 'en dur' située au fond du jardin ne figure pas aux archives de la Commune. Il souhaite qu'il n'y ait plus de nouvelle construction 'en dur' en intérieur d'ilot;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/10/2016 : dépôt de la demande;

08/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : 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 mixte et desservit par la ligne de tram 51;
- La maison n°444 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 à toiture plate;
- Le rez-de-chaussée comprend un atelier et l'accès à la maison de fond (ancien atelier transformé en logement);
- Le 1^{er} étage, composé de 3 pièces en enfilade était prolongé d'une véranda illicite;
- Le demandeur a démolit la véranda et étendu ce niveau par la construction d'une annexe à toit plate, qui a entraîné une légère rehausse du mur mitoyen de droite;
- La maison de droite (n°446) est ½ niveau plus haut et présente une toiture à versant;
- La maison de gauche (n°442) est implantée anormalement profondément sur la parcelle et est anormalement basse (taverne le Père Faro);
- Le jardin de la maison est situé le long de la limite gauche de la parcelle; la maison de fond ayant la partie droite;

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

- La mise en conformité de la démolition d'une véranda illicite et de la construction d'une annexe au 1^{er} étage;
- La rehausse de la maison par la construction d'une toiture à versant avec une lucarne sur chacun des versant;
- L'isolation de la façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages;

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

- en matière de programme :
 - au 1^{er} étage, la pièce supplémentaire est destinée à une cuisine;
 - l'ajout de 2 chambres et d'une salle de bains dans un volume sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-chaussée est bâti profondément avec un garage destiné à l'habitation arrière;
 - le 1^{er} étage présente 4 pièces en enfilade;
 - le 2^{ème} étage présente 3 pièces en enfilade;
 - l'étage supplémentaire sous toiture est composé de 2 pièces en enfilade, prolongé d'une plateforme non aménagée;
 - les lucarnes sont passantes, dans le plan des façades, interrompant les corniches;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le changement de matériau de façade entre la brique et le parement en bois se fait par le couvre mur qui sera maintenu selon l'explication donnée en séance;
 - le parement de bois peint demande un entretien régulier;
 - la demande ne précise pas l'aménagement des nouvelles plateformes. Elles doivent être inaccessibles, sauf uniquement entretien. Un garde-corps doit être placé devant la porte fenêtre pour empêcher un accès fréquent;
 - les plateformes doivent présenter un revêtement esthétique;
 - la rehausse du mur mitoyen côté gauche doit avoir une finition esthétique type cimentage;
 - le projet prévoit l'isolation de la façade au 2^{ème} étage, mais pas du pignon dépassant sur la profondeur d'une pièce. Le risque de condensation sur les parois froides est important, d'autant plus que la pièce est affectée à une salle de bains. L'extraction mécanique dans cette pièce est fortement recommandée et se conformer à la PEB;

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

- non-respect de l'article n°4, §1, 1° en ce que l'extension du 1^{er} étage dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle (dans l'axe médian);
- non-respect de l'article n°6 en ce que la toiture de l'annexe est plus haute que la construction voisine de droite;

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

- préciser que les nouvelles plateformes sont inaccessibles sauf pour entretien et prévoir une finition esthétique;
- prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre pour empêcher l'accès régulier sur la plateforme;
- prévoir une finition esthétique de la rehausse du mur mitoyen de gauche type cimentage;
- prévoir une extraction mécanique de la salle de bains au 2^{ème} étage dans le respect de la PEB;

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 des matériaux ou des techniques doivent être précisés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6 du Titre I, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 02

Dossier 16-42803-2016 - Enquête n° 245/16
Demandeur : Monsieur Olivier Weinand
Situation : rue de l'Etoile, 47
Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42803-2016 introduite le 27/04/2016 par Monsieur Olivier Weinand visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue de l'Etoile, 47;

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

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°6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieurs d'ilot;
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
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, en ce qui concerne la profondeur de la construction;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2016 au 05/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/04/2016 : dépôt de la demande;

20/06/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11/2016 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : 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 habit semi continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue de l'Etoile comporte un ensemble de maisons mitoyennes de gabarit R+1 et toiture dans lequel s'intègre la demande :
 - implanté avec un recul de $\pm 6,75$ mètres de l'alignement, aménagé en jardinet, les maisons ne disposent pas de garage dans l'habitation;
 - de petite profondeur, ces habitations ne disposent que de deux pièces en enfilades et ont fait l'objet d'agrandissements hybrides sous forme de véranda pour la plupart illicites;
 - ces maisons disposent d'un beau jardin de ville de près de 15 mètres de profondeur, dont le fond de parcelle est commun avec les murs de fond d'un ensemble de garages pour ces maisons;

- la maison n°47, sur laquelle porte la demande, s'intègre au milieu de cet ensemble et dispose du garage qui se trouve au fond de sa parcelle, celui-ci se situant un niveau plus bas que le jardin de la parcelle de la demande : l'accès au garage se fait via une allée de garage située entre deux ensembles de maisons un peu plus loin que celle de la demande;
- La rue de l'Etoile est très passante et comprend une ligne de tram très fréquentée : il s'en suit des problèmes récurrents de pose et dépose des enfants, la voirie ne permettant pas de parking à cet endroit;

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

- Elle conserve tant le programme que les volumes existants de la maison;
- Elle vise :
 - la mise en conformité de la véranda existante qui a considérablement augmenté la superficie du séjour et les qualités d'espace et d'éclairage de celui-ci;
 - l'abattage du grand cèdre en fond de parcelle et son remplacement par la plantation d'un arbre fruitier plus à l'échelle de la parcelle, en raison de son état et de la perte d'ensoleillement Ouest pour l'ensemble des logements;
 - l'aménagement d'un couloir souterrain de ± 1,40mètre sous le jardin afin de créer du rangement, une possibilité de liaison couverte directe avec le garage et assurer ainsi la pose et dépose des enfants en sécurité et à l'abri;
 - le remplacement de la couverture de toiture, les ardoises étant en fin de vie;

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

- L'agrandissement en profondeur de la maison par la pose d'une véranda assure la réhabilitation de ce logement et le dote d'espaces et du confort actuel;
- La dérogation demandée à la profondeur pour ce volume est d'autant acceptable qu'elle s'inscrit entre d'autres extensions en façade arrière et qu'elle permet de conserver une belle superficie de jardin de ville;
- La construction de la nouvelle véranda doit cependant respecter le mode de construction entre mitoyens et ceux-ci doivent être construits en dur et selon l'art de bâtir;
- La création d'un accès souterrain sous une partie du jardin est envisageable en raison du maintien de 50% de terre arable sur la parcelle et de sa couverture d'une couche de terre suffisante pour assurer le maintien du caractère paysager de cet intérieur d'ilot après travaux;
- Les travaux de remplacement de toiture font l'objet d'une isolation, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et assure la pérennité de cette habitation et du respect de cet ensemble;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale qui doit s'agrandir pour ses pièces de jour est envisageable sur cette parcelle et permet d'accueillir une famille nombreuse, mais doit s'inscrire dans le respect de l'art de bâtir et du Code civil;
 - le remplacement de la toiture et son isolation s'inscrivent dans les objectifs de développement durable et répondent au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension de la véranda doit respecter à la fois le Code civil en matière d'art de bâtir en termes de construction mitoyenne ;
 - la liaison avec le garage existant et communiquant avec le fond de parcelle de la demande est acceptable, en raison du maintien de 50% de la parcelle en jardin et des particularités des lieux dont notamment l'impossibilité de se parquer en voirie et l'insécurité pour les enfants en résultant;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'abattage du grand cèdre très abîmé peut s'envisager en raison de son caractère démesuré par rapport à la dimension de la parcelle mais doit faire l'objet de la replantation d'un arbre moyenne tige;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - vu le passage du tram et l'impossibilité de se parquer rue de l'Etoile à l'endroit de la demande, la communication envisagée entre le garage et le jardin de la demande répond au bon aménagement des lieux, notamment en termes de sécurité pour les enfants;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), elle est acceptable pour la véranda, moyennant les modifications à apporter à celle-ci pour qu'elle réponde au Code civil et à l'art de bâtir en mitoyenneté;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots), la demande de galerie souterraine d'accès des caves vers le garage est acceptable en raison du fait qu'elle :
 - assure la sécurité des enfants entre le garage et la maison;
 - permet un bel espace de rangement et augmente par le fait d'être couvert la qualité de ce logement;
 - conserve le caractère vert de la parcelle via le maintien de 0,60mètre de terre en toiture;
 - maintient encore 50%de la parcelle en jardin et assure le maintien du caractère vert de cet intérieur d'ilot après travaux;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes de mise en œuvre du permis

- Rendre la construction de la véranda conforme au Code civil en matière de construction mitoyenne, soit établir un mur en "blocs porteur de 0,30mètre d'épaisseur";

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, Titre I article4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 03

Dossier 16-43002-2016 - Enquête n° 250/16

Demandeur : Monsieur André Smeets

Situation : avenue de Messidor 12

Objet : rehausser une maison unifamiliale pour créer un espace enfant et mettre en conformité le changement d'utilisation d'un garage en logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43002-2016 introduite le 09/08/2016 par Monsieur André Smeets et visant à rehausser une maison unifamiliale pour créer un espace enfant et à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un garage en logement sur le bien sis avenue de Messidor 12;

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 :

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

- application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11 au 05/12/2016 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- une réclamation (et deux hors délais) porte sur le fait que le programme est important (rehausse + transformation de l'atelier en logement, estimant que ce doit être l'un ou l'autre. Si la rehausse est acceptée, la toiture plate ne doit pas être accessible car elle côtoie des espaces de logement qui pourrait souffrir des nuisances;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/08/2016 : dépôt de la demande;

20/09/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : 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 bâti en ordre continu implanté en recul;
- Dans ce quartier, la rue est à double sens et le stationnement autorisé des deux côtés;
- Le PU n°10504 de 1937 a permis la construction d'une maison et d'un garage en intérieur d'îlot. Ce garage est visible sur l'historique des photos aériennes. Il occupe la plus grande partie de la parcelle en intérieur d'îlot;
- Le garage a été transformé en logement, sans permis d'urbanisme, le demandeur estimant à l'époque qu'un changement d'utilisation n'était pas soumis à permis d'urbanisme;
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1. Elle a été transformée en bureau, accessoire au logement en intérieur d'îlot;

- Elle est composée au rez-de-chaussée d'une entrée cochère pour la travée de gauche et de deux bureaux et de la cage d'escalier pour la travée de droite, étendue par une annexe cuisine. L'étage est également affecté au bureau (profession libérale liée au logement);
- Une cour de 3,80 mètres de profondeur sépare le bâtiment avant du bâtiment arrière qui est implanté sur une parcelle plus large (à l'arrière de la maison voisine de gauche n°10);
- Le bâti arrière R+1, ancien garage, est aménagé en logement comprenant au rez-de-chaussée séjour-cuisine, salon, rangement autour d'un patio. A l'étage, il comprend 4 chambres, 2 salles de bains et un espace 'ami' comprenant une chambre, cuisine, salle de bains;
- Vu le gabarit et la pente de toiture, la hauteur sous plafond des chambres 2 et 3 ainsi que la chambre d'amis ne répondent pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme;
- La maison de droite (n°14) et la maison de gauche (n°10) sont plus hautes (Bel étage+1 ou 2+T);
- Le couvert végétal : la zone de jardin est limitée à une bande de terrain en mitoyenneté avec les parcelles de la chaussée d'Alseberg et à l'arrière du garage. Entre le garage et la maison, il y a une cour de 3,80 mètres de profondeur;

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

- Rehausser la maison à front de rue avec un étage en recul;
- Mettre en conformité le changement d'utilisation d'un garage en logement en extension de la maison avant;
- Créer une nouvelle baie en façade latérale du bâtiment arrière pour le salon;
- Créer une nouvelle baie en façade arrière du bâtiment arrière au 1^{er} étage pour la chambre 2;

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

- en matière de programme :
 - la parcelle comprend un seul logement, l'ancien garage est affecté en logement et comprend séjour-cuisine, salon, rangement autour d'un patio. A l'étage, il comprend 4 chambres, 2 salles de bains et un espace 'ami' comprenant une chambre, cuisine, salle de bains;
 - la maison avant a été transformée en bureau accessoire à l'habitation;
 - l'étage supplémentaire comprend une chambre et un séjour-cuisine avec terrasse en façade avant (Sud) et une toiture plate végétalisée à l'arrière. Ces espaces sont complémentaires au logement arrière et ne constituent pas un second logement sur la parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse du bâtiment avant est en recul de la façade avant, en respectant la profondeur du bâtiment de droite n°14, et ne dépassant pas de plus de 3 mètres la façade arrière de la maison de gauche n°10;
 - cette implantation présente néanmoins l'inconvénient de créer une héberge vis-à-vis de la maison voisine n°10 qui vu l'orientation est dommageable. La terrasse à l'avant ne respecte pas le Code civil et est fort vaste alors qu'elle est proche des chambres des maisons mitoyennes. Il y a dès lors lieu d'avancer ce volume vers la façade avant de 1 mètre et de respecter les reculs latéraux de 1,90 mètre pour respecter le Code civil;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate à l'arrière de l'extension est végétalisée. Sa représentation en plan n'est pas tout à fait correcte car elle présente deux niveaux différents séparés par un muret, ce qu'il y a lieu de représenter;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'allée cochère (2,90 mètres de large) permet le stationnement de deux ou de trois voitures en enfilade, mais elle donne également accès aux piétons pour atteindre le bâtiment de fond, ce qui n'en permet dès lors pas un accès aisé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En 1991, date à laquelle l'atelier a été transformé en habitation, l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme impose un permis d'urbanisme pour le changement d'utilisation.
Avant cela, l'article 2.2G du règlement sur la bâtisse impose un permis pour l'appropriation d'un ou de plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci.
L'article 44 de la loi de 1962 soumettait à permis préalable toute transformation, c'est-à-dire "*la modification intérieure et/ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'architecture ou l'emploi d'autres matériaux*" et cela "*même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante*".
Les travaux ont été fait sans modification du volume, sans modification des façades, sans intervention sur la structure portante, mais en installant cuisine, salle de bains,....
Il en ressort donc que la transformation de l'atelier en habitation était à l'époque soumise à permis;
 - Les chambres aménagées dans les combles de l'ancien atelier ne satisfont pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, la hauteur sous plafond des chambres 2 et 3 ainsi que la chambre d'amis étant majoritairement sous la hauteur de 2,30 mètres requise. Les chambres sont néanmoins spacieuses, de sorte que la hauteur sous plafond est compensée par l'espace disponible;
 - La rehausse du bâtiment avant respecte le style architectural de la maison et réduit les héberges des murs mitoyens visibles de l'espace public;
 - La porte cochère en acier doit être maintenue et sa représentation graphique en façade complétée;

