

Séance du 19 avril 2017 / Zitting van 19 april 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 063/17 – Demande de permis de lotir n°564-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job prolongée /
Avenue du Prince de Ligne à l'arrière des n°s 139 à 151
Demandeur : VAN EETVELDE Nicolas & Autre Perspective sprl
(M. Van Eetvelde Nicolas)
(diviser le terrain en 3 lots: lot A en vue d'y construire un immeuble abritant 4 ateliers,
lot B en vue d'y construire un immeuble abritant 6 logements et lot C en vue d'y
aménager une desserte de désenclavement)
- 2) 066/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.267-2017
Situation : Avenue Hamoir 14a
Demandeur : HAMOIR 14 sprl (Madame Landell Therecia)
(modifier le permis 16-42398-2015 : construire une maison uni-familiale en
intérieur d'îlot)
- 3) 068/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.138-2016
Situation : Rue des Carmélites 128
Demandeur : Madame BIEVEZ Véronique
(mettre en conformité la division d'une maison de rapport de 2 logements
en 4 appartements)
- 4) 067/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.198-2016
Situation : Avenue des Aubépines 122
Demandeur : Madame EL HOFADI Karima
(étendre une maison uni-familiale en toiture afin d'ajouter une chambre
à coucher)
- 5) 056/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.247-2017
Situation : Cauter 34
Demandeur : Monsieur SIMON Alexandre
(transformer et étendre une annexe)
- 6) 065/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.286-2017
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 82
Demandeur : Madame VAESEN Sophie
(créer une annexe en façade latérale et arrière, avec modification de la toiture
et nouvelles lucarnes, mise en peinture des façades extérieures ainsi que
démolir une annexe existante)
- 7) 060/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.270-2017
Situation : Avenue Vanderaey 113
Demandeur : M. et Mme DE PRETER Nicolas & CHARLIER Judith
(rénover une maison uni-familiale : construire une annexe arrière, remplacer
les châssis, isoler la toiture plate, isoler la façade arrière)
- 8) 058/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.211-2016
Situation : Avenue Wellington 129
Demandeur : Madame WORUM Astrid
(transformer et étendre une habitation uni-familiale)

- 9) 061/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.242-2017
Situation : Avenue Brugmann 445
Demandeur : Madame ROSINSKA Inga
(transformer et étendre une habitation uni-familiale, isoler la façade arrière, mettre en conformité la modification des châssis et portes en façade avant)
- 10) – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.290-2017
Situation : Rue de Wansijn 40
Demandeur : Monsieur KEYS Alexander
(remplacer les portes de garage par un volet enrollable) (Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d’un bien classé)
- 11) 059/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.254-2017
Situation : Drève du Sénéchal 2
Demandeur : Koba Invest sprl (Monsieur Uyttenhove Luc)
(créer une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, modifier les châssis au 1^{er} étage, modifier l’enseigne, mettre en conformité le changement d’affectation d’un appartement (R+1) en commerce)
- 12) 057/17 – Demande de certificat d’urbanisme n°2016/2
Situation : Chaussée d’Alseberg de 1199 à 1201 / Rue Zandbeek 36A
Demandeur : Monsieur RYBSKI Ferdynand
(transformer et étendre un immeuble de rapport comptant 2 logements, et aménagement de 3 logements supplémentaires et une surface commerciale)
- 13) 069/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.101-2016
Situation : Rue Groeselenberg 57
Demandeur : Monsieur VANHECKE André
(modifier le permis 16-42231-16 par l’ajout d’une surface complémentaire de 4,5m² à un appartement au niveau du penthouse)
- 14) 062/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.173-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1342
Demandeur : ALFA Consulting sa (M. Cambron Alexandre)
(modifier le PU 16-41427-13 visant la transformation et l’extension d’un immeuble de commerce et de logements, par l’ajout d’un 3^{ème} logement)
- 15) 055/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.059-2016 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 1407
Demandeur : JEFREWI sca c/o Hogesim sprl (M. de Saint-Marcq)
(étendre un bâtiment mixte de commerce et logement)
- 16) 049/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.282-2017 (art.177)
Situation : Avenue Brunard
Demandeur : Administration communale d’Uccle –
Service Technique de la Voirie
(aménagement de façade à façade la rue, abattre 26 arbres à haute tige et planter 30 arbres, aménager 45 emplacements de stationnement pour véhicules et 2 zones de stationnement pour vélos)

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 01

Dossier PL-564-2016 - Enquête n° 063/17

Demandeur : S.P.R.L. Nicolas Van Eetvelde & Autre Perspective - c/o Monsieur Nicolas Van Eetvelde

Situation : chaussée de Saint-Job prolongée - avenue du Prince de Ligne à l'arrière des n°s 139 à 151

Objet : diviser le terrain en 3 lots : lot A en vue d'y construire un immeuble abritant 4 ateliers, lot B en vue d'y construire un immeuble abritant 6 logements et lot C en vue d'y aménager une desserte de désenclavement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme en vue de lotir n°PL-564-2016 introduite le 23/12/2016 par la S.P.R.L. Autre Perspective et Monsieur Nicolas Van Eetvelde - c/o Monsieur Nicolas Van Eetvelde et visant à diviser le terrain en 3 lots comme suit : le lot A en vue d'y construire un immeuble abritant 4 ateliers, le lot B en vue d'y construire un immeuble abritant 6 logements et le lot C en vue d'y aménager une desserte de désenclavement sur le bien sis chaussée de Saint-Job prolongée - avenue du Prince de Ligne à l'arrière des n°s 139 à 151;

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

Vu que la demande se situe partiellement dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - Quartier Saint-Job/Carloo (AR du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant plus particulièrement que la parcelle sur laquelle porte la demande est régie pour partie dans un plan particulier d'affectation du sol et pour le solde par la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et le Règlement Régional d'Urbanisme;

Que les mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol sont d'application pour la partie située hors plan particulier d'affectation du sol;

Que pour la partie du projet située dans le plan particulier d'affectation du sol, celui-ci ayant été approuvé après le 01/01/1981, l'article 67 du CoBAT dispose que les motifs d'enquête publique prescrits par le plan régional d'affectation du sol n'y sont en l'espèce pas d'application;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.4 : utilisation libre de matériaux de façades et de châssis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2016 : dépôt de la demande;

08/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 02/03/2017 et non réceptionné à ce jour;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 09/03/2017;

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé le long de la ligne 26 du chemin de fer, dans le prolongement de la partie sans issue de la chaussée de Saint-Job et à l'arrière des n°s 139 à 151 de l'avenue du Prince de Ligne;
- Les constructions situées à proximité, le long de l'avenue du Prince de Ligne, présentent des gabarits de R+2, Bel étage+2 ou R+3, dans des typologies de toits plats ou à versants et complétés d'annexes dont plusieurs sur plus d'un niveau;
- Aux plans qui accompagnent la demande, le terrain est rendu accessible par une desserte à créer depuis l'avenue du Prince de Ligne, sur la parcelle contiguë à l'Est, qui n'appartient pas au demandeur et qui a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-39715-2010, délivré le 30/01/2013 pour la construction d'un ensemble immobilier. Ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'une instruction "mixte" de permis d'urbanisme n°16-39715-2010 en vigueur et de permis d'environnement n° 8759-2010 également en vigueur et délivré le 16/10/2014 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Jadis utilisée en potagers et comportant peu d'arbres, la parcelle sur laquelle porte la demande a récemment fait l'objet de la pose d'une importante canalisation d'utilité publique mise en œuvre dans le cadre de la lutte contre les inondations dans la vallée;
- Le terrain jouxte également le site du parking communal implanté à l'arrière de la place de Saint-Job;
- Sur le plan de la réglementation urbanistique, le terrain sur lequel porte la demande est particulier en ce que le plan particulier d'affectation du sol n° 56 régit une partie de sa surface (par la zone de variation de masse d'ateliers (à raison de 40% maximum d'emprise dans la zone) et de jardins), le solde étant situé uniquement en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et régi par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- La demande propose, entre les deux programmes d'affectations différentes du projet (ateliers dans le plan particulier d'affectation du sol et logements dans la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol), une limite de lots qui ne correspond pas à la limite du plan particulier d'affectation du sol;
- La demande situe cependant, dans la partie du plan particulier d'affectation du sol qui couvre la parcelle attribuée au programme de logement, un aménagement de jardin conforme à la zone de variation de masse du plan particulier d'affectation du sol;
- La demande fait suite à un permis d'urbanisme portant sur la construction de 4 ateliers avec logements intégrés et la construction d'un immeuble de 6 logements (PU n° 16-41728-2014) et non mis en œuvre;

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

- Diviser le terrain en 3 lots :
 - Lot A (556,80 m²) en vue d'y construire un immeuble abritant 4 ateliers (255,80 m² bâtissables);
 - Lot B (622,30 m²) en vue d'y construire un immeuble abritant 6 logements (300,90 m² bâtissables);

- Lot C (267,10 m²) en vue d'y aménager une desserte de désenclavement pour accéder à ces constructions;
- La répartition du programme du projet de construction en deux nouvelles parcelles, réparties comme suit :
 - Le lot A, étant intégralement situé dans le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 56, se voit affectée à la construction d'ateliers;
 - Le lot B, étant situé pour la majeure partie de sa surface en dehors du territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol et, de ce fait, régi notamment par le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, se voit affecté au logement - comme précisé ci-avant, le solde de cette parcelle attribuée au programme de logement est située dans le plan particulier d'affectation du sol et est affectée au jardin, conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
 - Le solde, soit le lot C, étant réservé pour la desserte d'accès;
- A noter que les actes et travaux suivants ont déjà été autorisés (par le permis d'urbanisme n° 16-41728-2016 en vigueur et dont la demande de prorogation jusqu'au 25/06/2018 a été introduite) sur le bien sur lequel porte la demande :
 - La construction de 4 ateliers dans la partie du site régi par le plan particulier d'affectation du sol à l'Est du parking communal (objet du permis d'urbanisme n° 16-40937-2013 et délivré le 07/03/2014 par le Fonctionnaire délégué);
 - La construction d'un immeuble de 6 appartements implanté en dehors du territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol dans un gabarit R+2, situé entre les 4 ateliers précités et la parcelle contiguë (objet du permis d'urbanisme n° 16-39715-2010 précité);
 - Le réaménagement paysager de l'ensemble des abords de la parcelle;

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

En ce qui concerne l'enclavement de cette parcelle située à la fois dans le plan particulier d'affectation du sol et en dehors :

- la parcelle sur laquelle porte la demande, enclavée, ne dispose actuellement pas d'un accès par une voirie ou une desserte équipée;
- quant au fait que la demande se situe à la fois pour partie dans le plan particulier d'affectation du sol et en dehors, si le plan particulier d'affectation du sol prévoit un aménagement de la chaussée de Saint-Job jusqu'à hauteur de la limite mitoyenne gauche de la maison sis au n° 169 de l'avenue Prince de Ligne, il n'exclut pas un autre accès de désenclavement de la zone d'ateliers au sein de celle-ci, comportant des aires d'accès et de manœuvres afin de garantir la fonctionnalité de la zone, sans toutefois localiser ces aires carrossables et sans en déterminer l'aspect, la largeur ou encore le type d'aménagement;
- la zone d'atelier du plan particulier d'affectation du sol comporte notamment un parking public, repris parmi les objectifs du plan particulier d'affectation du sol et objet du permis d'urbanisme n° 16-40937-2013 en vigueur (délivrance le 07/03/2014 par le Fonctionnaire délégué), l'aménagement duquel ne donne pas un accès carrossable à la parcelle sur laquelle porte la demande;
- le projet renseigne donc, en guise de désenclavement de cette parcelle, un passage, à double sens, sous forme de servitude sur la parcelle voisine (objet du permis d'urbanisme n° 16-39715-2010), au-delà de la limite de laquelle le présent projet prévoit un accès privatif, dans un aménagement cohérent qui porte sur la totalité du développement de la parcelle (à savoir tant la partie hors plan particulier d'affectation du sol que la partie située dans le plan particulier d'affectation du sol);
- l'aire de cet aménagement de servitude sur la parcelle contiguë figure par ailleurs aux plans du permis d'urbanisme n° 16-39715-2010 précité, en tant que parcelle à céder à la Commune;