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, la demande vise à mettre en conformité l'atelier en logement, en intérieur d'ilot;
- Le bâtiment en intérieur d'ilot existe depuis la fin des années 30 et visible sur la photo aérienne de 1944;
- Ce changement d'utilisation s'est fait sans modification du volume;
- L'affectation de logement est moins nuisante qu'un atelier en intérieur d'ilot;
- Le volume existant occupe une part importante de la zone de jardin, le changement d'utilisation n'a pas envisagé de diminution de l'emprise ou de la volumétrie de ce bâtiment visible depuis les maisons de la chaussée d'Alseberg et de la rue de Messidor, mais existante depuis plus de 60 ans;
- Les façades sont en partie végétalisées par des plantes grimpantes;

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

- Avancer le volume supplémentaire de 1 mètre de sorte à réduire d'autant l'héberge vis-à-vis de la maison n°10;
- Respecter le Code civil pour la terrasse avant en prévoyant des reculs latéraux plantés;
- Préciser la représentation graphique de la plate-forme végétalisée (les deux niveaux séparés par un muret,...) et préciser que cet espace n'est accessible que pour l'entretien;
- Prévoir des garde-corps devant les portes-fenêtres donnant sur cette toiture végétalisée pour éviter les accès fréquents;

- Conserver la porte existante de l'entrée cochère et en préciser la représentation graphique sur les plans;

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 la porte reflète le caractère architectural de la maison et doit être conservée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 21/12/2016
objet n° 04

Dossier 16-42819-2016 - Enquête n° 247/16/16

Demandeur : Monsieur Philippe De Witte

Situation : avenue des Sept Bonniers, 49

Objet : changer l'affectation du 2ème étage en logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42819-2016 introduite le 03/05/2016 par Monsieur Philippe De Witte, qui a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction n° PV U 11/2016 dressé le 05/05/2016, et visant à créer un logement supplémentaire en intérieur d'îlot sur le bien sis avenue des Sept Bonniers, 49;

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

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

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

- o application de la prescription générale n°6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2016 au 05/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/05/2016 : dépôt de la demande;

03/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11/2016 au 05/12/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/05/2016 et joint à la demande;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu;
- o Dans ce quartier, la rue des Sept Bonniers comporte de nombreux anciens ateliers en intérieur d'îlot, derrière les immeubles de logements implantés à front de rue, à l'instar de l'immeuble de la demande;
- o La parcelle, section A n°267X18 et294Y, est à cheval sur les communes de Forest et d'Uccle, l'atelier en intérieur d'îlot étant sur la commune de Forest;
- o Elle est proche du coin avec l'avenue des Armures et comprend :
 - o Un immeuble de rapport, implanté à front de rue, comprenant 3 logements une chambre à chaque niveau;
 - o Une cour dallée, accessible par un passage sous l'immeuble à rue, avec l'accès à un atelier au rez-de-chaussée ainsi qu'à celui de l'étage, via un escalier extérieur;
 - o Un bâtiment en intérieur d'îlot et en fond de parcelle, de gabarit R+1+Toiture à versants, servant d'atelier;
- o La parcelle a fait l'objet du permis n° 16-38047-2007 laissé sans suite et du permis n°16-38511-2008 pour la modification d'une maison en 3 petits logements une chambre et la création d'un bureau/atelier photos en intérieur d'îlot.

Le logement dans l'atelier ayant été refusé, vu le nombre de petits logements existants sur la parcelle et le manque d'intimité créé par les vues des fenêtres de l'atelier sur ces logements et ses voisins : ce permis proposait des modifications de volumes et la création d'une terrasse en fond de parcelle, celle-ci ne répondant pas au Code civil et ne pouvant être accessible;

- o Un procès-verbal d'infraction n° 11/2016 a été dressé le 5 mai 2016 pour la sous-location à des tiers du studio et la perte d'intimité pour le logement rez-de-chaussée de l'immeuble à front de parcelle;
- o La situation de fait fait apparaître de nouvelles transformations sans permis, soit une occupation de l'atelier en bureau/atelier photos mais aussi comme logement, l'étage sous comble ayant été transformé en 3 chambres, salle de bains et séjour;

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

- o Vise la régularisation du logement en intérieur d'îlot, via :
 - o Le maintien du volume de l'atelier à son état initial, sans création de terrasse;
 - o Le maintien du programme de bureau /studio photos au rez-de-chaussée et au premier étage pour partie, soit une superficie de $\pm 150\text{m}^2$;
 - o La transformation des combles du volume de l'atelier existant en étage de logement comprenant 3 chambres, une salle de bains et un séjour : cet espace de logement est complété par l'usage mixte de la salle à manger/réunion du premier étage, soit également une superficie de $\pm 150\text{m}^2$;
- o Le projet s'accompagne de :
 - o La création de nombreuses fenêtres en toiture dans l'étage des combles;
 - o La création d'une fenêtre en mitoyenneté dans l'espace de la salle à manger/réunion au premier étage, avec accord du voisin joint au dossier;
 - o La pose de vitrage opalin pour l'ensemble des fenêtres de l'atelier donnant sur l'arrière des logements à front de parcelle;

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

- o Vu la note explicative du demandeur jointe au dossier, l'absence de réclamations pendant l'enquête publique et l'accord des nombreux voisins joint au dossier;
- o Vu les éléments nouveaux apportés au dossier et notamment :
 - o La pose de vitrage opalin vis-à-vis des logements à front de parcelle, ce qui garantit une meilleure intimité pour chacune des entités;
 - o La suppression de la terrasse qui posait des problèmes de Code civil, d'intimité et de nuisances sonores;
 - o La création de la fenêtre latérale au premier étage qui améliore sensiblement l'éclairage de cette pièce;
 - o La qualité des espaces créés dans les combles complets de l'atelier avec des chambres de grandes dimensions;
 - o La surface importante des niveaux de cet arrière bâtiment permettant un beau logement
3 chambres et le maintien du bureau/studio photos, soit un total de près de 400m^2 ;
- o La demande d'une occupation mixte de logement avec bureau/studio accessoire au logement est acceptable, mais ne pourra pas faire l'objet d'une division ni d'une location, afin de maintenir la quiétude de cet intérieur d'îlot;

Considérant que le logement créé en toiture forme une seule entité avec l'activité professionnelle,

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

- o en matière de programme :
 - o Malgré le fait que la division de la maison implantée à front de parcelle soit déjà de 3 petits logements 1 chambre, la demande de créer un beau grand logement 3 chambres dans le bâtiment arrière peut s'envisager, compte tenu des nouveaux

aménagements projetés et moyennant le fait que l'activité bureau/studio soit bien accessoire à ce logement;

- La création d'un beau logement s'inscrit dans les objectifs du PRAS démographique, s'inscrit dans la zone d'habitation et assure une meilleure quiétude de l'intérieur de l'ilot qu'une affectation d'atelier;
- en matière d'implantation et d'aménagement des abords :
 - le respect du volume de l'atelier existant supprime toute partie extérieure pour le logement mais permet une meilleure intimité pour l'intérieur de l'ilot ,
 - vu les explications données en séance, la cour existante en fond de parcelle a fait l'objet de plantations, ce qui participe aux qualités des espaces intérieures;

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, application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots), la demande est acceptable au vu des informations et des modifications apportées au dossier et notamment :
 - Le maintien du volume initial de l'atelier et la suppression des terrasses au profit de la quiétude de cet intérieur d'ilot;
 - La création d'un grand logement 3 chambres qui devient principal et comprend une activité de bureau/studio accessoire, ce qui s'inscrit dans les objectifs du PRAS démographique et du développement durable par le maintien d'activité mixte en ville;
 - La pose de verre opalin pour les fenêtres en vis-à-vis des logements de la maison à front de parcelle;
 - La création de plantations dans la cour existante de fond de parcelle;

Considérant que le permis doit respecter la condition suivante :

- L'occupation du bâtiment en intérieur d'ilot doit rester en une seule unité et ne peut faire l'objet d'une division, le logement devenant principal et l'activité bureau/studio accessoire à celle-ci;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 05

Dossier 16-43046-2016 - Enquête n° 244/16

Demandeur : Monsieur Michel Hellowell

Situation : avenue Bel-Air 36

Objet : démolir une serre et créer un emplacement de parking à l'arrière du mur de clôture en façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43046-2016 introduite le 13/09/2016 par Monsieur Michel Hellowell et visant à démolir une serre et à créer un emplacement de parking à l'arrière du mur de clôture en façade avant sur le bien sis avenue Bel-Air 36;
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 :

- 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°12 en ce qu'un emplacement de parking est créé en zone latérale de la maison 3 façades;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11 au 05/12/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/09/2016 : dépôt de la demande;

03/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : 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 densément bâti à l'alignement, majoritairement en ordre continu, de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, l'avenue est à double sens et la demande de stationnement est importante;
- La maison n°36 sur laquelle porte la demande date de 1922, mais la demande ne la modifie pas;
- Son gabarit est réduit à R+T Mansard;
- La maison de droite (n°38) est implantée de manière symétrique;
- Entre les deux maisons de type 3 façades un mur de clôture est percé pour deux portes de garage;
- La maison de gauche (n°34) présente un gabarit R+3+T;

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

- La démolition d'une serre illicite;
- Le percement du mur de clôture à l'alignement et l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- La demande ne modifie pas la maison;

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

- en matière de programme :
 - la démolition d'une serre construite sans permis;
 - le percement du mur de clôture situé à l'alignement en vue de créer un emplacement à l'arrière du mur;
 - l'élargissement du garage de droite jusqu'à la limite de la parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le garage de la maison de droite est élargi jusqu'à la limite de la parcelle;
 - le mur de clôture en façade est percé pour créer un emplacement non couvert en zone latérale droite de la maison;
- en matière de mobilité :
 - l'emplacement pour PMR en voirie doit être légèrement déplacé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
 - la présence de la zone latérale offre une possibilité de stationnement tout en conservant la baie du salon en façade latérale;
 - l'emplacement à ciel ouvert permet de conserver la luminosité apportée par cette baie latérale;
 - l'emplacement créé est situé devant une baie du salon de la maison qui dispose d'une autre baie en façade principale;
 - vu la configuration des lieux et la qualité architecturale de la maison, seule la zone latérale permet de créer cet emplacement;
 - la présence d'un stationnement répond au programme d'une belle maison unifamiliale dans un quartier où la demande de stationnement est importante;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la porte sectionnelle proposée en aluminium laqué ne respecte pas le caractère des deux maisons, il y a lieu de proposer une porte en harmonie avec celles du projet voisin de droite;
 - la hauteur du mur de clôture doit également s'adapter à la hauteur de celui du projet voisin de droite et de proposer le même couvre mur afin de maintenir l'harmonie d'ensemble;

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

- à l'art.12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), la demande permet de conserver les qualités architecturales du bien;

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

- proposer une porte en harmonie avec les deux portes voisines de droite selon le permis délivré;
- proposer une hauteur de mur et un couvre mur identiques au projet de droite selon le permis délivré afin de conserver la valeur d'ensemble de ces deux maisons;

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'esthétique de la porte doit être améliorée;

➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de conserver la hauteur du mur de clôture et le style de porte de garage afin de préserver le caractère d'ensemble;

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

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

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

La dérogation au RRU, Titre I, article 12 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 06

Dossier 16-43049-2016 - Enquête n° 251/16

Demandeur : Monsieur Yves Moraine

Situation : rue Basse, 142

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43049-2016 introduite le 16/09/2016 par Monsieur Yves Moraine et visant à transformer et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue Basse, 142;

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 :

- o application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - o non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la façade de la nouvelle extension s'implante au-delà des façades des 2 maisons mitoyennes et la terrasse est agrandie de 70cm en profondeur et, par conséquent, dépasse également le profil des deux voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2016 au 05/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/09/2016 : dépôt de la demande;

10/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11/2016 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert et continu, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- o La rue présentant une forte pente, les gabarits assez hybrides s'échelonnent avec la pente de la rue;
- o La maison unifamiliale de la demande est une maison de type bel-étage (gabarit R+2+toiture à versants). Le rez-de-chaussée accueille actuellement un garage et des locaux de service et se situe au niveau du jardin;
- o Les pièces de vie s'implantent au 1^{ier} étage qui se prolonge par une terrasse ayant fait l'objet d'une autorisation en 2002 (PU 16-35484-2002);
- o Le couvert végétal de la parcelle est celui d'un jardin de ville, avec ses haies et arbres de petites taille;

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

- o La conservation du programme de maison unifamiliale;
- o La construction d'une extension au rez-de-chaussée en contact avec le jardin sous la terrasse existante;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en lui offrant une nouvelle pièce de vie en contact direct avec le jardin;
- L'escalier extérieur existant longeant la mitoyenneté a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2002 et a fait l'objet d'un accord entre voisins à l'époque en ce qui concerne la servitude de vue entre propriété ; Il y a lieu de faire enregistrer cet accord officiellement en cas de revente des biens ultérieurement;

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, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande :

- L'extension s'implante entre les murs mitoyens des jardins existants et ne nécessite pas de rehausses des mitoyens;
- La terrasse se voit agrandie de 70cm en profondeur et n'impactera pas plus les propriétés voisines que la terrasse actuelle;

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

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

La dérogation au RRU, article 4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 07

Dossier PL-562-2016 - Enquête n° 246/16

Demandeur : Bureau de géomètre HVS S.P.R.L. - Monsieur Luc Hennau

Situation : avenue Jean et Pierre Carsoel de 164 à 168

Objet : en vue de créer 4 lots dont 2 lots en intérieur d'ilot pour deux maisons unifamiliales

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis de lotir n°PL-562-2016 introduite le 06/10/2016 par Monsieur Luc Hennau et visant à établir un permis de lotir en vue de créer 4 lots dont 2 lots en intérieur d'ilot pour deux maisons unifamiliales sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel de 164 à 168;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et pour partie en zone de protection du cimetière classé d'Uccle;

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°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis 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 21/11/2016 au 05/12/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- A l'instar de la construction du 130A de la rue Basse (permis d'urbanisme 16-39746-2010), un requérant observe que ce type de construction, réalisé uniquement en rez-de-chaussée avec une toiture à versant de faible pente non habitée, est peu impactant dans le paysage et n'engendre pas de problème de vues dominantes dans les jardins voisins. Il souhaite donc que soit privilégié ce genre de volumétrie qui autorise une plus grande emprise du sol au rez-de-chaussée que celle prévue dans la demande du PL 562, mais sans impact d'étage;
- le traitement de la toiture plate au-dessus du rez-de-chaussée en toiture verte non-accessible pour limiter le vis-à-vis sur les propriétés voisines;
- la pose d'écran végétal, constitué de basses et moyennes tiges, soit obligatoirement établi dans la zone latérale de 8 mètres du lot 1 du côté Nord de la parcelle;
- la hauteur des bâtiments à construire peut varier de plus d'un mètre selon les croquis introduits (voir annexe IV), un requérant demande que les coordonnées X-Y et Z du niveau des deux rez-de-chaussée soient précisées;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/10/2016 : dépôt de la demande;

10/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11/2016 au 05/12/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

- Le Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle a été consulté et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme. Il en sera tenu compte, le cas échéant, pour l'application de l'article 191 du CoBAT et pour les annexes à joindre au permis d'urbanisme;
- Le Service Vert de la Commune d'Uccle a été consulté et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme. Il en sera tenu compte, le cas échéant, pour l'application de l'article 191 du CoBAT et pour les annexes à joindre au permis d'urbanisme;
- l'avis de la CRMS émis le 09/12/2016 n'a pas de remarques sur la demande telle qu'introduite;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Jean et Pierre Carsoel présente cette typologie très différenciée, notamment par ses gabarits et ses implantations;
- La parcelle cadastrée 4^{ième} division, Section E, n°s 265A4, 265D4 et 265T3, sur laquelle porte la demande :
 - comprend une première partie à front de voirie où s'implantent 2 immeubles trois façades en about de rangée, un immeuble à 2 appartements à gauche de la parcelle (n°164) et une maison unifamiliale à droite de la parcelle (n°166), de gabarit R+1 et toiture plate, comprenant une belle zone de jardin entre elles;
 - forme un grand rectangle en intérieur d'îlot qui se développe derrière les fonds de terrains des maisons implantées à front de la rue Basse, jouxte le Cimetière classé du Dieweg et comprend en conséquence une bande de terrain parallèle au cimetière de 15 mètres, non aedificandi;
 - cette partie de terrain d'une superficie de ± 17 ares :
 - est orientée Sud vers le bas du terrain et Nord côté Dieweg;
 - présente une légère déclivité descendante parallèle à la rue Basse avec son point le plus bas au Sud-Ouest du terrain;
 - offre un couvert végétal de vieux verger aux arbres en fin de vie;
- La partie de la parcelle en intérieur d'îlot est bordée par une propriété bâtie d'une maison de gabarit rez-de-chaussée et toiture faiblement inclinée qui présente une grande emprise au sol et dont le recul latéral par rapport à la parcelle du projet est de ± 6 mètres;
- Les maisons et les immeubles à front de parcelle présentent dans l'ensemble des gabarits plus importants de R+2+Toiture et disposent de jardin de ville de belle profondeur, soit \pm de 24 à 27 mètres;
- La parcelle mitoyenne à celle de la demande a fait également l'objet d'un permis de lotir n°429bis pour 4 maisons unifamiliales de gabarit R+1+Etage en recul avec une corniche à 9 mètres;
- La maison n°176 avenue Jean et Pierre Carsoel qui jouxte à droite le fond de parcelle est implantée dans ce permis de lotir et dispose d'une belle profondeur de jardin avec la limite parcellaire droite de la parcelle de la demande, soit ± 23 mètres;

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

- Vise la création d'un permis de lotir de 4 lots sur cette grande parcelle de ± 25 ares 45centiares, organisé comme suit :
 - le maintien du programme et des volumes des deux immeubles trois façades à front de voirie, dénommés Lot 3 et Lot 4;
 - la création d'une servitude d'accès au centre de l'espace de jardin entre les maisons qui dessert les deux lots en intérieur d'îlot;
 - la création de 2 lots (de ± 8 ares 25 centiares et 8 ares 35 centiares), chacun d'eux pour une maison unifamiliale trois façades, soit Lot 1 et Lot 2 par division de la grande parcelle en intérieur d'îlot;

- l'exclusion des Lots 3 et 4 à front de voirie des prescriptions;
- un plan de division du terrain qui :
 - crée de larges reculs par rapport aux autres parcelles (soit 8 mètres minimum) et en fonction des gabarits envisagés, compte tenu du relief du terrain;
 - réserve la zone non-aedificandi de 15 mètres le long du Cimetière classé du Dieweg;
- la création de prescriptions urbanistiques pour les Lots 1 et 2 qui :
 - précisent les zones et les objectifs du plan d'implantation, ainsi que le gabarit maximum de R+1 ou de R+ Toiture, celui-ci ne pouvant dépasser les 7 mètres pris à l'endroit le plus bas du terrain jouxtant la future construction;
 - comprennent un tableau récapitulatif de la densité maximum permise, soit 0,25;

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

- le terrain se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et sa partie en intérieur d'îlot est entourée au Nord et au Sud par des habitations unifamiliales de gabarit différencié, soit de R+1 et Etage en recul au Nord (corniche à 9 mètres) et R+ Toiture au Sud : le présent projet de permis de lotir opte pour un gabarit moyen de R+1 maximum et une hauteur ne pouvant dépasser 7 mètres sur tout le pourtour des constructions par rapport au niveau naturel du sol : cette hauteur porte cependant atteinte aux vues depuis le Cimetière classé du Dieweg, d'où la maison de gabarit rez-de-chaussée est déjà fort visible;
- La densité envisagée se réfère aux intérieurs d'îlot les moins dense de la commune;
- La zone non aedificandi le long du cimetière assure le respect d'une grande zone de jardin qu'il s'indiquera de planter lors de l'introduction des permis de bâtir;

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

- en matière de programme :
 - la création de 2 Lots, chacun pour une maison unifamiliale, s'inscrit dans les objectifs de la Commune et s'inscrit dans le tissu bâti environnant;
 - le projet de deux maisons trois façades mitoyennes, séparé par un volume uniquement rez-de-chaussée, permet des trouées de vue pour les maisons implantées à front de la rue Basse, mais présente un impact volumétrique nettement plus important que la maison voisine de gauche n°130 A, construite récemment en intérieur d'îlot;
 - la possibilité d'une profession libérale est limitée à 40m², ce qui est moindre que celle autorisée sans permis dans l'arrêté de "minime importance" du 13/11/2008, modifié par l'arrêté de "dispenses" du 11/07/2011;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation respecte des reculs en équilibre avec le gabarit projeté, nettement moindre que ceux permis par le permis de lotir voisin n° 429bis, mitoyen à la parcelle de la demande, mais vu les particularités des lieux et notamment les vues depuis le Cimetière classé du Dieweg, le gabarit doit être limité à un rez-de-chaussée, afin de garantir les vues depuis les logements environnants vers cet intérieur d'îlot verdoyant;
 - les possibilités de l'emprise brute prévue au plan assure le maintien du caractère vert de cet intérieur d'îlot et qu'une nouvelle disposition et répartition de celle-ci devront respecter cet équilibre, soit un minimum de 60% de la parcelle en intérieur d'îlot en pleine terre;
 - vu la déclivité du terrain, l'impact du projet sera atténué pour les habitations environnantes, mais il s'indique de limiter encore son impact vis-à-vis du cimetière et des maisons implantées à front de la rue Basse en supprimant la construction à l'étage, ce qui permet encore de conserver des superficies de maisons pour une ou deux familles;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il s'indique de compléter le prescrit de la zone de jardin et d'y inclure une prescription particulière pour la zone de protection du Cimetière classé du Dieweg non aedificandi et qui devra faire l'objet de la création d'un écran arbustif dans les permis de bâtir des Lots 1 et 2;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le permis de lotir prévoit un emplacement par logement et le quartier est proche de plusieurs moyens de transport en commun, mais il s'indique de limiter l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et d'implanter les deux emplacements de parcage dès l'entrée de la parcelle en intérieur d'îlot : qu'une construction semi-enterrée ne dépassant pas le sol naturel de plus de 1,50mètre et disposant d'une toiture verte, pourrait s'implanter avec un recul de seulement 6 mètres de la limite latérale droite de la parcelle, en maintenant l'implantation d'un écran arbustif dans cette zone de recul;
 - le chemin d'accès aux Lots 1 et 2 ne pourra être en gravier pour des raisons de nuisances sonores;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le permis qui suivra l'obtention du permis de lotir devra se raccorder aux égouts et assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol de la parcelle via des aménagements de jardin tels que noues, fossés drainants,...;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les lots doivent être bornés et le plan de bornage joint au dossier avant délivrance du permis;
 - Le tableau récapitulatif des prescriptions indique 2 logements en situation existante au lieu de trois, ce qu'il s'indique de corriger;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande s'intègre dans le tissu bâti environnant et conserve de larges espaces de jardin, malgré l'augmentation de l'emprise via la diminution de gabarit envisagée, ce qui répond aux objectifs du PRAS et du RRU :
 - la suppression de l'étage limitera encore l'impact volumétrique du projet afin de répondre au bon aménagement des lieux;
 - le volume qui en résultera permettra de dégager plus de vues vers l'intérieur de l'îlot et ses frondaisons depuis les maisons implantées rue Basse et avenue Jean et Pierre Carsoel;
 - la limitation de l'accès des voitures à l'entrée de la parcelle en intérieur d'îlot participe au maintien de la quiétude de cet intérieur d'îlot;

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 la proximité du Cimetière classé du Dieweg et l'application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), le projet conserve les reculs nécessaires à la tranquillité du lieu et présentera, moyennant suppression de l'étage, des gabarits appropriés à sa situation : ces vues seront encore limitées par la création d'un écran arbustif qu'il s'indiquera d'imposer lors de l'introduction des permis de bâtir des Lots 1 et 2;
- En ce qui concerne le gabarit rez-de-chaussée du projet, celui-ci s'inscrit plus discrètement dans le paysage du cimetière et permet de dégager plus de vues vers l'intérieur de l'îlot et ses frondaisons depuis les maisons implantées rue Basse et avenue Jean et Pierre Carsoel;

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

- Limiter l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et implanter les deux emplacements de parcage dès l'entrée de la parcelle en intérieur d'îlot;

- Traiter le chemin d'accès aux Lots 1 et 2 dans un matériau qui évite les nuisances sonores;
- Supprimer la possibilité d'étage en intérieur d'ilot, soit le respect d'une hauteur maximale de 4 mètres prise tout autour du bâti par rapport au sol naturel du terrain et traiter les toitures plates en toitures vertes extensives inaccessibles;
- Revoir en conséquence les implantations des emprises prévues dans la demande telles qu'introduite, en respectant la zone de pleine terre de minimum 60% pour les deux Lots 1 et 2 réunis,
- En complément de la modification de l'emprise prévue, il y a lieu de préciser dans les prescriptions qu'une construction semi-enterrée ne dépassant pas le sol naturel de plus de 1,50 mètre et disposant d'une toiture verte, pourrait s'implanter avec un recul de seulement 6 mètres de la limite latérale droite de la parcelle, en maintenant l'implantation d'un écran arbustif dans cette zone de recul;
- Exécuter le bornage des lots et présenter son plan avant délivrance du permis;
- Compléter les prescriptions avec les éléments énoncés ci-avant et ceux demandés par les avis des Services Vert et de la Voirie de la Commune;
- Revoir les prescriptions en conséquence et préciser dans les prescriptions :
 - B.7 : en cas de pose de panneaux solaires sur des toitures plates, ceux-ci devront être posés de sorte à ne pas dépasser l'acrotère de la maison;
 - B11 : inclure une prescription particulière pour la zone de protection du Cimetière classé du Dieweg non aedificandi , qui devra faire l'objet de la création d'un écran arbustif dans les permis de bâtir des Lots 1 et 2;
 - Tableau récapitulatif : le nombre de logement existant est de 3 et non deux, ce qu'il s'indique de corriger;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme de 2 logements en intérieur d'ilot et les 3 logements existants à front de voirie;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des diminutions de gabarit et des précisions dans les prescriptions, afin d'intégrer le projet dans son environnement et qu'il réponde au bon aménagement des lieux;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concernent ces éléments;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 21/12/2016
objet n° 08