- il en découle :
 - que le projet prévoit toutes les modalités utiles et nécessaires, sous réserve des droits civils des tiers, au désenclavement de la parcelle sur laquelle il s'implante et ce, pour un trafic limité aux besoins des ateliers et des logements du projet;
 - que l'accord formel du propriétaire de la parcelle contiguë (objet du permis d'urbanisme n° 16-39715-2010) a été fourni pour la délivrance du permis d'urbanisme n° 16-41728-2014 (4 ateliers et 6 logements) en vigueur;
- cependant, l'avenue du Prince de Ligne, voirie publique la plus proche du projet et qui y permettra un accès, est éloignée du projet (± 20 mètres) et ne peut servir de lieu où, sur terrain d'autrui, se situeraient les boîtes aux lettres et le lieu d'enlèvement des immondices;
- il y a donc lieu que la partie de la desserte projetée, qui se situe en dehors du plan particulier d'affectation du sol (voirie sans issue), soit cédée à la Commune et complète le réseau d'espaces publics constitué de venelles, de piétonniers et de petites voiries typiques du quartier;
- l'accès aux ateliers se fait par une desserte à créer au sein de la zone du plan particulier d'affectation du sol et à connecter à l'accès précité situé en dehors du plan particulier d'affectation du sol;
- par ailleurs, pour la partie de la desserte située en zone d'ateliers du plan particulier d'affectation du sol :
 - la zone d'ateliers du plan particulier d'affectation du sol forme un tout et afin de ne pas apporter de nuisances aux riverains des parcelles 151 à 143, avenue du Prince de Ligne, il s'indique de permettre aux utilisateurs du projet de bénéficier de l'usage du parking public contigu et d'établir une liaison entre ces deux parcelles, accessible au moins aux véhicules de secours, aux piétons et aux cyclistes;
 - le terrain comporte, en sous-sol, une importante conduite d'utilité publique et il y a lieu de céder l'assiette de la desserte à la Commune;
- Le projet propose cette desserte sur une largeur de 6 mètres, correspondant aux besoins d'une zone d'ateliers;

En ce qui concerne le lot A destiné aux ateliers :

- En matière de programme :
 - le projet propose une zone de construction pour 4 ateliers;
 - les ateliers offrent chacun une superficie utile confortable, ce qui permet à de petites entreprises de s'y installer, au même titre que d'autres ateliers en cours de construction situés à proximité directe le long de la chaussée de Saint-Job;
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit proposé est de R+1 avec toiture plate, implanté en recul de ± 10 mètres de la petite voirie de desserte et à 4,50 mètres de la limite arrière du terrain;
 - le projet crée 4 emplacements de stationnement dans la zone de recul, tel que le permet le plan particulier d'affectation du sol en complément d'affectation de la zone ;
 - le projet s'implante en-dehors de la zone d'écran végétal que prescrit le plan particulier d'affectation du sol en guise de transition entre le chemin de fer et sa zone d'atelier dans laquelle est autorisée la présence de petits logements accessoires à l'activité principale;
 - l'implantation proposée (3 mètres de zone latérale à l'Ouest) permet de planter des arbres le long du parking communal;
 - la typologie proposée respecte l'affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol et s'intègre à l'environnement bâti;
- Aménagement des abords et du couvert végétal :
 - le terrain, actuellement en friche suite au chantier de pose de la conduite d'utilité publique, est planté d'arbres dont certains seront à abattre;

- du fait de la conception du projet (4 unités avec accès propre et recul par rapport à la desserte), les zones de recul seront à la fois dévolues aux accès et au stationnement et plantées pour une zone que le PPAS affecte en jardin pour 60% de sa surface;
- du fait de la possibilité d'implantation partielle du projet en zone d'écran végétal, le projet s'inscrit dans le rôle de maillage vert que jouent les abords et le talus du chemin de fer;
- le projet semble ne pas modifier le relief du sol;
- Gestion des eaux de pluies et de l'égouttage :
 - le projet, situé dans une zone sensible en matière d'inondations, prévoit des équipements de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
 - la conduite d'égout d'utilité publique empiète partiellement sur la parcelle du projet. À ce titre, le plan d'implantation fait figurer son tracé et les chambres de visite;

En ce qui concerne le lot B destiné à l'immeuble à appartements :

- En matière de programme, l'immeuble de logements :
 - comprend 6 appartements;
 - comprend un sous-sol avec un garage;
 - permet de développer une superficie bâtie au sol de 300,90 m² hors-sol, ce qui s'inscrit dans les objectifs du permis d'urbanisme n°16-41728-2014 délivré et non mis en œuvre;
 - présente un taux d'emprise au sol maximum qui s'élève à 40% et un taux de densité (P/S) maximum de 1;
- En matière d'implantation et de gabarit, l'immeuble de logements envisagé sur ce lot suscite les observations suivantes :
 - le projet opte pour un gabarit R+2 avec toiture plate, soit le même gabarit qu'une bonne partie du bâti existant à front de l'avenue Prince de Ligne, et compatible avec l'ensemble de logements en construction sur la parcelle située à l'Est;
 - il s'implante perpendiculairement au chemin de fer et relativement proche de la limite du domaine de celui-ci;
 - la construction en zone de recul n'étant pas autorisée par le Règlement Régional d'Urbanisme, même en sous-sol, le projet préserve cette zone en pleine terre;
 - cette implantation et ce gabarit sont acceptables pour ce lot accessible par une desserte secondaire et situé à l'arrière des immeubles de l'avenue Prince de Ligne. Le projet est suffisamment éloigné de la parcelle voisine de droite, compte tenu du permis d'urbanisme délivré n° 16-39715-2010, et plus particulièrement des gabarits autorisés;
 - l'environnement des abords projeté pour ces nouveaux logements nécessite le meilleur soin, en raison de :
 - la proximité directe du chemin de fer;
 - l'accès potentiel au parking public, proche et qui longe la parcelle, en réservant une zone de recul de profondeur suffisante;
 - la proximité des autres logements, tant ceux du n° 139, avenue Prince de Ligne (R+3 à 17 mètres du projet, orientation Sud), que ceux du projet n° 16-39715-2010 (R+3, orientation Est);
 - l'exiguïté de la zone de jardin longée à l'Est par la zone réservée à l'accès au garage souterrain;
 - à l'Ouest (du côté des ateliers) et à l'arrière (du côté du chemin de fer), le projet prévoit des espaces de jardins;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le terrain, actuellement en friche, présente des arbres de composition paysagère en bordure du terrain d'arbres;
 - le relief du terrain sera probablement peu modifié pour la construction de la rampe d'accès latérale;

- l'immeuble à appartements bénéficie d'espaces de jardins relativement réduits, étant entouré de la rampe d'accès véhicules, couplé avec l'accès piétonnier, du côté Est, et la proximité avec le chemin de fer au Nord;
- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit des dispositifs de gestion des eaux de pluie, sous forme de bassin d'orage ou de citerne d'eau de pluie, ou tout autre système destiné à ralentir l'évacuation des eaux de pluie dans le réseau public;

En ce qui concerne le lot C destiné à la desserte de désenclavement :

- Ce lot permet l'aménagement de l'ensemble de la parcelle et est destiné à être cédé à la Commune, du fait notamment de la présence de la canalisation de VIVAQUA;

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

En ce qui concerne les ateliers (lot A) :

- Le projet s'inscrit dans les gabarits et les implantations prévues par le PPAS;
- La demande propose l'aménagement de terrasses sur les toitures plates, qu'il s'indique d'aménager en toitures vertes, vu que le projet est à proximité directe du chemin de fer et s'implante pour partie dans la zone d'écran végétal que prévoit le PPAS. Le projet ne pourrait engendrer un déficit injustifié d'éléments végétaux;

En ce qui concerne l'immeuble de logements (lot B) :

- La zone de bâtisse est implantée à proximité des limites du terrain, est entourée de toutes parts d'accès et présente toutefois peu d'espaces extérieurs qualitatifs aux abords directs du bâtiment, notamment en partie Sud (1,50 mètre);
- Les accès au sous-sol et à l'immeuble sont regroupés à droite de sorte à pouvoir préserver des zones de jardin en partie de gauche;
- La conception du parking souterrain doit permettre l'aménagement d'un local pour vélos (emplacements à prévoir en nombre suffisant) fermé;

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 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - La demande s'inscrit dans la continuité du bâti prévu par le PPAS à l'Ouest et celle des constructions prévues sur le terrain à l'Est;
 - Elle présente des possibilités de gabarits et une implantation acceptables moyennant modifications évoquées plus haut;
 - Les aménagements paysagers de pleine terre nécessitent d'être améliorés tant dans le but de préserver cet intérieur d'îlot que dans celui de préserver la cohabitation entre les nouveaux logements, les habitations existantes et les fonctions économiques de ce tissu mixte confirmé par le PPAS;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS), la demande :
 - Sollicite une demande de dérogation en matière de matériaux de façades pour le lot A (zone destinée à la construction des ateliers), en proposant une utilisation libre de matériaux, tant pour les façades que pour les châssis. L'ensemble des façades sera exécuté dans une même composition de matériaux, ce qui permet d'envisager cette dérogation, en vue de créer une homogénéité entre les 2 zones de bâtisses;

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

- compléter la prescription B.8 en ce que la limite séparative Ouest devra être plantée par des arbres palissés afin d'assurer une transition paysagère avec le parking communal ou prévoir des façades plantées pour les ateliers. Les haies séparatives doivent être constituées de haies vives en évitant l'usage du lierre;

- compléter le prescrit du lot C en ce que des écrans végétaux doivent être assurés entre l'emprise de la desserte et les fonds de jardins des maisons implantées le long de l'avenue du Prince de Ligne. Préciser également la nécessité d'implanter un bouchon de verdure à la limite du lot C et du parking communal;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options de la demande de permis de lotir peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les zones de bâtisses et de jardin seront davantage définies;
- 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;

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 19/04/2017
objet n° 02

Dossier 16-43267-2017 - Enquête n° 066/17

Demandeur : Hamoir 14 S.P.R.L. - Madame Anna Theresia Landell

Situation : avenue Hamoir, 14a

Objet : modifier le permis n° 16-42398-2015 : construire une maison unifamiliale en intérieur d'ilot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43267-2017 introduite le 26/01/2017 par la S.P.R.L. Hamoir 14 c/o Madame Anna Theresia Landell et visant à modifier le permis n° 16-42398-2015 : construire une maison unifamiliale en intérieur d'ilot sur le bien sis avenue Hamoir, 14a;

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

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

○ application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/01/2017 : dépôt de la demande;

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie :

- *Il est constaté que le schéma de gestion des eaux pluviales a été revu : abandon du rejet à l'égout de l'avenue Latérale via un hypothétique égout en servitude sur des parcelles voisines, au profit d'une récupération en citerne de 12,50 m³ dont le trop-plein est déversé dans un bassin infiltrant enterré d'une capacité de rétention provisoire de 20m³. Il est noté à ce sujet que cette capacité prend en compte la récupération des eaux de la terrasse en dalles sur plots du niveau 0. Etant donné le risque de pollution des eaux de nettoyage de cette terrasse par des produits lessiviels et de démoussage, il est demandé de modifier ce point et de raccorder cette terrasse au réseau d'eaux usées. Ce faisant, la capacité du bassin infiltrant pourra éventuellement être réduit d'autant;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lot de fond;
- Il est régi, à l'exception de l'ilot sur lequel porte la demande, par le plan particulier d'affectation du sol n°50 - Quartier Hamoir-Observatoire;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est bordée d'arbres d'alignement;
- Le site d'une superficie de 7.234 m² sur lequel porte la demande est occupé par :
 - un immeuble abandonné de 2.105 m² de superficie de plancher servant autrefois à l'hébergement de religieuses et d'enfants (stages, vacances);
 - une ancienne chapelle désacralisée;
 - un garage pour 1 voiture;

- un jardin situé à l'arrière des bâtiments;
- un court de tennis en terre battue situé en fond de parcelle;
- Cette parcelle était initialement comprise dans le projet de plan particulier d'affectation du sol n°50 dont l'ilot a été exclu par approbation du plan par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, en raison de l'incompatibilité, à cette époque, de l'ilot avec la CaSBA;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une forme irrégulière (de par le tracé de sa limite latérale gauche), avec une largeur moyenne d'environ 50 mètres (67 mètres de l'avenue Hamoir, 40 mètres en son centre) et une profondeur d'environ 145mètres;
- Elle présente une forte déclivité descendante vers le Sud (fond de parcelle). Du côté de l'avenue Hamoir, le niveau du jardin est environ 3,30 mètres en moyenne sous le niveau du trottoir, tandis que sur sa limite Sud, le terrain se termine par un talus abrupte de ±11 mètres de déclivité sur un développement de ±10 mètres en profondeur;
- La parcelle présente également une légère déclivité transversale (environ 2,50 mètres) descendante d'Est en Ouest;
- Le site comporte une septantaine d'arbres à haute tige donc une dizaine sur le talus;
- Ce relief vallonné, ainsi que la présence de nombreux arbres de qualité sur et autour du terrain caractérisent ce "jardin" de typologie "parc" d'une grande qualité paysagère;
- En périphérie immédiate de la propriété, des constructions d'échelles et de gabarits divers sont à relever dans ce quartier fortement arboré :
 - A l'Est du terrain, un immeuble de bureau (ancien siège de l'entreprise BASF) sis avenue Hamoir, 12-14, a été transformé en appartements dans un gabarit R+3+étage en recul;
 - A l'Ouest (n°16), une villa 3 façades (R+1+T), mitoyenne à la parcelle faisant l'objet de la demande, présente un porche d'accès vers une villa de fond (n°14B) dont le gabarit est de R+1;
 - Le bien sis au n°18, avenue Hamoir, présente quant à lui un gabarit de R+3;
 - De l'autre côté de l'avenue Hamoir, sur un relief légèrement en pente (2 mètres environ en surplomb par rapport à l'avenue Hamoir), on trouve 2 villas (n°s 17b et 19b) de gabarit R+1+T et un immeuble d'appartements (n°21A) présentant un gabarit R+3+T;
- De manière plus générale, le cadre urbain environnant accueille un habitat principalement caractérisé par des villas unifamiliales à 4 façades de gabarit R+1 à R+2 et des immeubles isolés peu denses et peu élevés (de 2 à 3 appartements);
- Du côté de la rue Latérale, le bâti est caractérisé par des maisons et des immeubles mitoyens de gabarit général R+2;
- La parcelle de la demande a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-42398-2015) pour la démolition des constructions implantées à front de voirie, la construction d'un immeuble et la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'ilot. Ce permis a été délivré par la Région en date du 07/12/2016 et fait actuellement l'objet d'une requête en annulation depuis le 03/03/2017;

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

- La présente demande concerne uniquement la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'ilot;
- Le projet de construction en front de voirie ne fait pas partie de la demande;

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

- Considérant que les modifications demandées par rapport à la demande initiale portent sur :
 - Au sous-sol :
 - la suppression de la piscine intérieure et l'implantation de celle-ci au niveau du rez-de-chaussée en extérieur côté Sud-Ouest;

- l'accès aux garages plus simple et plus proche du chemin d'accès et du niveau naturel du terrain;
- Rez-de-chaussée :
 - la réduction de l'emprise de la construction;
 - l'agrandissement de la zone de jardin côté Sud/Ouest et Sud/Est;
 - la réduction des couloirs vers les chambres;
 - la création de davantage de perspectives vers le jardin depuis les pièces de vie;

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

- en matière d'implantation : les modifications demandées peuvent se concevoir pour les raisons suivantes :
 - l'emprise hors-sol de la nouvelle villa proposée est réduite par rapport à la demande initiale au rez-de-chaussée;
 - l'implantation est également modifiée :
 - la maison est glissée vers le Nord/Ouest;
 - la maison est reculée de 7,50 mètres par rapport à la proposition initiale côté Sud/Ouest, ce qui permet l'implantation de la piscine sans modifier le niveau naturel du sol;
- en matière de gabarit :
 - la villa présente un gabarit R+1 du côté Nord et R+2 du côté Sud, vu le relief du terrain;
- en matière de stationnement :
 - la villa est reliée à la voirie par le chemin existant (perméable) dont le tracé n'est que très légèrement adapté par endroits;
 - cependant, le projet prévoit un accès carrossable et une aire de stationnement au niveau de la porte d'entrée située au rez-de-chaussée, la circulation se fait sur les racines d'un arbre, ce qui ne peut se concevoir;
 - l'aire de manœuvre située au droit de l'accès au parking au niveau du sous-sol doit garantir la pérennité du cèdre;
 - il y a lieu de réduire le trafic automobile en intérieur de l'ilot afin de réduire les nuisances olfactives et acoustiques et de ne pas créer de passage automobile ou de zones de stationnement sous la couronne de l'arbre situé à proximité de l'entrée de la villa;
 - afin de répondre notamment à une des conditions émises dans le précédent permis, il y a lieu de réduire la zone de stationnement extérieure au niveau de la porte d'entrée à un seul emplacement implantée et de l'implantée en dehors de la couronne de l'arbre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage : répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie;

Considérant qu'au regard du différent 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'ilots) qui prescrit "Les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favoriser le maintien ou la création de surface de pleine terre" :

- La nouvelle proposition répond aux principales objections émises lors de la précédente analyse du dossier initialement déposé. En effet :
 - le gabarit proposé est de R+2 à R+1 et la construction proposée ne crée pas une "intrusion à l'intérieur de l'ilot";
 - afin de préserver l'intimité entre voisins, l'étage n'accueille aucune terrasse excepté la terrasse de la chambre parentale qui est de dimension limitée (11m²);
 - la villa unifamiliale proposée s'implante à bonne distance des limites de la parcelle et est protégée par les arbres existant;

- Considérant que le projet répond aux objectifs visés par le permis d'urbanisme précédent (n°16-42060-2015) à l'exception de l'aire de stationnement excessive située au niveau de la porte d'entrée piétonne;

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

- réduire la zone de stationnement extérieure au niveau de la porte d'entrée à un seul emplacement, implantée en dehors de la couronne de l'arbre (ni passage, ni emplacement sous la couronne de l'arbre);
- garantir la pérennité du cèdre à proximité de la rampe de garage;
- répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une zone extérieure et le réseau d'égouttage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 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 19/04/2017
objet n° 03

Dossier 16-43138-2016 - Enquête n° 068/17

Demandeur : Madame Véronique Bievez

Situation : rue des Carmélites, 128

Objet : mettre en conformité la division d'une maison de rapport de 2 logements en 4 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43138-2016 introduite le 22/11/2016 par Madame Véronique Bievez et visant à mettre en conformité la division d'une maison de rapport de 2 logements en 4 appartements sur le bien sis rue des Carmélites, 128;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur le changement d'utilisation de l'atelier en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Vu la mise en demeure dressée par l'Inspection régionale du logement suite à un constat d'insalubrité;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/11/2016 : dépôt de la demande;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03 au 03/04/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par la demanderesse le 16/11/2016;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, l'occupation au sol est importante, les parcelles sont de faible profondeur et fortement bâties;
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement des deux côtés;
- La maison n°128 sur laquelle porte la demande est composée de 2 pièces en enfilade sur 3 niveaux et d'une annexe en fond de parcelle de 2 niveaux séparés par une petite cour;
- Le permis d'urbanisme n°25007 portant sur la réalisation d'un garage en sous-sol n'a pas été réalisé;
- Le PU n°33737 portant sur la transformation du rez-de-chaussée et de la façade arrière a divisé la maison en deux logements, soit un appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée avec atelier à l'arrière et 1 triplex aux étages;
- La maison de droite (n°130) a un gabarit similaire R+2+T;
- La maison de gauche est plus basse R+T;

- Les parcelles sont peu profondes, limitrophes à quelques maisons de type ouvrière en fond de parcelle, accessibles par un accès piéton (carré Sersté);

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

- La demande ne modifie pas le volume mais densifie le nombre de logements sur une petite parcelle et entraîne une grande promiscuité entre les logements;

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

○ en matière de programme :

- l'appartement du rez-de-chaussée est issu du PU n°33737, l'unique chambre a une superficie de 8,25 m²,
- le duplex aménagé dans l'ancien atelier offre un séjour de 16,40 m² au rez-de-chaussée et une chambre de 9,10 m² + 1 douche;
- le studio au 1^{er} étage du bâtiment principal offre une pièce de vie de 27 m² et une cuisine de 5,50 m²;
- le duplex au 2^{ème} étage et dans les combles comprend deux chambres de 14 m² et 9,80 m² et un séjour de 25,50 m² en toiture,
- le projet ne comprend pas de locaux communs ni de caves, ni d'espaces de rangement pour les 4 appartements;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le bâtiment principal composé de 2 pièces en enfilade est distant de 3,60 mètres du bâtiment situé en fond de parcelle;
- la parcelle est petite (< 100 m²) et est densément bâtie;
- la façade rue est orientée au Sud de sorte que le bâtiment du fond, de gabarit R+1+T, est à l'ombre du bâtiment principal;

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

- la cour est minéralisée, peu profonde et ne bénéficie pas de soleil;

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

- le garage prévu au PU n°25007 n'a pas été réalisé et la présente demande n'en prévoit pas;
- le projet ne comprend pas de local vélos pour une demande de 4 appartements;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- les plans sont des copies du PU n°33737 dont les objets du permis ne sont plus d'application (remplacements des vitrages,...), ce qui entraîne une confusion;
- le projet crée une grande promiscuité entre les logements : l'appartement de 1 chambre du rez-de-chaussée fait face au séjour du duplex arrière, le studio du 1^{er} étage fait face à la chambre du duplex arrière et ce à seulement 3,60 mètres de distance, ce qui ne peut garantir une qualité de vie suffisante;

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) :
 - le changement d'utilisation d'un atelier en logement (duplex de 32 m² dont l'unique chambre a une superficie de 9 m²) en intérieur d'ilot entraîne une grande promiscuité avec les logements du bâtiment principal. Ce duplex est au Nord du bâtiment principal et ne bénéficie donc pas d'ensoleillement;

Considérant que la demande déroge aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :

- le duplex du fond dispose d'un séjour de 16,40 m² au rez-de-chaussée et d'une unique chambre de 9,10 m²;
- le duplex de 2 chambres dispose d'un séjour de 25 m², dont une partie mansardée;
- le bien ne bénéficie pas de locaux communs, ni de rangement pour les vélos, ni d'un rangement dans les appartements, ni de stationnement;

Considérant que, dès lors, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, propose une trop grande densité de logements sur une petite parcelle, ce qui entraîne des logements trop petits et une trop grande promiscuité entre eux;

Que le projet ne respecte pas les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme et ne tend pas à s'en rapprocher en proposant des logements de faibles dimensions;

Que la maison présente une bonne dimension pour être aménagée soit en maison unifamiliale, soit être divisée en deux duplex, l'atelier devant être lié au duplex du bas;

Vu la situation infractionnelle, il y a lieu soit de :

- restituer une maison unifamiliale;
- introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme dans les 30 jours maximum qui suivent la notification de la décision de la présente demande;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 04

Dossier 16-43198-2016 - Enquête n° 067/17

Demandeur : Madame Karima El Hofadi

Situation : avenue des Aubépines, 122

Objet : étendre une maison unifamiliale en toiture afin d'ajouter une chambre à coucher

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43198-2016 introduite le 20/12/2016 par Madame Karima El Hofadi et visant à étendre une maison unifamiliale en toiture afin d'ajouter une chambre à coucher sur le bien sis avenue des Aubépines, 122;

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 - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) 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 :
 - non-respect de l'article n° 1.3, en ce que le dégagement pyramidal à 45° n'est pas respecté;
 - non-respect de l'article n° 1.4, en ce que les superstructures sur toitures plates ne sont pas admises;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2016 : dépôt de la demande;

08/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue des Aubépines, dans le tronçon compris entre la drève Pittoresque et l'avenue des Narcisses;
- L'immeuble se présente sous forme d'un gabarit Rez+Bel étage couvert par une toiture plate et d'un pignon à 2 versants en façade principale se prolongeant sur une partie de la profondeur de la maison;
- Le jardin paysager est orienté au Sud;
- L'immeuble voisin de gauche (n° 118) se présente sous forme d'une villa à 4 façades (gabarit R+1+Toiture à 4 versants) et distancée du bien faisant l'objet de la demande de 17 mètres et notamment par un chemin d'accès menant à une villa de fond (n° 120);

- L'immeuble voisin de droite (n° 124), aux proportions plus modestes, se présente sous forme d'un gabarit R+1+Toiture à versants implanté parallèlement à la voirie, ce qui laisse apparaître un pignon relativement peu percé du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande. Les 2 constructions sont distantes d'environ 7 mètres;
- Les limites séparatives de la parcelle sont densément verdurisées, ce qui permet l'inscription d'immeubles de typologies différentes dans ce cadre de verdure;

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

- La réalisation d'une extension sur le bâti principal existant, sous forme de volume à toiture plate et implanté en recul, afin de permettre la création d'une 4^{ème} chambre à coucher;
- L'aménagement d'une superstructure dans le prolongement de l'extension, vers la droite, afin de couvrir une terrasse;

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

- Le projet propose l'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaire en toiture afin d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison;
- Le projet propose d'étendre la maison en toiture au moyen d'un volume à toiture plate, ce qui contribue, via la suppression de l'émergence à versants, à améliorer la cohérence volumétrique de l'immeuble;