Dossier 16-43075-2016 - Enquête n° 252/16

Demandeur : Madame Nathalie Monier

Situation : rue du Ham, 111

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale, aménager un second logement sous toiture, un garage et un atelier d'ébénisterie et de dorure

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43075-2016 introduite le 05/10/2016, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 01/12/2016, par Madame Nathalie Monier et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale, à aménager un second logement sous toiture, un garage et un atelier d'ébénisterie et de dorure sur le bien sis rue du Ham, 111;

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° 57 - Saint-Job/Ham - AR du 21/02/1989 (ilot 2.1) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- art. IV.2.2.A.1 : alignement, profondeur d'implantation et hauteur du gabarit;
- art. IV.2.2.A.2 : emprise de l'annexe à l'étage et pente de toiture;
- art. IV.4.1.6 : largeur de lucarne;
- art. IV.4.1.1 : aspect des façades;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. IV.2.2.A.1 : alignement, profondeur d'implantation et hauteur du gabarit;
 - art. IV.2.2.A.2 : emprise de l'annexe à l'étage et pente de toiture;
 - art. IV.4.1.6 : largeur de lucarne;
 - art. IV.4.1.1 : aspect des façades;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2016 au 05/12/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/10/2016 : dépôt de la demande;

14/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11/2016 au 05/12/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

01/12/2016 : dépôt de plans modificatifs en application de l'article 126/1, alinéa 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et poursuite de la procédure;

21/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis auprès du SIAMU, sollicitée le 02/12/2016;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue du Ham, dans le tronçon compris entre l'avenue Alphonse XIII à l'Ouest et la Vieille rue du Moulin à l'Est;
- Le bien se compose d'un bâtiment principal à rue abritant le logement et d'un atelier à l'arrière, de faible gabarit mais d'une profondeur relativement importante, inscrit en contrebas dans la pente du terrain;
- La maison présente un gabarit R + 1 + Toiture à versant (du côté rue), pour une largeur de parcelle de plus de 7 mètres;
- Le jardin, orienté au Sud, est situé 1 niveau plus bas que celui du rez-de-chaussée;
- L'ensemble des constructions voisines présentent ce même type de configuration;
- Une servitude de passage dessert l'arrière de la parcelle depuis la rue, à l'usage des n° 107, 109 et 111 ;
- Le stationnement en voirie est organisé de part et d'autre de la voirie, laquelle est desservie par la ligne de tram 92;

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

- La maison actuelle est le résultat de plusieurs transformations intérieures. À l'origine, la maison principale se composait de pièces à l'avant et à l'arrière, avec un atelier et une remise au niveau du jardin. Au rez-de-chaussée, elle est grevée, sur la droite, d'une servitude de passage pour un terrain de fond. Les annexes précitées se sont développées sur la gauche, créant une façade latérale le long de cette servitude;
- En 2002, l'immeuble voisin de droite (n° 109 - PU 16-35452-2002) a procédé à la rehausse des annexes à l'arrière. Il en résulte aujourd'hui un effet de couloir sombre entre celles-ci et la façade latérale du bien faisant l'objet de la demande. Afin de palier à cet effet et au manque de lumière, le projet propose de retrouver sur le seul niveau du rez-de-chaussée, à l'arrière, la largeur de façade de 7 mètres en s'alignant sur la profondeur de bâtisse du n° 109 et en surplombant la servitude. Cette extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie plus spacieux et dirigés vers le jardin. Le toit plat issu de cette extension sera aménagé en jardin de vue avec, en son centre, une petite terrasse à l'usage de la chambre du 1^{er} étage;
- Des prises de jour ont été accordées au bien voisin de droite sur 3,70 mètres au-delà de la façade principale. Afin de respecter ces prises de jour, le projet propose de créer, à l'instar de ce que l'on retrouve dans certains immeubles, un aéra à ce niveau;
- Les apports de lumière et de chaleur au centre de la maison sont assurés par une grande verrière orientée au Sud, équipée de stores et d'une fenêtre inclinée. Le projet profite de cet espace à double hauteur pour créer une importante zone chaude dans laquelle la chaleur du poêle à pellets peut circuler et monter à l'étage des chambres;
- Afin de pouvoir optimiser l'étage sous toiture, le projet prévoit une rehausse partielle de la façade avant, venant s'appuyer à la grande hauteur de la maison voisine de gauche, et opère un raccord plus harmonieux avec la toiture de la maison voisine de droite;
- La demanderesse, ébéniste de formation, propose de pouvoir y exercer son activité au sein de l'atelier arrière;
- La présence du tram dans la rue et l'absence de zone de recul ne permet pas le stationnement en double file pour le chargement et le déchargement des meubles. C'est pourquoi le projet opte pour la création d'un garage privatif à côté de l'entrée de la maison. Les portes de garage seront réalisées dans un caillebotis en bois, identique à celui prévu qui recouvrira la façade principale sur la hauteur du rez-de-chaussée;
- Le projet propose d'isoler la façade avant à partir du 1^{er} étage par un système de panneaux de laine de bois de 13 cm d'épaisseur, recouverts d'un cimentage sans en préciser la teinte;

- Le projet propose également d'isoler les façades arrières de l'immeuble selon le même procédé que celui évoqué plus haut;
- La porte en bois donnant l'accès à la servitude de passage sera repeinte en gris anthracite, à l'instar des châssis de fenêtres;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces principaux de la maison, en les agrandissant et en les ouvrant généreusement vers le jardin;
- Le projet propose d'améliorer la composition de la façade arrière de l'immeuble et s'inscrit au sein des gabarits voisins;
- Les droits acquis par les propriétaires de la maison voisine de droite demeurent, en ce qui concerne les prises de jour en mitoyenneté;
- Le projet conserve des affectations mixtes eu sein de l'immeuble, telles que prévues par le PPAS;
- L'aménagement du garage peut se concevoir, vu la largeur de la parcelle et au regard du prescrit du PPAS. La composition de la façade ne s'en trouve pas affectée et l'impact sur le stationnement disponible en espace public est limité. Cette option du projet est justifiée par le maintien de la mixité au sein de l'immeuble et la servitude de passage est trop étroite (195 cm) pour pouvoir permettre le stationnement d'un véhicule utilitaire. Toutefois, il s'indique de permettre un usage performant de ce garage sans que des véhicules empiètent sur l'espace public, en prévoyant une profondeur de cet espace de 5 mètres et de modifier les aménagements des espaces de vie en conséquence;

Considérant que la demande telle que modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT suscite les considérations générales suivantes :

- Au sein de la volumétrie proposée, le projet propose l'aménagement d'un logement de type studio, sous toiture. Ce logement bénéficie de fenêtres verticales en façade avant et en façade arrière, ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate de l'extension inférieure, dont il s'indique de réduire de manière significative la superficie accessible afin de limiter les nuisances envers les habitations voisines;
- Le logement supplémentaire offre néanmoins peu de qualités d'habitabilité pour pouvoir subsister de manière autonome et compromet l'usage de la maison unifamiliale inférieure. La densification du nombre de logements, de cette manière, n'étant pas souhaitable, il s'indique d'intégrer cette unité à l'ensemble de la maison et d'envisager une typologie de logement intergénérationnel (maison kangourou);

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. IV.2.2.A.1 : alignement, profondeur d'implantation et hauteur du gabarit :
 - Le projet propose la pose d'une isolation par l'extérieur au niveau de la façade principale et ce, à partir du 1^{er} étage. Cette option rencontre les objectifs de développement durable en matière d'isolation et permet d'harmoniser l'ensemble de cette façade. Le dispositif déborde sur l'espace public, mais uniquement à partir du 1^{er} étage, ce qui laisse une hauteur libre relativement conséquente à partir du trottoir;
 - Le projet propose d'augmenter la profondeur d'implantation de l'extension des espaces de vie à 16,50 mètres, ce qui ne respecte pas le prescrit du PPAS limitant la profondeur de bâti à 12 m pour le bâti principal et à 4 m pour les annexes. Néanmoins, tant le bâti principal étendu que les annexes s'inscrivent dans l'emprise du bâti voisin existant;
 - Le projet propose une rehausse de façade en lieu et place de la création d'une lucarne, ce qui favorise un raccord harmonieux avec l'immeuble voisin de gauche. Le prescrit du PPAS limite le gabarit de l'immeuble principal à 2 niveaux avec toiture à versants. La rehausse peut s'assimiler à un 3^{ème} niveau partiel, tout en s'inscrivant dans la composition architecturale de l'ensemble;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à art. IV.2.2.A.2 : emprise de l'annexe à l'étage et pente de toiture :
 - Le projet prévoit une extension supérieure, dont l'emprise dépasse le prescrit du PPAS au regard de l'emprise des espaces inférieurs de l'atelier. Toutefois, elle s'inscrit tant dans le volume de l'extension existant que dans l'emprise des murs mitoyens en attente de la maison voisine de droite. Cette option permet l'aménagement d'espaces de vie aux proportions généreuses et à l'échelle du volume de la maison;
 - Le projet propose de couvrir les extensions par des toitures plates, ce qui permet des raccords plus optimaux par rapport aux volumes maintenus, et qui permet également de limiter l'impact volumétrique des extensions au regard de la composition architecturale de la maison;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. IV.4.1.6 : largeur de lucarne :
 - La rehausse de la façade avant, en partie de gauche, ne peut être assimilée à une lucarne et favorise la cohérence architecturale avec la façade inférieure;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. IV.4.1.1 : aspect des façades :
 - Les façades sont exprimées dans une unité de tonalité, par le biais de laquelle il s'indique d'éviter d'accentuer une horizontalité. En ce sens, la demande est muette quant à la teinte du cimentage retenue;

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

- Intégrer le logement supérieur au reste de la maison de sorte à en conserver le statut unifamilial (logement intergénérationnel ou maison kangourou);
- Prévoir une profondeur utile de 5 mètres pour le garage;
- Préciser la teinte de l'enduit prévu pour les façades principale et postérieure, en évitant les tonalités foncées;
- Limiter de 60 cm vers l'arrière l'emprise de la terrasse arrière à l'usage du logement intégré supérieur;

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 l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration de l'immeuble au tissu bâti environnant;
- 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 pourrait être d'application;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n°09

Dossier 16-43086-2016 - Enquête n° 249/16

Demandeur : Monsieur et Madame Matthieu et Céline d'Aoust - Vandekerckhoven

Situation : rue du Ham 91

Objet : démolir et reconstruire une annexe sur 2 niveaux; rénover et transformer le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43086-2016 introduite le 13/10/2016 par Monsieur et Madame Matthieu et Céline d'Aoust-Vandekerckhoven et visant à démolir et à reconstruire une annexe sur 2 niveaux; à rénover et à transformer le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin sur le bien sis re du Ham 91;

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°57 Saint-Job/Ham (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol aux articles :
 - IV.2.2.A.2 al 4 - forme de la toiture de l'annexe en ce que la toiture des annexes est plate et non à un versant;
 - IV.2.2.A.1.2 - profondeur de l'annexe en ce qu'elle dépasse au rez-de-jardin la profondeur de la zone d'annexe;
- dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme :
 - article 4 en ce que l'extension du rez-de-jardin dépasse de plus de 3 mètres (4,65 mètres) la profondeur de la maison de gauche;
 - article 6 en ce que la demande dépasse la hauteur des deux annexes voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11 au 05/12/2016 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ un réclamant se demande ce qu'il advient de sa citerne d'eau de pluie qui est située contre le mur mitoyen à la suite de la démolition-reconstruction de celui-ci et fait remarquer que l'aménagement de sa terrasse est récent. Ces observations ne sont pas d'ordre urbanistique;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/10/2016 : dépôt de la demande;

14/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/11 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2016 : 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;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie en ordre continu et les constructions sont implantées à l'alignement;
- La maison n°91 sur laquelle porte la demande à un gabarit R+1+Toiture Mansard;
- Le bâti environnant présente un gabarit R+1+T, certaines maisons plus loin ont un gabarit R+2+T;
- Les façades ne sont pas perpendiculaires aux mitoyens de sorte que les faîtes sont décalés les uns des autres;
- La maison de droite (n°89) a un gabarit R+1+T avec une lucarne à l'avant;
- En façade arrière, elle est plus profonde et plus haute;
- La maison de gauche (n°93) à un gabarit R+1+Toiture Mansard et présente des similitudes de décors en façade, en façade arrière, elle est un peu plus profonde mais similaire en hauteur;
- Le jardin est profond et orienté au SSO;

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

- Le programme porte sur l'extension de la maison au rez-de-jardin pour atteindre la profondeur de la maison de droite et au rez-de-chaussée en dépassant la maison de gauche de $\pm 1,25$ mètre;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-jardin est aménagé en bureau dans la pièce centrale et en séjour dans la grande pièce arrière;
 - le rez-de-chaussée, composé de 3 pièces en enfilade, reprend l'entrée côté rue, la salle à manger au centre et la cuisine côté arrière prolongée d'une terrasse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - au rez-de-jardin, l'alignement de la façade arrière dépasse la profondeur de 16 mètres, objet de dérogation à la profondeur (PPAS et RRU);
 - au rez-de-chaussée, l'extension dépasse la profondeur de 12 mètres, soit de $\pm 0,95$ mètre du côté droit et de 2,10 mètres du côté gauche. Le PPAS autorise la construction d'annexe sur 2 niveaux à condition que le second niveau ne soit couvert qu'à 60% de l'emprise, ce qui est le cas;
 - la plateforme de la 3^{ème} pièce en enfilade du rez-de-chaussée est percée de 2 lanterneaux;
 - les toitures des extensions sont plates, objet d'une dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - au rez-de-jardin, une terrasse de 1,35 mètre prolonge le bâti;
 - au rez-de-chaussée, la toiture plate du rez-de-jardin est aménagée en terrasse et prévoit la pose d'un pare-vue verdurisé par rapport à la maison de gauche sur une hauteur de 2,50 mètres de haut, et le prolongement du mur mitoyen de droite sur une profondeur de 2,05 mètres;
 - le pare-vue crée un impact visuel et entraîne un manque d'ensoleillement et de lumière par rapport à la maison de gauche qui est à l'Est de celle de la demande;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
 - au rez-de-chaussée, un rangement vélo est aménagé dans l'axe de l'entrée;
 - la teinte de la façade a été modifiée sans permis d'urbanisme, or elle fait partie d'un ensemble homogène de maisons. Cette modification ne fait pas partie de la présente demande;

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

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande dépasse de $\pm 4,65$ mètres la maison de gauche.

Vu l'orientation, cette extension a un impact sur l'ensoleillement Ouest de la maison voisine augmenté par le pare-vue de la terrasse du rez-de-chaussée de sorte qu'en moyennant le projet présente une hauteur de plus de 6 mètres. L'impact du dépassement de l'extension sur la maison de gauche est important, mais moindre au rez-de-jardin;

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction), la demande dépasse la hauteur des deux annexes voisines. Cette dérogation est mineure. Le pare-vue a un impact important en s'accumulant à l'extension, portant la rehausse de 6 mètres, ce qu'il y a lieu d'éviter;
- dérogation à l'article IV.2.2.A.2 al 4 du PPAS - forme de la toiture de l'annexe en ce que la toiture des annexes est plate et non à un versant. Cette dérogation permet de ne pas rehausser le gabarit par une toiture à versant et permet un projet plus compact;
- dérogation à l'article IV.2.2.A.1.2 du PPAS - profondeur de l'annexe en ce qu'elle dépasse au rez-de-jardin la profondeur de la zone d'annexe, ce qui entraîne un dépassant de 4,65 mètres, ce qui au rez-de-jardin est acceptable;

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

- côté le projet par rapport à la profondeur des deux maisons voisines;
- supprimer le pare-vue par rapport à la maison de gauche et respecter le Code civil pour aménager la terrasse (recul latéral de 1,90 mètres de l'axe mitoyen en inversant l'aménagement de la cuisine);
- supprimer la légende de la peinture de la façade avant qui ne fait pas l'objet de la présente demande;
- fournir 6 exemplaires des plans modifiés et 4 exemplaires des plans non modifiés;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que l'aménagement de la cuisine et de la terrasse doit être revu afin de tenir compte du bâti et de l'orientation des parcelles;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur la parcelle de gauche doit être réduit;

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 de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Les dérogations au RRU, Titre 1, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 21/12/2016

objet n° 10

Dossier 16-43007-2016 - Enquête n° 216/16

Demandeur : Monsieur Michaël Manalis

Situation : Drève du Caporal, 13

**Objet : abattre un arbre, transformer et étendre une maison unifamiliale
4 façades**

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43007-2016 introduite le 12/08/2016 et modifiée en date du 25/11/2016 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur Michaël Manalis et visant à abattre un arbre et à transformer et à étendre une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis Drève du Caporal 13;

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°8 - Hauteur qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que le projet prévoit de grandes lucarnes en façades avant et arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/08/2016 : dépôt de la demande;

28/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : avis reporté de la Commission de concertation en attente des plans modifiés suivant l'application de l'article 126/1 suite à la présentation du nouveau projet en séance;

21/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande présente un gabarit Rez+Toit avec de petites lucarnes et date de 1955;
- Les maisons du quartier sont implantées en recul variable et en lot de fond;
- Les mitoyennetés sont marquées par des haies et des arbres;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La création d'une extension;
- L'isolation de la toiture et la couverture de celle-ci par un revêtement métallique anthracite en zinc à joints debouts;
- La construction de grandes lucarnes en façades avant et arrière;
- L'abattage d'un arbre : un sapin situé au Sud-Ouest de la maison;

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

- L'aménagement intérieur proposé améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant une organisation répondant au programme désiré des propriétaires, à savoir un bureau en contact avec le jardin;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite la considération particulière suivante :

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal : l'abattage du sapin peut s'envisager car le projet propose la replantation d'un arbre à haute tige (murier noir);

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.8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :

- Le projet apporte une note contemporaine et améliore l'esthétique de cette habitation en lui offrant une toiture métallique en zinc à joint debout et en supprimant les petites lucarnes peu intéressantes par de grands volumes s'alignant aux nouvelles baies vitrées implantées au rez-de-chaussée;
- Les lucarnes offrent de beaux espaces aux pièces de nuit et peuvent s'envisager;

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

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

La dérogation au RRU (article 8) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 11

Dossier 16-43068-2016 - Enquête n° 224/16

Demandeur : Monsieur et Madame Gaëtan Van de Wyer et Gaëlle Calabrese

Situation : Carré Stevens 9 A

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne située en intérieur d'ilot

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43068-2016 introduite le 29/09/2016, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 08/12/2016, par Monsieur Gaëtan Van de Wyer et Madame Gaëlle Calabrese, et visant à rénover et à étendre une maison unifamiliale mitoyenne située en intérieur d'ilot sur le bien sis Carré Stevens, 9 A;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci pour une demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus, la réclamation introduite et la teneur des observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- *étonnement quant à une telle demande dans un des carrés d'Uccle,*
- *rappel historique et des particularités de tels quartiers,*
- *typologie particulière des plans des maisons des carrés, le mur de refend constituant une séparation entre deux logements aménagés au sein d'un volume traditionnel à 2 travées en enfilade, chacun des logements ne disposant dès lors que d'une pièce par niveau,*
- *le fait que chaque maison dispose d'un jardin, ainsi que d'une cabane de jardin, répondant au besoin en espace que de telles petites maisons ne peuvent offrir,*
- *le fait que parmi ces annexes, certaines, dont celles construites dans les jardins du n°9 et du n°10, ont des proportions plus importantes et sont bâties « en dur »,*
- *la présence d'une cabane dans le jardin du n°8,*
- *un étonnement quant au fait que ces constructions se soient vues attribuer un n° de police et le fait que ces constructions ont été habitées,*
- *le fait qu'un arrêté d'inhabitabilité ait été dressé en 2008,*
- *une mise en question du fait que la présence d'habitants au n°9 constitue une situation de droit au sens de la législation et de la réglementation de l'urbanisme,*
- *le fait de prendre pour acquise une situation estimée infractionnelle,*

- *le fait de prendre pour acquise la présence de la cabane dans le jardin du n°8 pour étendre la maison n°8a sur les jardins des maisons n°8 et n°9, en estimant que le jardin du n°8 n'est pas bâtissable et doit rester un jardin,*
- *la nécessité d'un permis de lotir préalable à la vente d'un tel terrain en vue d'y établir du logement,*
- *la grande proximité des logements au sein des carrés, et la promiscuité qui en découle,*
- *le danger de permettre la séparation des maisons des carrés et de leurs jardins et de permettre une gentrification des carrés par la confirmation de constructions précaires, ainsi que par la rehausse de telles constructions générant de nouvelles servitudes vis-à-vis d'autres parcelles,*
- *l'inadéquation de la demande, tant sur le plan de la procédure que sur le plan de la pertinence d'un tel projet dans un carré,*
- *la demande que la Commission de concertation examine les aspects de la procédure, la particularité des lieux, le caractère licite ou illicite ainsi que l'opportunité de rehausse et d'extension de ces constructions.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/09/2016 : dépôt de la demande ;

25/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/10/2016 au 07/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime conditionnel, moyennant notamment la présentation de la demande modifiée à la Commission de Concertation ;

08/12/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de Concertation ;

Considérant que l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, émis le 22/11/2016, impose des conditions de mise en œuvre ;

Vu la note explicative et les schémas d'ensevelissement joints à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des « carrés ucclois », constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades ;
- Dans ce quartier, la chaussée est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB, et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques îlots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'îlot dans lequel se situe la demande ;
- Au sein du grand îlot caractéristique du quartier, la construction sise au Carré Stevens, 9A, sur lequel porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
 - Il fait partie d'un ensemble de constructions basses en mitoyenneté d'un complexe de boîtes de garages de gabarit R + toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'îlot, avec accès par la rue Emile Regard ;
 - Ces constructions basses font face à 5 volumes mitoyens :
 - au plan de 2 travées de profondeur, avec la particularité que le mur de refend sert de séparation mitoyenne, chaque logement disposant dès lors d'une seule surface par niveau ;
 - de gabarit R+1+T affectés au logement ;
 - implantés avec le faitage dans l'axe nord-sud, ce qui a pour effet :
 - qu'une des façades du groupement (logements sis au n°1, n°2, n°3, n°4 et n°10) est orientée à l'Est et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons, ces jardins présentant une profondeur variable de +/-15 mètres à plus de 20mètres

pour certains et comportant des remises aux emprises et volumétries variées, mais limitées au regard des surfaces de jardins proprement dites ;

- que l'autre des façades du groupement (logements sis au n°6, n°7 et n°9) est orientée à l'Ouest et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons, ces jardins présentant une profondeur variable de +/- 10 mètres à +/- 17 mètres pour certains et comportant des remises de profondeurs plus importantes au regard des surfaces des jardins proprement dites ;
- cet ensemble de 5 constructions mitoyennes a fait l'objet d'un plan de remembrement (parcelles cadastrées Section A, n°267113 – 267k13 – 267g37 – 267k27 – 267w38 – 267x38 - 267v38 – 267y38, 267t38 – 267°13 - 267°36 – 267f36) portant sur les biens sis au n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, nb°9a, n°10 et n°10a ;
- ce remembrement a donné lieu à la création de 8 lots, 4 parcelles cadastrales (267113 – 267k13 – 267g37 et 267k27) demeurant inchangées ;
- Parmi les 8 lots ainsi créés par division de bien sans permis de lotir, la demande porte sur le lot 8 (maison reprise actuellement au n°9a) et partiellement sur le jardin du lot 4, le plan de remembrement ayant spécifié de nouvelles servitudes liées au lot 8, dont une, en matière d'accès, le liant au lot 7 (construction reprise au n°10a) ;
- La maison n°9a sur laquelle porte la demande est une des rares constructions du carré affectée au logement et présentant une typologie de R+ toit plat, contrairement à la majeure partie des maisons de ces carrés ;
- Elle est peu qualitative en termes d'habitabilité et d'architecture et dénote par rapport à la cohérence des autres ensembles bâtis ;
- Le bâti environnant est en effet constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés ou non d'annexes, ces dernières étant accolées aux volumes principaux ou situées dans les jardins, parfois de l'autre côté des servitudes qui desservent les lieux ;
- La maison de droite (n°10a) est de même typologie, mais de moindre largeur ;
- La parcelle de gauche est un jardin, avec dépendance en mitoyenneté arrière ;

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

- Le programme porte, selon des données de densité renseignées dans la demande, sur une extension du bien sis au n°9a (logement à 1 chambre – 60 m²) par une extension d'emprise (9 m²) et une rehausse de volume (1 niveau) ;
- Le lot 8 se développant sur une largeur équivalent au double de celle des maisons originelles, il en découle un quasi doublement de la surface bâtie et un doublement de l'indice P/S, pour créer un logement de 131 m² dans un programme comportant 2 chambres ;
- Le gabarit de la rehausse s'implante en mitoyenneté arrière (limite de parcelle commune avec celle en intérieur d'îlot précitée et comportant les boxes de garages) ;

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

- L'affectation de logement pour le bien sur lequel porte la demande a été confirmée par courrier du Collège des Bourgmestre et Échevins daté du 13/10/2015, en réponse à une demande émanant du conseil d'un candidat acquéreur et daté du 25/09/2015 ;
- Le plan proposé diffère du plan de remembrement en ce que :
 - la numérotation des maisons diffère entre les 2 plans ;
 - l'accès au projet ne se fait pas par la servitude susmentionnée et créée à cet effet, liant les lots 7 et 8 ;
 - l'accès au projet se fait par le lot 4 ;
 - le projet aménage le jardin du lot 4 (maison sise au n°8) en y installant une terrasse adjacente à la servitude de passage qui dessert les 7 logements, et en y aménageant l'accès au projet et une partie du jardin qui lui est dévolu, en y situant notamment la citerne d'eau de pluie (5.000 litres) ;

- le projet aménage la partie de son jardin longeant la servitude de passage qui dessert les 7 logements en y installant une seconde terrasse adjacente à la servitude de passage, de sorte que le chemin en servitude est longé de terrasses et d'accès sur +/- 10 mètres de son développement ;
- le plan de remembrement a été réalisé en fonction des différents éléments connus en termes d'affectation, et la division ne donne pas lieu à des constructions sur des parcelles intégralement non bâties, ce qui ne rend pas la procédure de permis de lotir indispensable ;
- l'accord sur la division projetée dans une telle promiscuité d'intérieur d'îlot a notamment pris en compte le besoin de maintenir un jardin, minimaliste mais suffisant, pour la maison sise au n°8 ;