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

- Le projet s'inscrit dans l'article 6.0 du PPAS - Constructions existantes - 6.1. Volume : *"Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux et de transformations à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 (AR PPA 48). Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1." [...];*
- Après comparaison des volumétries bâties des permis d'urbanisme de 1956 (100% du volume), de 2001 (démolition et reconstruction - 115,77 % du volume d'origine) et de 2016 (présente demande - 119,37 % du volume d'origine), il est à constater que le projet entre bien dans les conditions de ce point. En effet, la note explicative, jointe à la demande, annexe un tableau comparatif des volumes construits en fonction des différents permis d'urbanisme. Le volume construit de la demande de permis d'urbanisme de 2016 ne constitue pas une augmentation du volume construit de plus de 20% par rapport au permis de 1956;
- Le nouveau volume sera implanté au-dessus du dernier étage, en recul par rapport au volume existant. De cette manière l'impact visuel à partir de l'avenue des Aubépines sera limité et même réduit par rapport à la toiture existante, du fait du recul du volume;
- Le plan de la chambre à coucher supplémentaire est simplifié au maximum afin de profiter des apports lumineux par le biais de généreuses baies judicieusement implantées;
- Une terrasse sera également réalisée. Celle-ci sera définie par 2 arches qui permettront le placement d'une protection solaire limitant son ensoleillement direct. Néanmoins, cette option s'implante à proximité directe de la maison voisine de droite et à l'étage, ce qu'il s'indique d'éviter dans un souci de préservation de l'intimité de cette habitation;
- Le projet propose une extension reprenant la typologie des matériaux des registres inférieurs de la maison existante, ce qui conduit à un immeuble présentant des façades cohérentes;
- Le projet s'inscrit au sein d'une parcelle bâtie de moins de 14 ares, ce qui, selon l'application de l'article 6.0 du PPAS, permet le non-respect du seuil de densité maximal de 0,30. En effet, le volume existant d'origine est augmenté de près de 20 %;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - non-respect de l'article n° 1.3, en ce que le dégagement pyramidal à 45° n'est pas respecté :
 - Le volume principal existant est implanté entre 375 cm et 405 cm de la limite mitoyenne de gauche et à 330 cm de la limite mitoyenne de droite. Il est à constater que la règle n'est pas respectée pour le volume principal existant. Le projet d'extension venant s'aligner à la façade latérale droite, le projet engendre une dérogation acceptable tant du côté gauche que du côté droit, notamment du fait du faible percement de baies de ces 2 éléments latéraux, des distances relativement importantes conservées vis-à-vis des maisons voisines et de la cohérence volumétrique engendrée par le projet;
 - non-respect de l'article n° 1.4 en ce que les superstructures sur toitures plates ne sont pas admises :
 - cette option du projet s'inscrit au 2^{ème} étage de la maison et du côté de l'immeuble voisin le plus proche, ce qui engendrera un effet intrusif de ce côté du fait notamment de la création de la terrasse couverte. Cette terrasse est accessoire et accessible depuis le palier de l'escalier menant à l'étage supplémentaire. Il y a lieu d'en diminuer significativement l'impact, les vues depuis la chambre étant principalement dirigées vers le jardin paysager et la rue;
 - la typologie optée pour la superstructure s'apparente à un volume supplémentaire, à proximité de la limite séparative de droite de la parcelle, mais ouvert de chaque côté afin de l'alléger, ce qui peut se concevoir. En effet, cette option participe à la cohérence globale du projet;

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

- supprimer l'usage de la terrasse latérale supérieure au profit d'une toiture verdurisée s'étendant de la façade avant à la façade arrière. Un passage périphérique de l'ordre de 84 cm de large peut s'envisager afin de se raccorder aux dégagements prévus en façade avant et en façade arrière;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension projetée peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la terrasse située sous le gabarit non fermé sera réduite au profit d'une toiture verdurisée;
- 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;

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 19/04/2017
objet n° 05

Dossier 16-43247-2017 - Enquête n° 056/17

Demandeur : Monsieur Alexandre Simon

Situation : Cauter, 34

Objet : transformer et étendre une annexe

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43247-2017 introduite le 13/01/2017 par Monsieur Alexandre Simon et visant à transformer et à étendre une annexe sur le bien sis Cauter, 34;

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°4, §1, 2°, a) qui prescrit : "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'annexe dépasse de 4,20 mètres la profondeur de la maison de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant :

○ le projet sur la parcelle voisine va réduire le champ de vision depuis le séjour de la réclamante en créant un effet couloir de la cour;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel composé de maisons groupées implantées en recul;

○ Il est assez ancien, les premières maisons de cet îlot ont été construites à la fin du 19^{ème} siècle (autour des années 1875);

○ Les maisons sont composées de 2 pièces en enfilade prolongées de quelques annexes;

○ Le quartier est homogène par la composition du bâti principal et des toitures qui sont alignées;

○ Toutes les maisons ont été agrandies par des annexes relativement disparates, sur la totalité de la largeur des parcelles ou accolées à un mitoyen;

○ Dans ce quartier, la rue permet le stationnement des deux côtés;

○ La maison n°34 sur laquelle porte la demande bénéficie d'annexes accolées au mitoyen de droite n°36;

○ La limite de la parcelle vis-à-vis de la maison de droite faisant l'objet de la réclamation est constituée d'une palissade en bois de ± 2 mètres de haut;

- La maison de gauche (n°32) bénéficie d'une annexe accolée du côté gauche;
- Les jardins sont séparés par des haies ou des palissades;

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

- La démolition de la petite annexe arrière;
- L'extension en largeur de l'annexe principale jusqu'à la mitoyenneté de gauche, sur une profondeur de 4,20 mètres;

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

- Les maisons du quartier sont de faibles dimensions (2 pièces en enfilade). Plusieurs d'entre elles se sont étendues au rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est agrandi en vue d'aménager la cuisine et la salle à manger côté jardin, le séjour se développant dans les 2 pièces en enfilade;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension suit le profil du mitoyen n°36 de droite;
 - elle dépasse de 4,20 mètres la profondeur du bâti principal de la maison n°32 de gauche, qui a une annexe accolée à sa mitoyenneté de gauche, ce qui porte la profondeur totale de la maison à 11,77 mètres, comme celle de la maison de droite n°36;
 - la hauteur du mur mitoyen de gauche à étendre est de ± 3,10 mètres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - cette extension occupe une part de la terrasse existante, ce qui ne modifie pas l'imperméabilisation de la parcelle à condition que la nouvelle terrasse soit perméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'extension de l'annexe est de 9 m², la reconstruction porte sur 22 m²;
 - vu la faible dimension de la parcelle, la reconstruction de la terrasse doit être perméable afin de ne pas aggraver l'emprise existante;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade arrière de l'extension est enduite sur isolant, le crépis proposé est de teinte blanche;
 - la finition du mur mitoyen côté gauche n'est pas précisée, il y a lieu de proposer une teinte claire;

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'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - le prolongement et la rehausse du mur mitoyen accentuent l'effet couloir de la cour de la maison n°32, mais le projet conserve néanmoins des proportions normales pour une maison unifamiliale entre mitoyen qui sera transposable au n°32;
 - la demande est située au Nord du mur mitoyen à prolonger de sorte que la demande ne porte pas d'ombrage important sur la parcelle voisine n°32 de gauche;

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

- proposer une terrasse perméable;
- proposer la finition esthétique du mur mitoyen du côté du n°32 dans une teinte claire;

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 les finitions doivent être précisées;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la toiture plate visible depuis les baies du 1^{er} étage de la maison et de celles des maisons voisines;

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 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 4, §1, 2^o, a), est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19 avril 2017
objet n° 06

Dossier 16-43286-2017 - Enquête n° 065/17

Demandeur : Madame Sophie Vaesen

Situation : avenue Jean et Pierre Carsoel, 82

Objet : créer une annexe en façades latérale et arrière, avec modification de la toiture et nouvelles lucarnes, mise en peinture des façades extérieures ainsi que démolir une annexe existante

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43286-2017 introduite le 08/02/2017 par Madame Sophie Vaesen et visant à créer une annexe en façades latérale et arrière, à modifier la toiture avec création de nouvelles lucarnes ainsi que démolir une annexe existante sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 82;

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:

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

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

- o application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - o non-respect de l'article n°6 - Lucarnes qui prescrit "La largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que les lucarnes de la façade avant et de la façade arrière dépassent les 2/3 de la largeur des façades avant et arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/02/2017 : dépôt de la demande;

08/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales en ordre semi-ouvert et ouvert, de gabarit R+1+Toiture pour toute la partie est et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+4 et le R+5 avec des toitures plates pour la partie Ouest;
- o Dans l'avenue, dans le tronçon de l'avenue Jean et Pierre Carsoel compris entre la rue Baron Perelman et l'avenue Den Doorn, les maisons sont établies en ordre semi-ouvert de 4 maisons R+1+Toiture à versants, ou plate;
- o Dans le groupe de 4 maisons au sein duquel se situe la demande, les gabarits sont de R+1+Toiture à versants et de hauteurs similaires sauf pour le n°86 dont la toiture semble avoir été rehaussée afin de créer un étage supplémentaire;
- o La parcelle, cadastrée 2ème division Section d, n°117e2 et e3, sur laquelle porte la demande est composée à plus de 50% en pleine terre;

- La maison sur laquelle porte la demande :
 - est une maison 3 façades et présente un gabarit R+1+Toiture à 3 versants;
 - ne présente que peu de qualité architecturale;
 - a été construite en 1938 dont le permis d'urbanisme porte la référence 16-11078-1938 et la remise en annexe à fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1953 sous la référence 16-16917-1953;
- Ses façades sont en briques de teinte brun-rouge contrairement aux autres maisons du groupe;
- La maison sur laquelle porte la demande, dans sa situation existante de fait et de droit, se présente comme suit :
 - Sous-sol : garage accessible via une rampe d'accès en pente depuis la rue, ainsi que deux caves et une chaufferie. Présence également d'une ancienne citerne;
 - Rez-de-chaussée :
 - hall d'entrée via la façade latérale qui donne accès à l'escalier vers les étages;
 - d'un côté un WC et son sas et un bureau;
 - de l'autre côté le séjour en communication avec une cuisine;
 - un accès vers la terrasse depuis la cuisine et vers une remise en annexe non accolée à la maison et le long du mitoyen avec le n°84;
 - 1^{er} étage : hall de nuit avec escalier qui dessert deux chambres, une salle de bain et un placard. L'une des chambres donne accès à une deuxième salle de bain;
 - Combles : grenier;
- La maison mitoyenne (n°84) à droite du projet présente un gabarit de R+1+Toiture à 2 versants de même profondeur pour le corps principal que la maison sur laquelle porte la demande et une annexe R+1 le long du mitoyen de la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison de gauche (n°80) se présente en 3 façades avec une large zone de recul latéral par rapport à la limite mitoyenne avec la maison sur laquelle porte la demande. Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants;

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

- La démolition d'une annexe existante non accolée à la façade;
- La construction d'une annexe en façade arrière et en façade latérale au niveau du rez-de-chaussée afin d'augmenter le confort des espaces de vie intérieurs et d'améliorer le fonctionnement du cabinet médical (gynécologie - obstétrique) en lui conférant une entrée privative et un espace d'attente;
- Le remplacement du revêtement de l'allée d'accès vers les entrées de la maison et du cabinet médical par des pavés de pierre bleue à environ 2,30 mètres de l'axe mitoyen;
- Le projet vise également la modification des pentes de toiture et la création de lucarnes sans modification de la hauteur du faîte de toiture ni rehausse des corniches, afin d'aménager les combles et de créer deux nouvelles chambres ainsi qu'une salle-de-bain supplémentaire;
- Suite au projet, la maison se présentera comme suit :
 - sous-sol : inchangé;
 - rez-de-chaussée :
 - une entrée privative pour le cabinet médical sur la salle d'attente et le WC et un accès sur une salle d'examen et un cabinet médical. Un accès via la façade latérale est prévu depuis le cabinet médical vers les parties privatives de la maison;
 - une entrée pour la maison unifamiliale également via la façade latérale qui donne sur un hall d'entrée avec WC de large dimensions et vestiaire. Un escalier vers la cave et vers les étages;
 - le hall s'ouvre sur un salon et une salle à manger dans la nouvelle annexe, éclairée par de larges baies et des fenêtres de toit à l'ancienne. La nouvelle annexe comporte également une cuisine ouverte sur la salle à manger;

- un accès vers la terrasse et le jardin via de larges portes fenêtres intégrées à la façade vitrée;
- la cuisine offre également un accès à une pièce de stockage (office);
- 1^{er} étage : le plan reste inchangé sauf pour la partie arrière où le plan intérieur est légèrement modifié. Le placard accessible via le hall est supprimé ainsi que la salle de bain accessible depuis la chambre au profit d'un dressing et d'une salle de douche accessibles depuis la chambre;
- Combles : Hall de nuit ouvert sur l'escalier menant à deux chambres et une salle-de-bain;