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

- en matière de programme :
 - la maison projetée propose un programme de 131 m² abritant 2 chambres ;
 - l'accès, les espaces de rangement et/ou techniques ainsi que les espaces de nuit se situent au rez-de-chaussée et le programme de jour à l'étage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet reprend les grandes lignes de la trace au sol de la construction existante ;
 - la partie du projet la plus proche de la servitude d'accès aux 7 maisons est proposée sous forme d'un volume (maintien d'une façade existante à isoler par l'extérieur) de gabarit R+ toit plat aménagé en terrasse, situé à moins de 4 mètres de la seule façade des logements situés de ce côté, bénéficiant de l'éclairage de l'ensoleillement ouest ;
 - à l'étage, cette distance est portée à +/- 8 mètres, soit le vis-à-vis d'une rue très étroite du réseau viaire, le volume proposé étant couvert par une toiture inclinée à très faible pente, la rive du toit s'élevant entre 5.22 mètres et 5.62 mètres au-dessus du niveau fini du rez-de-chaussée, ce niveau étant plus haut (61 centimètres) que celui de la servitude d'accès proprement dite ;
 - ce faisant, en proposant un volume sur la totalité de la largeur du lot 8, le projet interpose, dans les vues des maisons qui lui font face à l'Est, un volume important situé directement dans les vues vers l'intérieur d'îlot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - outre les carrés, leurs servitudes de passage, les logements et leurs jardins, l'intérieur d'îlot comporte une mixité de fonctions ;
 - la demande laisse peu de surface de jardin de pleine terre proprement dit, propose une partie de l'étage en surplomb (1.39 mètre) sur cette surface et aménage une partie du jardin sur lot 4 issu du remembrement ;
 - le projet propose des façades du côté du carré équipées de grillages destinés au développement de plantes grimpantes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - vu la situation en intérieur d'îlot, (+/- 80 mètres de cheminement piéton de faible largeur) le logement sur lequel porte la demande n'est pas accessible aux véhicules ;
 - la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB ;
 - Le programme propose, au sein du volume projeté, un espace de rangement pour vélos et poussettes ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande propose la mise en place d'une citerne d'eau de pluie (5.000 litres) et un raccord au réseau existant ;
 - l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle du 22/11/2016 est d'application ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - à la demande a été jointe une étude d'ensoleillement ;

- l'éclairage et l'ouverture de vues à l'arrière de l'étage se fait via une servitude de vues et s'ouvre vers un paysage peu qualitatif ;
- la localisation des espaces de vie à l'étage, avec terrasse attenante des logements du carré en vis-à-vis est de nature à engendrer une promiscuité (4 mètres) vis-à-vis des espaces au 1^{er} étage de ces logements, et peut-être de chambres à coucher ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Les carrés constituent une typologie d'implantation particulière composée d'ensembles de petits volumes de maisons sur parcellaire étroit, et de zones de jardins parfois séparées des habitations proprement dites par les servitudes qui les desservent ;
 - Le projet propose une typologie nouvelle dans le paysage de cet intérieur d'îlot, par un volume s'apparentant à une maison individuelle inscrite cependant dans la trame parcellaire caractéristique de cette partie de l'intérieur d'îlot,
 - Si les façades proposent un traitement paysager et verdurisé, le traitement des jardins est minimaliste et nécessite de s'implanter sur la parcelle voisine (lot 4 issu du remembrement) ;
 - L'analyse de l'ensemble des constructions des carrés Pauwels et Stevens révèle que les volumes de gabarit R+1 ne sont quasi jamais implantée en mitoyenneté périphérique de l'aire que couvrent les carrés ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la demande maintient la partie bâtie la plus profonde du rez-de-chaussée, et en propose l'isolation avec un parement de grilles à usage de support de plantes grimpantes ;
 - il en résulte des vis-à-vis réduits, surtout par rapport à des logements bénéficiant d'une seule façade, et à l'arrière, la construction d'une façade percée de fenêtres en mitoyenneté, non conformes au code civil ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la demande déroge par le volume de la rehausse, plus élevé par rapport aux constructions mitoyennes ;
 - elle nécessite notamment la construction d'un mur mitoyen au site contigu en intérieur d'îlot, comportant les boxes de garage ;

Considérant que la demande ne se conforme pas également (dérogation non demandée) au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond des espaces du rez-de-chaussée (2.20 mètres au lieu de 2.50 mètres requis) ;

Considérant que l'ampleur de la transformation justifie que cet aspect du règlement soit respecté, pour les chambres à coucher ;

Considérant, en termes d'habitabilité, les conditions d'éclairage naturel de la seconde chambre (orientation, dimensions de la fenêtre, vues...) ;

Considérant, pour ces raisons, que la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est pas appropriée aux possibilités d'extension limitées qu'offre cette parcelle ;

Que la demande d'extension de ce logement n'est en effet pas remise en cause, mais qu'elle ne peut se faire que de façon plus appropriée par rapport au caractère du site dans lequel elle se situe ;

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

- envisager une démolition totale de la maison existante, peu qualitative, afin de pouvoir :
 - niveler le jardin au niveau de la servitude ;
 - situer le niveau des espaces habitables du rez-de-chaussée (chambres à coucher) en contrebas du niveau du jardin ainsi déblayé ;

- donner au rez-de-chaussée une hauteur sous plafond de 2,50 mètres conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- réaliser l'accès au logement conformément aux servitudes inhérentes au plan de remembrement afin de situer les deux chambres autour du jardin, et ne pas empiéter sur le jardin dévolu à la maison sise au n°8 ;
- modifier le parti de la demande en optant, pour la rehausse (1er étage), pour un volume de profondeur constante, de profondeur maximale de 5.50 mètres, parallèle à la servitude, non mitoyen à l'arrière et implanté en recul de la mitoyenneté arrière de sorte à permettre la réalisation des étanchéités dans les règles de l'art ;
- supprimer toute fenêtre percée dans un mur mitoyen ;
- envisager de tirer parti de la plateforme qui résultera du recul de la façade arrière pour :
 - aménager une toiture verte paysagère ou une petite terrasse dans le respect du code civil ;
 - prévoir un éclairage naturel pour des locaux du rez-de-chaussée ;
 - proposer une solution qui prenne en compte un ou plusieurs de ces éléments ;
- joindre au dossier une note relative à l'approvisionnement du chantier et au choix constructif ;
- détailler les modalités de raccordement à l'égout ;
- limiter l'accès de la terrasse à l'Est à la moitié de sa surface, et traiter le solde, partie la plus proche des maisons en vis-à-vis, en jardin planté ;
- reculer le mur de l'annexe le plus proche de la servitude de 80 cm minimum pour permettre la plantation de végétations le long de la terrasse projetée ;
- renoncer aux façades plantées en mitoyenneté et proposer un matériau de teinte claire et répondant à la typologie des immeubles du Carré ;
- le cas échéant, proposer un nouveau plan parcellaire selon les explications fournies en séance publique de la commission de concertation ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application, et que la demande modifiée devait faire l'objet d'un nouvel avis de la Commission de concertation ;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur pouvait, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/12/2016 :

Considérant que le projet modificatif se positionne comme suit par rapport aux conditions émises lors de la Commission de concertation :

- Le jardin est proposé au niveau -0.47, et les espaces habitables du rez-de-chaussée (chambres à coucher) sont proposés à un niveau de 32 centimètres plus bas que le niveau existant du rez-de-chaussée, en présentant une hauteur sous plafond de 2,50 mètres conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Il est à noter que cette option engendrera l'évacuation de plus de 100m³ de terre à la brouette ;
- L'aménagement intérieur du rez-de-chaussée est revu : les chambres sont toutes orientées vers le jardinet ;
- la rehausse (1er étage) est proposée dans un volume de profondeur constante, de profondeur maximale de 5.50 mètres, parallèle à la servitude, non mitoyen à l'arrière et implanté en recul de la mitoyenneté arrière ;
- la plateforme qui résultera du recul de la façade arrière est proposée dans un aménagement de toiture verte paysagère ;
- le projet modifié ne comporte plus aucune fenêtre dans les murs mitoyens ;
- l'accès de la terrasse à l'Est se voit limité à la moitié de sa surface, et le solde, partie la plus proche des maisons en vis-à-vis, est à traiter en jardin planté ;
- Les nouvelles façades latérales en mitoyenneté seront revêtues d'un enduit de teinte claire ;

- La note relative à l'approvisionnement du chantier et au choix constructif précise que :
 - la majorité de la maison existante sera démontée, à l'exception du mur jouxtant les compteurs et arrivées des différentes régies existantes, ce qui peut se concevoir, vu la faible portion subsistante, mais devant être maintenue ;
 - les terres et matériaux existants seront évacués manuellement (à la brouette) – le container se trouvera le long de la chaussée d'Alseberg ;
 - les murs mitoyens seront conservés ;
 - la nouvelle construction sera construite principalement en bois (poutres/colonnes) par souci de légèreté et de répondre aux difficultés d'accès au chantier, et, si nécessaire, les poutrelles métalliques ponctuelles et les blocs béton existants pouvant être réutilisés serviront éventuellement au cloisonnement intérieur ;
 - L'ensemble des matériaux sera acheminé manuellement ;
 - La nouvelle dalle (qui servira également de revêtement de finition) sera coulée au moyen d'une pompe à béton dont le camion sera posté chaussée d'Alseberg (longueur du tuyau possible – 100 mètres) ;
 - Les rehausses des murs mitoyens sont prévus en dur, conformément aux dispositions du Code Civil ;
- Quant aux modalités de raccordement à l'égout :
 - La maison existante est raccordée à l'égout (remarque : le service technique de la voirie de la Commune d'Uccle n'a émis aucune remarque conditionnelle quant au projet) ;
 - Une citerne d'eau de pluie (capacité : 5000 litres) est prévue sous les terrasses des maisons n°8 et n°9 afin d'alimenter l'ensemble de l'habitation en eau (+ osmoseur prévu pour l'alimentation en eau potable dans la cuisine) – un switch sera prévu afin de pouvoir s'alimenter au réseau d'eau de ville (le cas échéant, en cas de période de sécheresse) ;

Considérant néanmoins l'impossibilité de répondre à deux des conditions émises lors de la commission de concertation en ce qui concerne :

1. Le recul du mur de l'annexe le plus proche de la servitude de 80 centimètres :
 - En effet, cette zone accueille les compteurs existants de gaz et d'électricité. Le déplacement de ceux-ci engendrerait un surcoût élevé (en plus des surcoûts liés aux exigences de démolition de la maison et le nivellement du terrain – plus de 100 m³ de terre à évacuer à la brouette). Dès lors, et vu la faible ampleur du bâti subsistant, ainsi que l'ensemble des modifications apportées à la demande initiale en vue d'intégrer davantage le projet au contexte bâti, cet aspect peut s'envisager, eu égard également de son inscription dans les objectifs de développement durable ;
 - La demande, telle qu'introduite par la demande de permis, porte sur l'extension d'une maison existante et non sur la démolition/reconstruction de celle-ci. Ce mur en blocs de béton (ainsi que les 2 retours latéraux d'ailleurs) ne présente aucun problème structurel, et ne nécessite dès lors pas d'être démolie dans son intégralité ;
 - Le projet propose de positionner la 2^{ème} chambre à coucher en contact avec le jardinet conformément aux exigences émises lors de la Commission de Concertation du 23/11/2016. Cette habitation, aux dimensions restreintes, nécessite de conserver la superficie au sol d'origine afin de pouvoir y localiser une seconde chambre aux dimensions minimales et confortables, sans pour autant impacter le cadre bâti environnant, vu la proximité des constructions voisines et la faible superficie des jardins privatifs et/ou communs ;
 - La mise en place des plantes grimpantes le long du mur ne nécessite que peu d'encombrement et un recul important n'est pas nécessaire, ce qui permet de n'empiéter que très peu sur les zones dédiées aux jardinets ;
2. La localisation des espaces du rez, en contrebas du niveau du jardin :

Considérant, également au vu des modifications et justifications introduites, que la demande modifiée maintient le niveau supérieur des rives du toit au niveau 5.22 mètres ou au niveau 5.62 mètres selon les angles ;

Que notamment, la condition émise de situer le niveau des espaces habitables du rez-de-chaussée (chambres à coucher) en contrebas du niveau du jardin ainsi déblayé n'est pas rencontrée, le niveau du rez-de-chaussée (-0.32) étant 15 centimètres plus haut que celui du jardin (-0.47) ;

Considérant que la diminution totale de la hauteur de l'immeuble nécessiterait des travaux de reprise en sous œuvre qui s'avèreraient délicats et que le projet reste acceptable vu la distance avec les immeubles lui faisant face ;

Considérant le plan parcellaire modifié par rapport au plan de remembrement initial :

- Une convention sous seing privé a été signée entre le demandeur et le propriétaire des maisons n° 8, 9 et 10, et a été jointe en annexe de la note explicative. Cette convention fera l'objet d'un acte chez le Notaire sous peu ;
- La nouvelle proposition offre à deux maisons voisines de jouir d'un espace extérieur (au lieu d'un seul espace initialement prévu). En effet, la maison n°8 et la maison n°9 se voient agrémentées chacune d'une terrasse de 9 m², non fermée à l'alignement de la servitude par une haie, comme demandé par la Commission de concertation ;
- La contenance des lots initialement prévue dans le plan de remembrement reste inchangée ;
- L'accès à la maison mitoyenne de droite n°10A est inchangé (la servitude d'accès fixée dans le plan de remembrement est conservée pour ce lot) ;
- Cette proposition permet également l'accès au jardin de la maison n°9A depuis la servitude piétonne ;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés c + documents administratifs et datés du 08/12/2016) répond, moyennant ces modifications, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations au Titre I du RRU, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 12

Dossier 16-42685-2016 - Enquête n° 207/16

Demandeur : Monsieur Alain Van den Eynden - MC² S.P.R.L.