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

- La démolition de l'annexe isolée et la reconstruction d'une annexe dans le style existant de la maison constituent une amélioration de la zone des cours et jardins;
- Les espaces de vie ainsi créés sont agréables, fonctionnels et constituent une amélioration des normes d'habitabilité;
- La création d'une entrée privative pour le cabinet médical constitue une amélioration pour les parties privatives;
- Le changement de pente de la toiture existante et la création des lucarnes permet d'aménager deux nouvelles chambres de dimensions agréable et conformes aux normes d'habitabilité ainsi qu'une salle de douche fonctionnelle;
- Le remplacement des châssis vise à s'intégrer au caractère ancien de la maison en proposant des ensembles en PVC mouluré avec aspect de texture "bois" de teinte gris foncé et adapté aux maisons anciennes;
- La mise en peinture prévue dans les teintes gris clair améliore l'intégration de la maison dans le tissu urbain de la rue et plus particulièrement du groupe de 4 maisons en ordre semi-ouvert;
- L'ensemble du projet est étudié dans le respect du caractère ancien de la maison et lui confère une plus grande qualité architecturale;

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 :
 - les lucarnes de la façade avant et de la façade arrière dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, article 6 en ce qu'elles dépassent les 2/3 de la largeur des façades;
 - cependant elles en respectent la hauteur visée et sont proportionnées de sorte à s'intégrer au caractère ancien de la maison en s'inscrivant dans la composition des façades et à s'intégrer au mieux au bâti existant de la rue;

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 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 07

Dossier 16-43270-2017 - Enquête n° 060/17

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas De Preter et Judith Charlier

Situation : avenue Vanderaey, 113

Objet : rénover une maison unifamiliale : élargir l'annexe arrière, remplacer des châssis, isoler la toiture plate et isoler la façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43270-2017 introduite le 31/01/2017 par Monsieur et Madame Nicolas De Preter et Judith Charlier et visant à rénover une maison unifamiliale : élargir l'annexe arrière, remplacer des châssis, isoler la toiture plate et isoler la façade arrière sur le bien sis avenue Vanderaey, 113;

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°4, §1, 2°, a, en ce que l'extension dépasse de plus de 3 mètres la construction la moins profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et:

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/01/2017 : dépôt de la demande;

08/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2007 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, comprenant des maisons unifamiliales en ordre fermé, implantées en recul;

○ La maison n°113 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Bel étage+1, à toiture plate;

○ Le garage est situé en demi-sous-sol par rapport au niveau de la rue;

○ Le jardin est situé au niveau du bel étage;

○ La maison est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de gauche sur 2 niveaux;

○ La maison de droite (n°111) est symétrique;

○ La maison de gauche (n°115) a un étage de plus et est moins profonde;

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

○ L'élargissement de l'annexe au rez-de-chaussée;

- L'isolation de la façade arrière et du mur mitoyen de gauche au rez-de-chaussée;
- L'isolation de la toiture plate;
- Le remplacement des châssis en façades avant et arrière en maintenant les portes de garage et d'entrée;
- Le remplacement de la finition de la corniche arrière en zinc quartz au lieu de pvc pour être en harmonie avec les châssis;

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

- en matière de programme :
 - l'élargissement de l'annexe permet la création d'une cuisine ouverte sur le séjour;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - par rapport au mitoyen de droite, l'annexe dépasse de 3,27 mètres, objet de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la toiture plate est isolée de 12 cm, sans modification des corniches;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins sont séparés par des haies vives;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade arrière et le mitoyen de gauche sont isolés avec un isolant de 12 cm d'épaisseur couvert d'un enduit de teinte blanche;
 - les châssis en bois sont remplacés par des châssis en aluminium présentant les mêmes divisions et la même teinte;

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'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande déroge légèrement (27 cm) par rapport à la profondeur de la maison de droite au droit du mitoyen;
- La dérogation est mineure et entraîne une légère rehausse du mur séparant les terrasses;
- La demande répond dès lors au bon aménagement des lieux;

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

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

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 19/04/2017
objet n° 08

Dossier 16-43211-2016 - Enquête n° 058/17
Demandeur : Madame Astrid Worum
Situation : avenue Wellington, 129
Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43211-2016 introduite le 23/12/2016 par Madame Astrid Worum et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Wellington, 129 ;

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 - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) 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 :
 - non-respect de l'article n° 1.3 - implantation;
 - non-respect de l'article n° 1.4 - gabarit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2016 : dépôt de la demande;

24/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Wellington, non loin de l'angle formé avec l'avenue des Eglantiers située au Nord/Ouest;
- Le bien se compose d'un volume simple rez, rehaussée d'une toiture à 2 versants;
- La construction faisant l'objet de la demande est située de manière relativement proche de la limite séparative de droite. La parcelle arrière est également bâtie par une maison d'habitation et est accessible par la gauche du bien, au moyen d'un chemin carrossable;

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

- La mise en conformité de la présence d'une extension arrière sur la gauche du bâtiment;
- La rehausse du bâtiment de 1 niveau complet surmonté par une toiture à 4 versants;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en créant un étage complet supplémentaire destiné à l'aménagement de chambres à coucher;
- Le projet propose la création d'une extension supérieure inscrite en cohérence avec la maison existante, afin de pouvoir préserver les zones non bâties de la parcelle;
- Le projet propose de supprimer une petite extension au rez de chaussée, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable et rompant la lisibilité des espaces de vie de ce niveau;
- La demande est couplée avec un permis d'urbanisme en vue d'abattre 4 arbres. Le Collège des Bourgmestre et Echevins a délivré un permis pour l'abattage des quatre arbres, en date du 26/01/2017 (PU SV-219-2016), avec l'obligation de replanter trois arbres d'essences indigènes de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation en respectant les distances légales de recul, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars. Il s'indique de compléter le plan d'implantation de la présente demande en ce sens;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs aux dérogations aux articles n° 1.3 - implantation et n° 1.4 - gabarit du PPAS, la demande :
 - Ne respecte pas le dégagement pyramidal à 45° prescrit par le PPAS, du fait de l'implantation au droit du bâtiment existant. Néanmoins, la construction préserve des zones latérales non bâties et paysagères afin de conserver l'inscription de l'immeuble dans un cadre de verdure et de limiter l'impact de l'extension vers les maisons voisines, lesquelles présentent les particularités de :
 - n° 127 (maison de droite) implantée parallèlement à la voirie et présentant peu de fenêtres au niveau du pignon. Les limites séparatives sont densément plantées;
 - n° 133 implantée au-delà de 2 chemins d'accès menant aux maisons arrières;
 - Propose une extension reprenant la typologie des matériaux des registres inférieurs de la maison existante, ce qui conduit à un immeuble présentant des façades cohérentes;
 - Propose néanmoins de surmonter l'ensemble par une toiture en zinc, ce qui est en rupture avec les options du projet. Il s'indique de prévoir une couverture de toiture en tuiles rouges;
 - S'inscrit au sein d'une parcelle bâtie de moins de 14 ares, ce qui, selon l'application de l'article 6.0 du PPAS, permet le non-respect du seuil de densité maximal de 0,30. En effet, le volume existant est augmenté de près de 43 %;

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

- Compléter le plan d'implantation de la présente demande en y indiquant les 4 arbres à abattre et en y faisant figurer les replantations envisagées, conformément au PU SV-219-2016;
 - Prévoir une couverture de toiture en tuiles rouges;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension projetée peut s'envisager dans une certaine mesure;
 - d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager 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;

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 19/04/2017
objet n° 09

Dossier 16-43242-2017 - Enquête n° 061/17

Demandeur : Madame Inga Rosinska

Situation : avenue Brugmann, 445

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale, isoler la façade arrière et mettre en conformité la modification des châssis et des portes en façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43242-2017 introduite le 10/01/2017 par Madame Inga Rosinska et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale, à isoler la façade arrière et à mettre en conformité la modification des châssis et des portes en façade avant sur le bien sis avenue Brugmann, 445;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande des 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, 2° en ce que la terrasse au niveau du bel étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines;
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° en ce que la rehausse de l'annexe dépasse le gabarit de la construction de gauche;

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

- application de la prescription particulière du PRAS n°21 : modification visible depuis les espaces publics;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/01/2017 : dépôt de la demande;

08/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : 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, comprenant du logement, des commerces et des services;
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par les lignes de trams 4, 92 et 97 et les bus 38, 41, 43 et 98;
- L'immeuble n°445 sur lequel porte la demande est implanté en recul, en ordre continu, et présente un gabarit Bel étage+2+T;
- La maison de droite (n°443) est plus haute et plus large;
- La maison de gauche (n°447) est symétrique à celle de la demande;

- Les jardins sont orientés à l'Ouest, séparés par des murs et présentent de nombreux arbres;

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

- La transformation et la rehausse de l'annexe arrière dans la travée d'accès;
- L'agrandissement d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture;
- L'isolation de la façade arrière;
- La modification des baies en façade arrière;
- La création d'une terrasse au niveau du bel étage, prenant appui au niveau de la cour basse;
- Le remplacement des châssis et de la porte de garage en façade avant en maintenant la porte d'entrée, la modification de la teinte de l'ensemble de ces menuiseries en gris moyen à la place du blanc;
- La rehausse de la lucarne en façade avant;

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

- Les principaux travaux sont situés en façade arrière avec une légère rehausse de l'annexe;

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une maison unifamiliale de 4 chambres;
 - le réaménagement des services dans la travée d'accès;
 - au sous-sol, la fermeture de quelques baies;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la travée de droite a la même profondeur que la maison voisine;
 - la travée de gauche est un peu plus profonde, mais moins profonde que la maison de gauche;
 - la rehausse du plancher de l'entresol au niveau du 1^{er} étage afin de connecter la salle de bains à la chambre entraîne une dérogation;
 - la terrasse au niveau du bel étage est plus profonde que les deux constructions voisines, objet d'une dérogation, mais s'inscrit dans le gabarit des murs mitoyens;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'isolation de la façade arrière;
 - la mise en conformité de la modification des châssis et des portes en façade avant, après 2014, a supprimé les boiseries d'origine et entraîné une simplification des boiseries en :
 - supprimant les petites divisions des impostes;
 - supprimant les petits vitrages de la porte de garage;
 - supprimant les moulures de la porte d'entrée;
 - et en modifiant la teinte de blanc à gris comme les deux maisons mitoyennes;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (implantation), la demande porte sur la création d'une terrasse au niveau du bel étage, prenant appui au niveau du jardin;
- La terrasse dépasse de ± 1,20 mètre le niveau du jardin et dépasse de 1,17 mètre la profondeur de la maison de gauche. Elle s'inscrit cependant dans le profil des murs de jardin;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande porte sur la rehausse de l'annexe le long de la mitoyenneté de gauche entraînant la rehausse du mur mitoyen de 1,33 mètre. L'impact volumétrique est faible;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, la modification des châssis en façade avant maintient le style architectural de la façade; la modification de la teinte s'harmonise aux menuiseries des façades riveraines;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 10

Dossier 16-43290-2017

Demandeur : Monsieur Alexander Keys

Situation : rue de Wansijn, 40

Objet : remplacer les portes de garage par un volet enrouleur

AVIS

Suite au courrier de M. Keys informant qu'il lui sera impossible de se rendre à la Commission de concertation du 19 avril 2017 et demandant de reporter la considération de son dossier étant donné qu'il n'est pas représenté par un architecte, la Commission de concertation reporte l'examen de cette demande au mercredi 3 mai 2017.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 11

Dossier 16-43254-2017 - Enquête n°59/17

Demandeur : Koba Invest S.P.R.L. - Monsieur Luc Uyttenhove

Situation : drève du Sénéchal, 2

Objet : créer une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, modifier les châssis au 1er étage, modifier l'enseigne et mettre en conformité le changement d'affectation d'un appartement (R+1) en commerce

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43254-2017 introduite le 18/01/2017 par la S.P.R.L. Koba Invest c/o Monsieur Luc Uyttenhove et visant à créer une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, à modifier les châssis au 1^{er} étage, à modifier l'enseigne et à mettre en conformité le changement d'affectation d'un appartement (R+1) en commerce sur le bien sis drève du Sénéchal, 2;

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

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

Que la demande est régie par l'article 35, 3° du Titre VI du RRU;

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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la suppression d'un logement pour étendre un commerce;
 - application de la prescription particulière n°22.1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'étendue des commerces au 1^{er} étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/01/2017 : dépôt de la demande;