Situation : avenue des Eglantiers, 14 C

Objet : aménager une zone de parking dans 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°16-42685-2016 introduite le 11/02/2016 par Monsieur Alain Van den Eynden et visant à aménager une zone de parking dans la zone de recul sur le bien sis avenue des Eglantiers, 14 C;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Sud-Est - AGRBC du 10/06/1993 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 n°11 - zones de recul aménagées en jardinet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/02/2016 : dépôt de la demande;

16/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : avis reporté de la Commission de concertation en attente du plan de la maison et de la coupe au droit du garage existant;

29/11/2016 : dépôt des plans complémentaires demandés;

21/12/2016 : 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 des villas isolées ou jumelées dans la verdure;

○ Dans ce quartier, l'avenue des Eglantiers comprend de nombreuses villas au style et à l'implantation différenciés en fonction des époques de construction;

○ La parcelle concernée par la demande s'implante à l'angle de l'avenue des Eglantiers et de l'avenue Napoléon;

○ La maison à 4 façades accueille 2 garages en sous-sol et présente donc une allée carrossable en pente dans la zone de recul avant implantée du côté de l'avenue des Eglantiers;

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

○ La création d'une zone de stationnement implantée dans la zone de recul avant de l'habitation côté avenue des Eglantiers;

○ L'aménagement paysager de la zone de recul;

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

○ L'aménagement paysager proposé est de qualité et peut s'envisager. En effet :

- l'accès piéton à la maison sera moins rectiligne de par l'aménagement d'un chemin en gravier avec une nouvelle zone de gazon et de nouvelles zones de plantations basses et massif arbustif, des marches en pierres bleues seront posées en escalier afin de franchir la différence de niveaux entre la rue et le seuil de l'entrée, une haie de taxus séparera la zone rue du palier de l'entrée afin de préserver l'intimité du hall d'entrée vitré;
- la nouvelle zone de stationnement sera recouverte de gravier, un prunus serulata et un acer griserum seront plantés dans cette nouvelle zone;

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, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le PPAS dans lequel le bien s'inscrit n'empêche pas l'aménagement de la zone de recul en parking. En effet, le point 12. Zones de recul stipule que "*la zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement...exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte*";
 - Un courrier du Service de l'Urbanisme datant du 28/10/2015 est joint au dossier et confirme que "*le PPAS n'empêche pas l'aménagement de la zone de recul en parking aux conditions susmentionnées et moyennant la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme qui sera examiné par le Collège des Bourgmestre et Echevins en fonction également du bon aménagement des lieux*";
 - Outre les deux points ci-dessus, l'aménagement proposé cache les voitures derrière une haie, ce qui répond au bon aménagement des lieux et aux prescrits du PPAS dans lequel le terrain s'inscrit;
 - Considérant les documents introduits en date du 29/11/2016 suite à la demande des membres de la Commission de concertation du 26/10/2016, à savoir les photos, le plan et la coupe au droit du garage existant permettant de visualiser une pente inconfortable de 27%, ainsi qu'une hauteur sous linteau peu pratique (1,74m intérieur);
 - Considérant, par conséquent, que la demande de réaliser un aménagement spécifique pour des places de stationnement peut s'envisager;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

La dérogation au RRU, article 11, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/12/2016
objet n° 13

Dossier 16-42983-2016 - Enquête n° 219/16

Demandeur : Monsieur Christophe Brochier

Situation : avenue Dolez entre le 578 et le 586

Objet : construire une maison unifamiliale avec garage sur un terrain de fond

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42983-2016 introduite le 25/07/2016 par Monsieur Christophe Brochier et visant à construire une maison unifamiliale avec garage sur un terrain de fond sur le bien sis avenue Dolez entre le 578 et le 586;

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

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");

Que le terrain constructible, situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, est cadastré 408x et a jadis été utilisé comme champ agricole, tel qu'on peut le voir sur les photos aériennes Brugis de 1953 et 1971. La photo de 1996 indique déjà une pâture qui commence à être colonisée par une végétation forestière;

Que, jouxtant la limite Est du terrain, le Bois de Verrewinkel est classé comme site patrimoine et station Natura 2000;

Que le bois, cadastré 402c, est la station II.1 Bois de Verrewinkel (13,3 ha), faisant partie du site Natura 2000 - BE1000002, "ZSC II : Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise. Complexe Verrewinkel - Kinsendael". Une des caractéristiques de cette station est d'abriter plusieurs espèces de chauve-souris;

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences, jointe à la demande;

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'îlot;
 - application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS portant sur les actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres - zone de servitudes au pourtour des bois et forêts;
- motif inhérent à l'évaluation préalable des incidences que la demande 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 la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- les propriétaires de la maison située en aval du projet et à l'entrée du chemin d'accès (avenue Dolez n° 578) font les remarques suivantes :

- impact du projet de construction sur leur bien qui ne donnera plus sur le Bois de Verrewinkel (site classé et zone Natura 2000);
- difficulté de disposer de leur bien durant la durée des travaux, du fait de la localisation de la servitude de passage (qui dessert les n°s 572, 578, 580 et 586);
- l'accès aux véhicules de chantier et de secours ne peut se faire par le chemin, lui-même inscrit en ZICHEE;
- il y a des problèmes de mobilité et de stationnement dans le quartier. Dès lors, l'accès aux maisons au moyen de véhicules doit être maintenu durant le chantier;
- il s'indique de préserver l'intégrité des maisons bordant l'accès, lors des travaux d'élargissement et de stabilisation de la servitude;
- le propriétaire de la maison et de l'atelier d'artiste - Olivier Strebelle - situés en bordure du chemin d'accès (avenue Dolez n° 586) fait les remarques suivantes :
 - souhaite que la maison qu'il occupe et le site qui y est associé soient protégés, voire classés;
 - craint qu'une construction à cet endroit endommage de manière irrémédiable le site exceptionnel du Bois de Verrewinkel et ses environs. Un des objectifs principaux de la fondation du réclamant est de pouvoir partager la qualité du site et préserver son intégrité, ainsi que celle de la maison construite par l'architecte André Jacquain, des arbres et des œuvres d'art installées;
 - la construction envisagée nuira directement à l'intégrité du site de la maison de l'artiste, à la fois parce qu'elle le séparera du Bois de Verrewinkel et parce qu'étant donné que ce terrain est enclavé, la construction de cette maison devra faire usage de la servitude qui jouxte la maison d'entrée, œuvre de l'architecte Claude Strebelle;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/07/2016 : dépôt de la demande;

04/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis au motif de solliciter l'avis de la CRMS;

21/12/2016 : séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 20/10/2016 :

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- Bien que la parcelle comprenne de nombreux arbres de haute tige, le projet d'aménagement ne renseigne pas quels sujets seraient à abattre pour l'implantation du bâtiment.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions, les essences et l'implantation des arbres à abattre.

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- Le projet ne renseigne pas le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le site se trouvant à proximité directe d'un espace vert classé, l'auteur de projet mettra tout en œuvre pour conserver le maximum d'arbres de haute tige.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tous arbres de haute tige qui seront indiqués comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devront faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation d'un nombre inconnu d'arbres de haute tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence minimum à la plantation.
- Un plan d'abattages ainsi qu'un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations abattues et projetées devront être joints à la demande.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 07/11/2016 :

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

Cotation d'implantation altimétrique

Principes généraux :

Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant au projet :

Les plans ne comportent aucune référence altimétrique qui permette de situer la nouvelle construction en altitude par rapport à son environnement, ni d'en contrôler la correcte implantation.

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement, sollicité le 30/09/2016, et non réceptionné à ce jour;
- l'avis de Vivaqua émis le 06/10/2016;
- l'avis de la CRMS émis en sa séance du 14/12/2016;

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

- Le terrain sur lequel porte la demande s'inscrit dans le paysage du dernier tronçon de l'avenue Dolez, voirie étroite et pavée;
- Ce tronçon est sinueux et n'offre de ce fait pas de perspective fixe;

- La beauté du paysage du lieu, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol, tient à la fois du caractère de chemin creux de la voirie, du relief et du couvert végétal;
- Il est situé en intérieur d'îlot et est accessible par un chemin d'accès desservant plusieurs autres maisons n°s 572, 578, 580 et 586. Il est contigu à 3 autres terrains bâtis au Nord (n° 550 avenue Dolez), au Sud (n° 586) et à l'Ouest (n° 578 et 580);
- Le relief du terrain est fortement marqué par un talus ascendant de la voirie vers l'embouchure de parcelle et il en va de même pour les autres parcelles de cette rive d'îlot;
- Le Bois de Verrewinkel est proche et la parcelle lui est contiguë. La limite de zone de servitude au pourtour des bois et forêts (30 mètres pour les terrains non bâtis - prescription 16 du Plan Régional d'Affectation du Sol) traverse la majeure partie du terrain à l'Est;

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

- La construction d'une habitation unifamiliale de gabarit R à R + 1 avec toiture plate, implantée en partie Ouest du terrain, en-dehors de la zone de non bâtisse du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) (zone de servitude de 30 mètres);
- L'abattage de plusieurs arbres à haute tige;
- La modification du chemin d'accès;

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

- L'orientation du terrain, sa pente, les arbres existants ainsi que la position de l'entrée carrossable, fixée par la convention de servitude, ont régi l'implantation des volumes construits;
- La villa se compose de deux grandes ailes reliées par un volume central qui abrite le salon. Le garage et l'entrée sont situés dans la partie Nord du terrain, à proximité de la salle à manger et de la cuisine qui donnent sur une terrasse à l'arrière. Cette terrasse est positionnée suffisamment éloignée des conifères à haute tige existants sur la parcelle voisine 407k, au Sud du terrain - elle reçoit donc le soleil jusque tard l'après-midi;
- Cette configuration, avec les espaces de vie au Nord et la partie nuit au Sud, présente les avantages que le volume "jour" ne fera pas ombre sur la terrasse, accentuant ainsi son attractivité et l'intérêt de cette configuration;
- L'agencement des volumes permet également de grandes ouvertures vitrées côté Sud et Est de la salle à manger et de la cuisine tout en assurant l'intimité de l'ensemble des volumes par rapport au voisinage;
- Les volumes à un niveau sont inscrits en recul de minimum 6 mètres par rapport aux limites de la parcelle et respectent la "zone non aedificandi" de 30m par rapport au Bois de Verrewinkel;
- L'étage est positionné au-dessus de l'aile Nord pour préserver l'ensoleillement de l'ensemble. La construction s'inscrit dans une pyramide à 35° à partir des limites mitoyennes, de sorte à préserver la végétation et l'ensoleillement mutuel des parcelles voisines;
- Le gabarit est limité à une hauteur de 7m par rapport au terrain existant. Le P/S est de 0,21 et l'OS (occupation du sol) est de 16,15%, ce qui respecte les critères des constructions alentours et permet de conserver une transition harmonieuse entre le milieu bâti et le Bois de Verrewinkel;
- Le relief du terrain existant est maintenu tant que possible. Les variations (déblais ou remblais), inhérentes à la volonté de réaliser un rez-de-chaussée de plain-pied, ne dépassent pas une cinquantaine de centimètres, le bâtiment étant implanté au niveau moyen du terrain existant. L'aile Sud est abaissée à 2m50 sous plafond pour diminuer son impact par rapport au niveau, plus bas, du terrain dans cette zone;

- L'accès au terrain faisant l'objet de la demande s'effectue via la parcelle du n° 580 avenue Dolez, cadastrée 407k, par une servitude de passage qui a fait l'objet d'une convention entre les propriétaires reprise en annexe au dossier de demande;
- Les travaux d'aménagement de cet accès carrossable ainsi que des passages d'impétrants sont détaillés dans un plan spécifique qui est conforme aux dispositions contractuelles;
- Le début du chemin d'accès, côté avenue Dolez, se trouve en ZICHEE au PRAS. Afin de maintenir le caractère existant, les travaux sur cette partie visent la réfection à l'identique de la rampe en pavés et du talus avec mur de soutènement en pierre, avec réemploi des matériaux existants récupérés ou avec des matériaux et techniques similaires;
- En remontant, le chemin existant qui sera élargi, exerce une courbe et passe à côté de la courette clôturée du n° 480, longeant ensuite le mur mitoyen du n°478. Ce mur est percé d'une baie de fenêtre, qui donne des vues directes (non conformes au Code civil) vers la parcelle du n° 580. Les travaux sur cette partie se limitent au strict minimum : élargissement du chemin existant en dolomie suivant le plan de la convention de servitude, aménagement d'un muret de soutènement en remplacement du talus existant sur la droite, déplacement des marches en pierre et de la bordure existante. Un recul d'environ 1m est prévu entre le chemin d'accès et le mur mitoyen au droit de la fenêtre existante;
- Le chemin d'accès sur la parcelle jusqu'au garage est aménagé en recul de 2m50 par rapport à la limite Ouest, permettant ainsi la plantation de massifs arbustifs et fleuris, ainsi que d'une haie pour créer un écran végétal préservant l'intimité des parcelles voisines. Côté Sud, le même recul permet des plantations d'écran entre l'emplacement de stationnement pour invités et la limite de parcelle. Toutes ces nouvelles plantations seront réalisées avec des espèces locales, permettant une continuité avec le biotope voisin;
- Le défrichage et l'abattage sont limités au strict nécessaire pour le chantier. 7 arbres à haute tige devront être abattus; toutefois, à part le grand épicéa au droit du futur salon, tous les autres arbres font partie de groupes d'arbres existants dont une partie sera maintenue, diminuant ainsi l'impact des abattages. La liste des arbres à abattre est la suivante :
 - épicéa, au centre, tronc de 60cm de diamètre et couronne de 3m de diamètre;
 - 2 merisiers, au Nord-Ouest, troncs de 20cm de diamètre et couronne de 2m de diamètre;
 - 4 arbres, au Nord-Est, dont 2 chênes, un merisier et un érable, troncs entre 30 et 40cm de diamètre et couronnes d'env. 2,50m de diamètre;
- Les autres arbres à haute tige seront protégés (tronc et racines) pendant les travaux et seront maintenus;