08/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/02/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces et des logements aux étages;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo comprend un liseré de noyau commercial;
- L'immeuble n°2 de la drève du Sénéchal sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et est affecté au commerce au rez-de-chaussée;
- Les étages comprennent 2 appartements par niveau;
- Un appartement du 1^{er} étage a été aménagé en cabinet médical sans permis d'urbanisme;
- L'immeuble présente sur l'angle un auvent arrondi protégeant l'entrée du commerce qui l'identifie fortement et sur lequel est posé l'enseigne sous forme de bandeau;

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

- L'extension du commerce au 1^{er} étage à la place du cabinet médical;
- Le percement d'une trémie d'escalier pour lier les deux niveaux;
- L'étendue de la devanture et de l'enseigne au-dessus des baies du 1^{er} étage;
- Le remplacement des châssis du 1^{er} étage en supprimant leurs divisions et les allèges en blocs de verre;

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

- L'extension d'un commerce au 1^{er} étage avec show-room ne modifie pas le volume du bâti et s'inscrit en liseré de noyau commercial, objet de l'un des motifs d'enquête publique;

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

- en matière de programme :
 - le commerce est étendu avec un showroom au 1^{er} étage (mobilier, dressing sur mesure), pour atteindre une superficie de 205 m²;
 - l'appartement de 2 chambres a été aménagé en cabinet médical, sans permis d'urbanisme, supprimant à l'époque le logement, objet de l'un des motifs d'enquête;
 - un appartement de 3 chambres est maintenu au même niveau;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la devanture du commerce est proposée en bois et est rehaussée au 1^{er} étage sur la façade de l'angle coupé de l'immeuble;
 - l'immeuble est fortement identifié par l'auvent arrondi surplombant l'entrée et faisant partie de l'architecture du bâtiment;
 - l'enseigne est de teinte noire avec lettrages jaunes au rez-de-chaussée et au-dessus de la baie du 1^{er} étage de l'angle coupé de l'immeuble, encadrant l'auvent;
 - l'enseigne du 1^{er} étage a un impact trop important sur la façade de l'immeuble en perturbant l'identification de la façade de l'immeuble à appartements;
 - le remplacement des châssis du 1^{er} étage supprime les divisions et présente davantage un aspect de vitrine, en supprimant les allèges en briques de verre;

Considérant que, selon les explications données en séance, 5 appareils d'air conditionné ont été placés sur l'auvent par l'occupant précédent, en infraction;

Que ceux-ci ne peuvent être maintenus et peuvent être placés en cave;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), le logement existant a été supprimé lors de l'installation antérieure d'un cabinet médical, sans perturber les étages. Le commerce s'étend au 1^{er} étage en créant un escalier intérieur;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial), la demande étend le commerce au 1^{er} étage, ce que les conditions locales permettent, la circulation verticale des appartements restant indépendante;

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

- Supprimer l'enseigne du 1^{er} étage en plaçant un bardage bois autour de la baie;
- Retirer les emplacements situés en zone de recul des plans de la demande;
- Retirer les appareils d'air conditionné de l'auvent et les placer en cave;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension projetée peut s'envisager dans une certaine mesure;

- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager 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 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 19/04/2017
objet n° 12

Dossier CU 2016/2- Enquête n° 057/17

Demandeur : Monsieur Ferdynand Rybski

Situation : chaussée d'Alseberg de 1199 à 1201 - rue Zandbeek, 36A

Objet : transformer et étendre un immeuble de rapport comptant 2 logements et aménager 3 logements supplémentaires et une surface commerciale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2016/2 introduite le 13/12/2016 par Monsieur Ferdynand Rybski et visant à transformer et à étendre un immeuble de rapport comptant 2 logements et à aménager 3 logements supplémentaires et une surface commerciale sur le bien sis chaussée d'Alseberg de 1199 à 1201 - rue Zandbeek, 36A ;

Considérant que, d'après l'attestation de propriété émanant du Receveur de l'enregistrement, la parcelle est cadastrée Section G n°s 410 G 2 et 410 K 2, pour une contenance totale de 2 ares et 25 centiares et le propriétaire du bien est Monsieur Ferdynand Rybski;

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

Considérant que le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un PPAS approuvé par AR ou AGRBC et qu'il n'existe actuellement pas de permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien;

Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs demandes d'autorisations :

- PU 16-9320-1919 > Écurie et modification de façade;
- PU 16-7955-1933 > Remise;
- PU 16-15043-1950 > Maison;
- PU 16-15131-1950 > Transformations;
- PU 16-23149-1963 > 4 boxes de garage;
- PU 16-29417-1984 > Démolition maison vétuste;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Article 6 : Toiture (hauteur);

- Article 10 : Eléments en saillie sur la façade (plus de 12 cm sur les 2,50 premiers mètres ou + de 1m au-delà);
- Article 13 : Maintien d'une surface perméable;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Projet trop invasif : augmentation trop importante de la surface bâtie et typologie d'un immeuble à appartements non adaptée au quartier;
- Problème de parking : création de 6 logements au lieu de 2 sans la moindre création de parking dans un quartier saturé. La création d'un espace commercial engendrera d'autres demandes de parking dans ce quartier résidentiel et rendra l'accès difficile aux maisons voisines;
- Terrasses : leurs superficies et implantations sont invasives pour le voisinage;
- Aspect : projet allant à l'encontre des volontés du quartier cherchant à redonner un esprit de village à la rue Zandbeek depuis plusieurs années. Il n'y a pas de création de jardin;
- Commerce : la création d'un commerce au rez de l'immeuble n'est pas opportun car de nombreuses surfaces commerciales sont vides dans les environs;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/12/2016 : dépôt de la demande;

24/01/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité le 24/02/2017 et non réceptionné à ce jour;
- l'avis défavorable du Service des Propriétés Communales / Régie Foncière émis le 04/04/2017;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03/03/2017;

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

- Le terrain en général :
 - La parcelle est située à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Zandbeek. La première est une voirie régionale à forte densité de trafic tandis que la seconde est une plus petite voirie secondaire et pavée;
 - Au Nord de la parcelle, se situent un parking communal et un parc de quartier;
 - La parcelle est bâtie et forme l'about dans un ensemble de constructions qui forment un front continu. À l'arrière, le long de la rue Zandbeek, le tissu bâti est moins homogène et est composé notamment de boxes de garages privés;
- Le relief :
 - Le relief de la parcelle présente une très faible différence de niveau ascendante du Nord vers le Sud et descendante vers le parc de quartier;
 - La chaussée, au droit de la parcelle, est relativement horizontale;
- Les abords et les arbres :
 - Au Nord, la parcelle non bâtie est aménagée en jardin privé. Il s'étend à l'angle des 2 voiries, en mitoyenneté avec le parking et il abrite plusieurs arbres à haute tige;
- Les constructions existantes :
 - La parcelle est bâtie, à front de la chaussée d'Alseberg, par une maison d'habitation de gabarit R+1+Toiture à versants.

Cette maison occupe la totalité de la profondeur de la parcelle vers la rue Zandbeek, le long de laquelle sont implantés 4 boxes de garage. Sur sa gauche, se trouve 2 maisons jumelées de même gabarit. Sur sa droite se trouve le jardin, laissant apparaître un mur pignon en attente de construction;

- Le pignon droit de la maison d'habitation est en attente de construction, ce qui est particulièrement visible depuis la chaussée d'Alseberg en sortie de ville;

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

- La transformation et l'extension sur l'ensemble des 2 parcelles de l'immeuble de rapport existant : tant sur le côté droit actuellement non bâti, que sur la partie arrière à l'emplacement des 4 boxes de garage à démolir;
- L'objectif est de créer un immeuble 3 façades fermant le coin formé à la rencontre de la rue Zandbeek et de la chaussée d'Alseberg afin de structurer l'espace public. Cet immeuble d'angle comprendrait :
 - Un élargissement des caves existantes sur une partie du terrain non-bâti côté droit;
 - Des surfaces commerciales et/ou de services et/ou d'équipements au rez-de-chaussée du terrain non-bâti + à l'emplacement des anciens boxes de garage;
 - Un accès commun à l'immeuble + du logement au rez-de-chaussée du bâtiment existant côté chaussée d'Alseberg;
 - Des logements aux étages du bâtiment existant et de la nouvelle partie côté droit;
 - L'aménagement de terrasses au bénéfice des logements sur les toitures plates;

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

- Le projet propose l'extension de la maison existante et sa transformation afin de créer un immeuble 3 façades s'ouvrant notamment vers l'espace public aménagé en parking communal, ce qui contribue à améliorer les perspectives urbaines de cette sortie de ville;
- Le projet prévoit toutefois une densité bâtie importante sur le terrain, n'y aménageant aucune zone de pleine terre, alors que le site est implanté dans la continuité du parc de quartier;
- Le projet propose l'aménagement de 5 logements de petites superficies ou contenances (1 logement de 1 chambre et 4 logements de 2 chambres) qui bénéficieront de terrasses périphériques toutefois assez invasives envers les habitations voisines. L'accès aux logements est prévu du côté de la chaussée d'Alseberg;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une surface commerciale de 120 m² au rez, pouvant compléter l'offre commerciale du quartier;
- Le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnement privatifs alors que le quartier présente une pression importante en la matière;

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

- Dans le cadre du projet envisagé, une 3^{ème} façade (façade latérale droite) serait créée à l'alignement de la limite mitoyenne du terrain mitoyen non bâti de droite cadastré n° 410L2 d'une contenance de 197m². Ce terrain voisin est actuellement la propriété de la Commune d'Uccle et est aménagé en aire de parking extérieure accessible au public. Dans cette hypothèse, il s'indique d'opérer un retrait de l'ordre de 2 mètres du côté de cette parcelle afin de respecter les dispositifs du code Civil en matière de vues ou d'y localiser des terrasses;
- La création de cet immeuble d'angle et de cette 3^{ème} façade présentent de nombreux avantages et peut se justifier à plusieurs égards :
 - Eviter un chancre urbain : pas de pignon aveugle comme limite de l'espace public :
 - Une 3^{ème} façade permettrait d'éviter la construction d'un immeuble mitoyen à 2 façades dont le mur latéral droit, construit sur la mitoyenneté avec le terrain

- communal, serait un pignon aveugle en attente d'un éventuel futur projet de construction;
- Le projet permet de supprimer un panneau publicitaire invasif et peu qualitatif dans le paysage urbain;
- Une construction à la place du parking n'est vraiment pas souhaitable car elle serait de nature à refermer et à resserrer complètement l'espace public en réduisant l'ouverture qui permet aux différents îlots de se rejoindre sur une "Place" à l'intersection de la rue, du Jardin Zandbeek, de la chaussée d'Alseberg et de la rue de Calevoet;
- Former la place et structurer l'espace public :
 - Le projet, en proposant une "3^{ème} façade" et en créant une véritable "immeuble de coin", permet, en maintenant le terrain communal non-bâti, de clarifier les limites de l'espace public et de le structurer;
 - Le projet permet donc de "fermer" l'angle actuellement très "déstructuré" et de véritablement "former" la place avec les autres bâtiments de gabarits similaires situés de l'autre côté des rues adjacentes :
 - Bâtiment au 51 rue Zandbeek (cadastré n° 391S2) jouxtant l'entrée du Jardin Zandbeek;
 - Bâtiment au 1193 chaussée d'Alseberg (cadastré n° 409M) à l'angle avec la rue Zandbeek;
 - Bâtiment qui a été récemment rehaussé au 2 rue de Calevoet (cadastré n° 59K) à l'angle avec la chaussée d'Alseberg;
 - Bâtiment au 1188 chaussée d'Alseberg (cadastré n° 63Y) à l'angle avec la rue Calevoet (en face);
- Maintenir la respiration entre les îlots et la perspective vers l'espace vert "Jardin Zandbeek" :
 - Par le projet proposé, l'espace public et la place sont naturellement formés et structurés et une véritable respiration est préservée à l'ouverture entre les différents îlots;
 - La perspective sur le Jardin Zandbeek est également préservée, tant depuis la place que depuis la chaussée d'Alseberg et depuis la rue de Calevoet;
- Création d'activités : commerces, services, équipements, etc :
 - Afin que le bâtiment s'inscrive, par sa destination, dans la même dynamique de structuration et d'affirmation de l'espace public, l'extension du bâtiment au rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle (du côté droit actuellement non bâti + sur la partie arrière à l'emplacement des 4 boxes de garage à démolir) permettra d'apporter au quartier des fonctions en interaction avec l'espace public. Toutefois, au vu du programme proposé (création de logements), il s'indique de prévoir des emplacements de stationnement privés et intégrés au bâtiment;
 - L'implantation de ce type d'activités permettrait de garantir l'occupation, pendant la journée, des locaux situés au rez-de-chaussée et participant à la vie du quartier et à sa dynamique sociale et économique, en "animant" la place créée grâce à cette 3^{ème} façade. Cela serait un avantage réel pour le quartier qui dispose déjà de quelques commerces, restaurants, banque, etc. aux alentours;
 - Le projet d'immeuble 3 façades serait conciliable avec le maintien de l'aménagement actuel de l'espace public en parking, moyennant un retrait de la façade latérale. En effet, les accès aux espaces d'activités prévus au rez-de-chaussée, ainsi qu'aux logements prévus aux étages, pourraient se faire exclusivement par l'avant et l'arrière de la parcelle (côté chaussée d'Alseberg et côté rue Zandbeek) et non par la 3^{ème} façade latérale. Celle-ci pourrait être uniquement pourvue de fenêtres et de vitrines, sans permettre l'accès au bâtiment. Dans ce même ordre d'idée et du fait de la nécessité de création d'emplacements de stationnement privés, il n'y aura pas d'accès pour livraisons du côté de la rue Zandbeek afin de pouvoir préserver sa typologie;

- Mobilité douce :
 - Le présent projet prévoit la suppression des 4 boxes de garage situés sur la parcelle arrière (côté rue Zandbeek). Leur suppression ne peut se justifier au regard de la pression automobile en la matière dans le quartier, toutefois, la très bonne desserte du bien et du quartier par les transports en commun appuie également cette volonté de supprimer des parkings au profit d'activités accessibles au public et en interaction avec la place et le quartier;
- Gabarits et orientations :
 - En fermant l'angle, le bâtiment a, à la fois, pour ambition de former et de structurer l'espace public, mais également de s'insérer, moyennant diverses modifications à apporter, au contexte bâti environnant;
 - L'extension du bâtiment sera uniquement composée de volumes à toits plats et d'une géométrie résolument contemporaine;
 - Côté chaussée d'Alseberg :
 - Afin d'améliorer l'intégration de la nouvelle partie (à droite) par rapport à la partie existante (n°1201 à gauche), la façade principale de l'extension du bâtiment sera construite à l'alignement (= sur le même plan que la façade existante au n°1201) et viendra s'appuyer sur le mur pignon droit de celle-ci;
 - Le volume principal comprendra 3 niveaux hors-sol (Rez+2 étages) auquel s'ajoutera un 4^{ème} niveau en retrait (3^{ème} étage) qui présente une rupture inadaptée de gabarit;
 - Le 3^{ème} niveau, plus haut que la maison de rapport existante, viendra se raccorder à celle-ci en étirant vers la gauche la façade du 3^{ème} niveau (2^{ème} étage) pour créer un volume formant une lucarne au-dessus de la corniche du bâtiment de gauche, sur 2/3 de sa largeur;
 - Plus loin sur la droite sera prévu, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, un volume en saillie au-dessus de l'espace public avec un débord de 1m devant le plan d'alignement de la façade principale. Ce volume en "oriel" commencera à 1m à droite de la maison de rapport déjà existante au n°1201. Au 3^{ème} étage, la façade de cet oriel est rehaussée pour former le mur acrotère de la toiture plate couvrant le 2^{ème} étage et pour faire office de garde-corps de la terrasse aménagée devant le volume en retrait au 3^{ème} étage;
 - Côté "place" (3^{ème} façade) :
 - Du côté latéral (3^{ème} façade donnant sur le terrain communal actuellement aménagé en parking), il est tiré parti du dénivelé du terrain entre la partie avant (chaussée d'Alseberg) et la partie arrière (rue Zandbeek) située en contrebas pour travailler avec une distribution des étages en demi-niveaux entre les parties avant et arrière. Cela implique que le gabarit du bâtiment (Rez+2 étages+ 3^{ème} étage en retrait) va suivre cette déclivité et diminuer d'un demi-niveau vers la rue Zandbeek. Cette volumétrie amorce un raccord peu adapté aux gabarits de la rue Zandbeek. Il s'indique de limiter le développement de l'arrière à un gabarit R+1 et ce, à partir de la moitié de la longueur du développement de cette façade latérale;
 - Le volume en "oriel" amorcé sur la façade côté chaussée d'Alseberg sera prolongé sur la façade latérale, moyennant un retrait par rapport au parking et par rapport à l'arrière;
 - Côté rue Zandbeek :
 - Le volume situé en partie basse du terrain prolonge le volume qui est redescendu d'un demi-niveau en façade latérale et le fait "passer l'angle". En partie gauche (côté parking actuel) le volume est en Rez+2 : la façade avant des 1^{er} et 2^{ème} étages s'avance en oriel en saillie au-dessus du rez-de-chaussée, ce qu'il s'indique d'éviter en limitant le volume à un gabarit R+1 à

- l'arrière et en évitant les avancées au-dessus de l'alignement afin de préserver l'habitabilité des maisons faisant face au projet du côté de la rue Zandbeek;
- Le volume, réduit en hauteur, doit également être réduit en largeur et les toitures plates dégagées du côté de la propriété voisine côté rue Zandbeek doivent être maintenues inaccessibles et verdurisées;
 - Cela permet également de rattraper le niveau du gabarit qui était déjà existant auparavant (rez-de-chaussée seulement + toit plat pour les anciens boxes de garages) et d'assurer l'intégration au contexte environnant, en rejoignant les niveaux des murs de fond de terrain qui continuent à l'alignement sur les parcelles voisines situées plus loin dans la rue Zandbeek;

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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - Le projet se présente comme une construction de typologie à 3 façades se développant à l'angle de la rue Zandbeek et de la chaussée d'Alseberg. Il s'inscrit, en mitoyenneté de gauche dans le gabarit de la construction existante, mais n'opte pour aucune surface de pleine terre ou de jardin, ce qui ne peut se concevoir dans un souci d'amélioration des aménagements bâtis ou paysagers de cet axe;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet modifie la typologie de la maison bi-familiale en la transformant et en l'étendant afin d'y loger 3 logements supplémentaires. Cette option s'effectue sans création d'emplacements de stationnement. Vu la nature du sol et la présence de la nappe phréatique, il est peu indiqué de construire un sous-sol et l'aménagement de garages au rez ne pourra compromettre l'aménagement de la surface commerciale, ni entraver l'animation des façades;
 - Le projet propose l'implantation de logements se faisant face de chaque côté des voiries et ce, dans un interstice très réduit, ce qui compromettra leurs qualités d'habitabilité. Il y a lieu de réduire la profondeur de bâtisse aux étages mutuels se faisant face et de prévoir des logements traversants. Le programme de la demande doit être revu en conséquence;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet propose une zone de bâtisse sur toute la profondeur de la parcelle, ce qui engendre la création d'une typologie d'immeuble à appartements sur l'angle, au même titre que plusieurs autres constructions autour de cette place nouvellement définie. Toutefois, cette typologie doit être davantage intégrée au cadre urbain environnant;
 - Le projet propose la création d'une surface d'affectation autre que le logement au rez, afin de pouvoir s'ouvrir davantage sur la place, sans entraver sa fonction de parking public;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Dans la cadre du projet envisagé, une 3^{ème} façade serait créée à l'alignement de la limite mitoyenne du terrain mitoyen droit (cadastré n° 410L2), propriété de la Commune d'Uccle, et actuellement aménagé en aire de parking extérieure accessible au public;
 - Dans l'hypothèse de cette 3^{ème} façade, le projet opte pour un développement longitudinal sans y prévoir de zone de pleine terre. Cette option permet de qualifier de manière optimale l'espace public, mais nécessite de réduire les gabarits à certains endroits afin d'y localiser des zones de pleine terre d'un seul tenant;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - Le projet propose d'augmenter ponctuellement la hauteur de la façade du bâtiment d'angle, par rapport aux constructions voisines, tant du côté de la chaussée d'Alseberg que du côté de la rue Zandbeek, ce qui contribue à requalifier les perspectives urbaines de cet axe d'entrée et de sortie de ville;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet propose la démolition des boxes de garage existants pour reconstruire un volume, toujours en rez-de-chaussée, mais avec une hauteur sous plafond légèrement supérieure pour permettre d'y implanter les activités commerciales, de services, etc. prévues au projet;
 - La modification de hauteur se justifie donc par les nécessités de la nouvelle affectation envisagée;
 - L'aménagement de la toiture plate en terrasse se justifie par la particularité de ce terrain d'angle sur lequel il est prévu la construction d'un immeuble à 3 façades couvrant l'entièreté de la parcelle. L'intégration du projet au contexte environnant se fait par une succession de toitures plates qui redescendent en "escalier" côté rue Zandbeek et se prêtent particulièrement à l'aménagement de larges terrasses idéalement orientées Sud-Ouest. L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage permet donc d'offrir un tel espace extérieur de qualité au bénéfice du logement situé au même niveau;
 - Les rehausses engendrées par les niveaux supérieurs (4^{ème} étage du côté Alseberg et 2^{ème} + 3^{ème} étages côté parking et Zandbeek) ne peuvent s'envisager dans la mesure où elles s'inscrivent en rupture avec le cadre bâti environnant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,50 premiers mètres ou + de 1m au-delà) :
 - Le projet prévoit des saillies sur les façades principales, de sorte à pouvoir les animer et les ouvrir davantage sur les angles. Ces saillies ne peuvent empiéter sur le domaine public du parking;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Cette option ne peut se concevoir au regard de ce qui précède;

Considérant que les actes et travaux prévus dans la présente demande de certificat d'urbanisme pourraient être susceptibles de répondre au bon aménagement des lieux et de faire l'objet d'un permis d'urbanisme moyennant le respect des conditions suivantes :

- Limiter le développement bâti sur la parcelle en proposant des espaces de pleine terre d'un seul tenant d'une valeur d'au moins 25 % des parcelles réunies;
- Supprimer le 4^{ème} niveau en retrait du côté de la chaussée d'Alseberg et sur l'angle qui présente une rupture inadaptée de gabarit;
- Limiter le développement de l'arrière à un gabarit R+1 et ce, à partir de la moitié de la longueur du développement de cette façade latérale;
- Eviter les avancées au-dessus de l'alignement afin de préserver l'habitabilité des maisons faisant face au projet du côté de la rue Zandbeek;
- Supprimer les terrasses périphériques invasives envers les habitations voisines du côté de la rue Zandbeek;
- Le volume de l'étage arrière doit également être réduit en largeur et les toitures plates, dégagées du côté de la propriété privée voisine côté rue Zandbeek, doivent être maintenues inaccessibles et verdurisées;
- Le volume en "oriel" amorcé sur la façade côté chaussée d'Alseberg peut être prolongé sur la façade latérale, moyennant un retrait par rapport au parking et par rapport à l'arrière;

- Opérer un retrait de l'ordre de 2 mètres du côté de cette parcelle voisine aménagée en parking afin de respecter les dispositifs du Code civil en matière de vues ou d'y localiser des terrasses;
- Réduire la profondeur de bâtisse aux étages mutuels se faisant face et prévoir des logements traversants. Le programme de la demande doit être revu en conséquence;
- Prévoir des emplacements de stationnement privatifs et intégrés au bâtiment;
- Se conformer aux avis du Service de la Voirie et aux suggestions émises par le Service des Propriétés Communales;
- La demande modificative de Certificat d'Urbanisme devra être soumise aux mesures particulières de publicité,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 13

Dossier 16-43101-2016 - Enquête n° 069/17

Demandeur : Monsieur André Vanhecke

Situation : rue Groeselenberg, 57

Objet : modifier le permis n°16-42231-2016 par l'ajout d'une surface complémentaire de 4,50 m² à un appartement au niveau du penthouse

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43101-2016 introduite le 20/10/2016 par Monsieur André Van Hecke et visant à modifier le permis n°16-42231-2016 par l'ajout d'une surface complémentaire à un appartement au niveau du penthouse sur le bien sis rue Groeselenberg, 57;

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°64 - Quartier Groeselenberg (AGRBC du 23/10/2015) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°7.4.3. qui prescrit "Les constructions existantes peuvent être conservées. On peut rénover des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant. Il n'est pas permis d'étendre ou de reconstruire les volumes existants", en ce que la demande vise à étendre le penthouse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la faible dérogation et le risque d'ouvrir des possibilités à d'autres demandes alors que l'immeuble est hors gabarit;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/10/2016 : dépôt de la demande;

15/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'ancienne clinique des Deux Alice, immeuble sur lequel porte la demande, a été construite entre 1971 et 1974 et a remplacé une plus ancienne clinique, démolie en 1975;

- Deux parkings à l'air libre ont été aménagés, 195 emplacements sont exploités actuellement, dont 27 places sur le site, les autres sont situés en dehors de la parcelle de la clinique;
- La clinique des Deux Alice a déménagé fin 2011 vers le site de l'hôpital Sainte-Elisabeth;
- Le permis d'urbanisme n°16-41367-2013 permet cette modification structurelle du sous-sol, la démolition de la façade Sud de l'aile C, le déplacement des circulations verticales, la modification de l'articulation entre les ailes B et C et la modification de la volumétrie de l'aile C à partir du 5^{ème} étage;
- D'autres problèmes structurels sont ensuite apparus en cours de chantier et à l'occasion d'études sur la stabilité, la structure existante composée de colonnes-poutres s'avérant de trop faible capacité portante;
- Suite à une visite de chantier, il a été constaté que les démolitions sont plus importantes que ce qu'autorise le permis d'urbanisme n°16-41367-2013, à savoir la démolition des 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages de l'aile C et la totalité de l'aile D;
- L'immeuble est en cours de chantier en vue d'aménager 114 appartements;

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

- L'extension du penthouse;

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

- en matière de programme :

- l'appartement est vaste (175 m² pour 2 chambres);
- l'extension de 4,50 m² souhaitée permet l'aménagement d'un coin bureau dans une chambre;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- le PPAS adopté n'autorise pas l'extension de l'immeuble ayant un gabarit beaucoup plus important que ce que le PPAS autorise;
- la dérogation est mineure, elle est située en recul des façades, non visible de l'espace public;
- elle peut se justifier dès lors qu'elle ne porte aucun impact sur le bâti environnant et ne constitue pas une augmentation du programme mais seulement une légère extension d'une chambre permettant d'y installer un espace d'étude;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/04/2017
objet n° 14

Dossier 16-43173-2016 - Enquête n° 62/17

Demandeur : Monsieur Alexandre Cambron - Alfa Consulting S.A.