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

- Les différents volumes sont articulés autour du salon qui représente le centre de la maison, son foyer. Les rayons du soleil traversent le salon de part en part, lui donnant une atmosphère agréable en relation avec le bois et les différentes parties de la maison. Des alcôves-patios rompent la monotonie et mettent en scène des éléments-clé : ici, le miroir d'eau avec un arbre signalant l'entrée, là le bassin, la terrasse et l'arbre-nuage, etc;
- La palette des matériaux est sobre, dans des teintes déjà présentes sur d'autres constructions aux alentours :
 - crépi sur isolant de teinte claire : permet une empreinte écologique totale (énergie nécessaire à la fabrication, à l'entretien et au recyclage) très favorable vu le faible poids de l'ensemble et la bonne capacité d'isolation pour une épaisseur raisonnable. Ces dernières années, les systèmes de crépi sur isolant ont été grandement améliorés par les différents fabricants, ce qui permet d'obtenir une garantie quant à la durabilité dans ce milieu boisé. Le projet opte pour un enduit

- qui, de par sa structure microscopique, reste auto-nettoyant à long terme et empêche la fixation des algues et des mousses;
- parement en maçonneries de teinte sombre : l'utilisation de matériaux naturels va également dans le sens du respect de l'environnement et du caractère du voisinage. L'entretien sera également aisé. La rugosité et la texture des maçonneries seront mises en relief par les autres façades blanches, lisses et sans joints. Par endroits, ces maçonneries s'invitent à l'intérieur, dématérialisant ainsi la limite avec l'extérieur;
 - parement en bois de teinte sombre : limité à de petites touches dans l'ensemble, il apporte la chaleur du bois naturel, contrastant avec les autres revêtements minéraux;
 - les menuiseries en aluminium de teinte sombre permettent d'affiner l'épaisseur des cadres, qui devront être munis de triple vitrage;

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 :
 - le parti du projet vise à minimiser l'emprise et donc à maintenir la partie Est du terrain dans son relief naturel vers le Bois classé, ce qui vise à intégrer le projet dans la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement proche, mais également en transition harmonieuse entre le milieu bâti et le milieu naturel;
 - Il en découle, pour le volume principal au Nord, une construction au gabarit R + 1 (étage en recul), similaire au bâti environnant, bien que présentant des toitures à versants, pour la plupart. Cette transition de typologie peut s'envisager de par le fait du maintien de zones non bâties importantes entre parcelles;
 - le couvert végétal du lieu et la diversité des perspectives, dues à la sinuosité de l'avenue et aux terrains bâtissables en intérieur d'ilot, permettent l'intégration d'architectures de différents styles et conceptions;
 - la disposition des lieux (orientation, relief, distance par rapport aux maisons voisines,...) n'engendre pas un impact important sur l'ensoleillement des maisons et des propriétés voisines, dont la plus proche au Sud-Ouest (maison isolée, n° 578) n'est pas en vis-à-vis direct du fait de la disposition des lieux et de l'orientation des parcelles paysagères de transition;
 - le traitement de la servitude permet l'exécution du projet et permet d'atténuer l'impact du bâtiment depuis la rue;
 - le projet, par le traitement des abords, préserve le caractère du lieu aux abords de la parcelle et prolonge l'esthétique de l'architecture vers la limite du Bois de Verrewinkel par le traitement d'un plan d'eau;
 - pour ces raisons, le projet est de nature à s'intégrer au lieu et à participer aux perspectives de ce tronçon de l'avenue;
- en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 16. a12 du PRAS portant sur les actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres - zone de servitudes au pourtour des bois et forêts :
 - le projet s'inscrit, pour le bâti, au-delà d'une distance de 30 mètres par rapport à la limite du Bois de Verrewinkel;
 - les aménagements paysagers s'inscrivent en cohérence avec le parti architectural de la maison;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un plan d'eau dans la zone des 30 mètres, ce qui n'est pas concevable au regard du développement paysager de la parcelle;
 - le projet prévoit l'aménagement de 4 emplacements de stationnement intérieurs et d'1 emplacement extérieur, ce qui ne peut se concevoir au regard des particularités des lieux. Il s'indique de limiter ces emprises de manière significative, les autres propriétés voisines bénéficiant également d'accès carrossables vers l'arrière;

- les plans ne précisent pas clairement les arbres maintenus et les abattages le long du chemin d'accès;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 149, al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Les différents volumes seront construits avec un recul de minimum 30m par rapport à la limite du bois;
 - Les eaux usées et fécales seront reliées au nouveau collecteur d'égout qui va bientôt équiper l'avenue Dolez. Les eaux de pluies récoltées sur les toitures (revêtement EPDM) sont retenues et infiltrées sur la parcelle via un système du type "Captur-Ô", ou une installation similaire, avec des caissons disposés sur un massif de percolation;
 - Le système sera muni d'un accès de visite pour prélèvements permettant l'analyse des eaux rejetées dans le sol;
 - La toiture de l'étage (moins de 100m²) est dépourvue de végétation vu la présence des panneaux solaires. Elle alimentera en eau de pluie la citerne; l'eau sera ensuite utilisée pour l'arrosage et l'entretien des abords ainsi que pour les chasses de toilettes. Le surplus sera infiltré dans le sol via le bassin d'orage;
 - L'abattage d'arbres à haute tige sera limité au strict minimum (7 individus), notamment, dès que possible, avec maintien d'autres sujets dans les groupes existants. Il est à noter qu'aucun des arbres à abattre ne correspond à la hêtraie acidophile (9120) répertoriée en lisière de la station Natura 2000 voisine;
 - L'éclairage extérieur sera réduit et sera implanté de telle manière à contribuer au maintien des couloirs de vol sombres autour du Bois. Le système d'éclairage extérieur privilégiera la mise en place d'armatures d'éclairage ponctuel (par exemple lampe sur pied à côté de la table de terrasse) et évitera l'utilisation de gros projecteurs;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet propose des aménagements du chemin d'accès, situé en ZICHEE, dans le respect de sa typologie actuelle et s'inscrivant dans le contexte du chemin creux de l'avenue Dolez;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau Verrewinkel remontant au moins jusqu'au 13^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 - Uccle : site 49; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant les compléments d'informations transmis le 13/12/2016, faisant état que :

- Servitude d'accès et caractère constructible du terrain :
 - Une convention de servitude a été concédée au demandeur par Monsieur Tulcinsky, représentant la société Ecodolez sprl, propriétaire des bâtiments et des terrains sis sur les parcelles 407k et 414f2, qui sont l'atelier et l'habitation de Monsieur Olivier Strebelle, sculpteur;
 - Cette convention prévoit la création d'une servitude d'accès pour travaux, passage d'impétrants et accès carrossable permanent au terrain enclavé, parcelle 408x, à travers la parcelle 407k. L'emprise de ce passage a été arrêtée et est incluse dans la convention de servitude. Sa réalisation implique l'élargissement d'environ 1m de l'actuel sentier en dolomie;
 - Le caractère constructible du terrain a été plusieurs fois confirmé par écrit par la Commune d'Uccle, entre autres à la demande de Monsieur Strebelle en date du 29/07/2011;

- Nombre de places de stationnement :
 - Les plans de la demande de permis d'urbanisme prévoient la construction d'un garage fermé de 2 + 2 emplacements. Seulement 2 emplacements seront utilisés couramment. En effet, le demandeur est un collectionneur d'automobiles anciennes. Le lift 2 places à l'arrière du garage sera réservé à ses deux voitures de collection qui ne seront utilisées donc que rarement. Ceci justifie également le caractère moins pratique de ce système de parking qui sera mis en place afin de diminuer l'emprise au sol du bâtiment;
- Aménagement de chantier :
 - Le projet a examiné les possibilités de construction avec différentes entreprises générales. Il ressort que la méthode de construction la plus pratique, vu l'accès difficile au chantier avec de gros engins, est la construction à base de béton coulé sur place;
 - En effet, l'avenue Dolez fait un petit élargissement au droit de la rampe d'accès vers le terrain. C'est une zone où il est interdit de stationner mais où il y a souvent des voitures le matin, en relation à l'école. Cette zone, assez longue, peut être facilement aménagée en vue de permettre le stationnement des engins de chantier, à savoir un camion-mixer de 10m³ (12m longueur x 2,50m largeur) appairé à une pompe à béton montée sur camion (8m longueur x 2,50m largeur). Le mixer déverse le béton dans la cuve de chargement de la pompe qui l'envoie vers le chantier à travers des conduits au sol;
 - Le trafic automobile ne sera pas perturbé car les camions se trouveront dans la partie habituellement occupée par des voitures en stationnement;
 - Éventuellement, il peut également être envisagé que le bras de la pompe passe au-dessus de la rue et qu'ensuite le conduit soit placé au sol - de cette manière la pose de protections pour le conduit en travers de la rue ne sera pas nécessaire et le trafic sera plus fluide;
 - Dans la phase de gros-œuvre, seuls des panneaux de coffrage seront donc nécessaires. Ceux-ci peuvent être facilement acheminés en camionnette jusqu'à la zone des travaux;
 - Grâce à cette technique de construction, le charroi vers le chantier est réduit car la plus grande partie (en poids et encombrement) des matériaux mis en œuvre le seront par pompe depuis l'avenue Dolez, sans gêner le trafic et sans aucune incidence sur la rampe d'accès et le sentier existant;
- Protections des parties à maintenir, déroulement du chantier :
 - Lors de la mise en place du chantier, il a prévu les protections suivantes :
 - la zone des travaux, qui correspond à l'emprise du futur bâtiment augmentée d'une bande périphérique de maximum 5m, sera entourée de barrières Heras sur tout son pourtour. Cette clôture sera maintenue pendant toute la durée des travaux. Elle empêchera la circulation et le dépôt des matériaux en-dehors de la zone des travaux qui pourraient causer des dégâts aux racines des arbres;
 - les troncs des arbres qui se trouvent à moins de 5m de la zone des travaux seront protégés à l'aide de voliges maintenues par cerclages et ce, sur une hauteur de minimum 2m50;
 - le chemin d'accès en pavés sera protégé à l'aide de tôles de répartition des charges, empêchant ainsi sa dégradation pendant les travaux. Actuellement, ce chemin sert déjà d'accès pour les camionnettes, parfois chargées de sculptures en bronze, de l'atelier voisin du chantier. Il est donc parfaitement possible de l'utiliser comme voie d'accès pour des camionnettes;
 - La pose des raccordements d'égouttage, d'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphonie, TV, sera coordonnée de manière à réduire le temps d'ouverture de tranchée dans le chemin d'accès au strict minimum (2 jours pour la partie pavée). Les voisins concernés seront notifiés au minimum une semaine à l'avance;

Considérant la note du demandeur en réponse aux considérations émises par la CRMS dans son avis du 14/12/2016, et portant sur :

- La justification du caractère constructible du terrain;
- Les modalités de la réalisation de l'accès carrossable sous forme de servitude;
- Les arbres à abattre et le déplacement d'une sculpture dans le jardin;
- Les aménagements du chantier et les impacts sur le jardin;
- Le passage du chemin à proximité de l'atelier et de la maison voisine et la coupure dans le paysage;
- Les possibilités non rencontrées du déplacement de l'accès afin de "préserver" la propriété Strebelle;
- L'impact du projet sur le Bois de Verrewinkel;
- La faible emprise de la construction et sa distance par rapport au Bois;

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

- Répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 20/10/2016;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie du 07/11/2016;
- Supprimer la partie de la piscine inscrite dans la zone de servitude de 30 mètres au pourtour du Bois;
- Réduire le nombre d'emplacements de stationnement à 2 (supprimer le lift) et supprimer l'emplacement de stationnement extérieur au profit d'aménagements paysagers qualitatifs;
- Présenter les plans de détails d'aménagements, d'abattages et de replantations aux abords du chemin d'accès établi en servitude;
- Permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

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 pourrait être d'application ;

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

AVIS MINORITAIRE BDU-DMS et BRUXELLES-ENVIRONNEMENT :

Considérant l'avis défavorable de la CRMS émis en séance du 14/12/2016;

Considérant la zone Natura 2000 et le classement du Bois de Verrewinkel;

Considérant l'intérêt paysager que constitue l'ensemble de la propriété Strebelle (maison, atelier, jardin, atelier de Claude Strebelle);

Considérant que le projet vise à élargir la servitude de passage en supprimant le talus et sa végétation ainsi que certains éléments constitutifs du jardin (escaliers, sculpture,...);

Considérant que ces travaux vont endommager le système racinaire des arbres et mettre en péril leur état sanitaire;

Considérant qu'il y a lieu de préserver ce chemin dans son état actuel;

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

Avis DEFAVORABLE de la BDU-DMS et de B-E sur l'élargissement du chemin d'accès carrossable.