Situation : chaussée de Waterloo, 1342

Objet : modifier le PU 16-41427-2013 visant la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et de logements, par l'ajout d'un 3ème logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43173-2016 introduite le 09/12/2016 par la S.A. Alfa Consulting c/o Monsieur Alexandre Cambron et visant à modifier le PU 16-41427-2013 visant la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et de logements, par l'ajout d'un 3ème logement sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1342;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la nouvelle façade dépasse la hauteur de la maison voisine de droite considérée comme la plus haute;
 - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit "ne peuvent excéder 1mètre...", en ce que le projet prévoit un grand élément en saillie en façade avant dépassant de 1,20m au point le plus profond du plan de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Balcons et lucarnes sur façade rue : perte d'ensoleillement en façade rue car ceux-ci sont orientés sud par rapport à la maison mitoyenne de gauche;
- Création d'un 3^{ème} logement-nuisance à cause de la densité du projet : tout logement supplémentaire implique un véhicule supplémentaire à garer dans le quartier qui est déjà saturé + bruit en façade arrière du fait de l'implantation des séjours côté arrière;
- Le long escalier extérieur qui relie le -1 au 1^{er} étage (soit sur 2 niveaux) portera préjudice aux propriétés voisines;
- Le petit balcon en saillie au 2^{ème} étage impliquant une vue directe sur la terrasse de la propriété voisine de gauche;
- La terrasse au 3^{ème} étage : incohérence entre les plans et l'image 3D qui précise que la terrasse s'implante sur toute la largeur;
- Souhaite que les balcons et terrasses soient supprimés afin d'éviter les nuisances sonores en intérieur d'îlot;
- Briques de verre séparant les 2 terrasses existantes au 1^{er} étage : à maintenir;
- Ascenseur : crainte par rapport aux problèmes acoustiques éventuels;

- Souhait que la construction ne dépasse pas la profondeur du bâtiment voisin de gauche à tous les étages;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/12/2016 : dépôt de la demande;

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/02/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe à proximité de l'angle que forme la chaussée de Waterloo avec la drève des Renards;
- Les gabarits et les typologies des constructions dans la rue sont variés (R+1+T à R+4+T);
- L'immeuble n°1342 faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants et une hauteur de corniche plus basse que ses voisins. Son jardin se situe un niveau plus bas que le niveau de la rue;
- L'immeuble voisin de gauche n°1340 présente un gabarit R+2+Toiture à versants mais sa corniche est plus haute que l'immeuble faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble voisin de droite n°1344 présente un gabarit R+3+Toiture à versants, ainsi que l'immeuble suivant;
- Le permis d'urbanisme n°16-41427-2013 prorogé jusqu'au 12/09/2017 autorise une rehausse d'un étage de l'immeuble et le programme suivant :
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 appartement en duplex;
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 appartement en duplex;
- Le jardin est accessible depuis le rez-de-chaussée commercial (le dernier permis régularise l'implantation de l'escalier le long de la mitoyenneté);

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

- La conservation du commerce au rez-de-chaussée;
- Par rapport au PU 41427 :
 - la modification de la répartition des logements, à savoir, au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres, au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres et aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un duplex 2 chambres;
 - l'extension du rez-de-jardin (+1 mètre) et du rez-de-chaussée (+1,60 mètre de profondeur) en vue d'implanter un escalier intérieur entre ces deux niveaux (commerce et caves) et d'aligner les façades de ces deux niveaux à 21,40 mètres de profondeur;
 - l'extension du 2^{ème} étage (+ 1,50 mètre) en l'alignant à la profondeur du 1^{er} étage et en dépassant de moins de 3 mètres l'immeuble voisin de droite;
 - l'extension du 3^{ème} étage (+ 2,10 mètres);
 - la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate;
 - l'implantation d'un nouvel escalier hélicoïdal extérieur;
 - la modification de l'esthétique de la façade par la création de balcons aux étages, surmontés par une lucarne;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du commerce pour l'appartement du 1^{er} étage;
 - la création d'un balcon au 2^{ème} étage;
 - l'aménagement d'une petite terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage pour l'appartement du 3^{ème} étage;

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

- Le programme mixte de commerce au rez-de-chaussée et appartements aux étages s'inscrit dans le bâti environnant, participe au dynamisme de ce pôle commercial de quartier en plein développement (proximité Fort-Jaco) et répond à l'évolution de ce quartier;
- Le gabarit général proposé s'implante en conséquence dans le cadre bâti environnant et peut donc s'envisager;
- La situation du bien (proximité du lieudit "Vivier d'Oie" étant un pôle de transfert intermodal important en termes de mobilité, proximité du terminus de la ligne de tram 92 et passage de lignes de bus de la STIB, De Lijn et TEC dans la chaussée) est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble pour autant que la densité de logement ne soit pas excessive;
- La descente d'eau de pluie existante en façade avant (située sur la façade du voisin mitoyen de gauche) est supprimée. Le projet prévoit un nouveau raccordement du côté de leur propriété ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit l'extension du 2^{ème} étage au profit du séjour;
 - le projet prévoit la création d'un 3^{ème} étage pour accueillir 1 nouveau logement en duplex à 2 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages dans une situation généralement recherchée pour sa luminosité et son intimité par rapport aux nuisances sonores de la chaussée;
 - le 3^{ème} étage est destiné au salon et aux 2 chambres, l'étage sous combles est limité aux deux espaces sous lucarnes destinés à la cuisine et à la salle à manger;
 - l'escalier hélicoïdal implanté à l'arrière de la façade du commerce est au centre de la largeur de la parcelle, ce qui respecte le Code civil. Il relie le jardin situé au -1 à l'appartement du 1^{er} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en hauteur, le nouveau profil s'aligne au bâtiment voisin le plus haut (à droite, n°1344) et ne dépasse pas de plus de 3,00 mètres l'immeuble voisin le plus bas (à gauche, n°1340);
 - en plan, le 3^{ème} étage dépasse de moins de 3 mètres l'immeuble de droite;
 - la parcelle n'est pas perpendiculaire à la chaussée, mais la demande propose en façade avant des balcons fermés sur les côtés dont la face avant est perpendiculaire aux mitoyens, ce qui crée un dépassant de 1,20 mètres du côté gauche;
 - le cadre des balcons de la façade avant englobe la baie de la lucarne;
 - l'escalier existant extérieur entre le jardin et le rez-de-chaussée est supprimé. Le sous-sol est étendu sur la largeur du nouvel escalier, reliant le sous-sol au rez-de-chaussée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nouvel escalier extérieur, sur 2 niveaux, s'implante conformément au Code civil et peut s'envisager. Il permet l'accès au jardin depuis les pièces de vie de l'appartement du 1^{er} étage et améliore par conséquent la situation existante (=accès jardin depuis le rez-de-chaussée commercial);
 - toutes les terrasses et le balcon proposés en façade arrière répondent au Code civil et sont de dimensions réduites limitant fortement leur utilisation et le risque de nuisances sonores;
 - la terrasse du 1^{er} étage est accolée au mitoyen de gauche, respecte le Code civil du côté droit et prévoit un recul du garde-corps par rapport au jardin;
 - le balcon du 2^{ème} étage en porte-à-faux respecte le Code civil par des reculs latéraux, mais présente une profondeur de 1,50 mètre ce qui est important par

rapport au plan de la façade ; il y a lieu de la réduire de moitié en proposant un balcon pour moitié à l'intérieur du volume;

- la terrasse du 3^{ème} étage respecte le Code civil par des reculs latéraux;
- la terrasse du 4^{ème} étage respecte le Code civil. Elle est large de 1,50 mètre et longue de plus de 5 mètres, avec un recul par rapport à l'alignement de la façade arrière;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit des caves, un local vélo/poussettes et poubelles en sous-sol;
 - le projet ne comprend pas de stationnement;
 - le bien se situe à proximité du terminus du tram 92;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la nouvelle façade à l'allure contemporaine et les matériaux proposés en façade avant (cimentage blanc) s'intègrent au cadre bâti et améliorent la situation existante (brique de teinte rouge sans détails particuliers);
 - cependant l'oriel qui est non parallèle au plan de la façade avant est anecdotique par rapport aux constructions voisines;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU - Titre I - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée" :

- La façade avant est traitée dans sa hauteur et donne l'effet d'une entité unique à tous les appartements;
- La lucarne augmente le gabarit et dépasse celui des immeubles voisins;
- Pour respecter les gabarits généraux de ce tronçon, il y a lieu de soit supprimer la lucarne, soit l'implantée en recul du plan de la façade d'au moins 60 cm;
- La façade avant doit être réétudiée en ce sens en proposant un couronnement de l'oriel au niveau du 3^{ème} étage;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU - Titre I - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit "ne peuvent excéder 1 mètre..." :

- L'oriel englobe les balcons et la lucarne en façade avant encadrant 4 niveaux, mais dont les façades sont en creux;
- Le plan des balcons n'est pas parallèle à la façade, ce qui crée un dépassant de 1,20 mètre du côté gauche important dans la perspective de la chaussée;
- Bien que cette excroissance permette de profiter de balcons côté Sud-Ouest pour les nouveaux appartements, celle-ci entraîne une perte d'ensoleillement pour l'immeuble voisin de gauche et crée un dépassant trop important par rapport au trottoir;
- Il y a lieu de limiter cette saillie à 50cm en respectant le parallélisme de la façade;
- La dérogation n'est pas acceptée;

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

- limiter la saillie en façade avant à 50cm;
- supprimer la lucarne ou la reculer d'au moins 60 cm du plan de la façade principale;
- rentrer le balcon du 2^{ème} étage en façade arrière d'au moins la moitié de sa profondeur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la profondeur d'un balcon et de l'oriel et l'impact de la lucarne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 5 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 15

Dossier 16-43059-2016 - Enquête n° 055/17 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Alexandre de Saint-Marcq - Jefrewi sca c/o Hogesim sprl

Situation : chaussée de Waterloo, 1407

Objet : étendre un bâtiment mixte de commerce et de logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43059-2016 introduite le 22/09/2016 par la Jefrewi sca c/o Hogesim sprl c/o Monsieur Alexandre de Saint-Marcq et visant à démolir un garage et le logement attenant, à construire un commerce et un logement et à aménager une zone de recul avec 4 emplacements sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1407;

Vu la demande modifiée en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT introduite le 13/02/2017 et visant à étendre un bâtiment mixte de commerce et logement;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/09/2016 : dépôt de la demande;

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

07/11/2016 au 21/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme;

13/02/2017 : dépôt de la demande modifiée en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et visant à étendre un bâtiment mixte de commerce et logement;

15/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet 126/1, al. 3;

20/03 au 03/04/2017 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

Considérant que les mesures particulières de publicité de la demande initiale 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°11 en ce que le stationnement n'est pas autorisé en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande initiale, qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 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 porte sur le respect du PRAS qui situe le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle limitant les commerces à 150 m²;

- le réclamant estime qu'en l'absence de règlement communal, la zone de recul ne peut être aménagée en stationnement;
- il estime également que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant;
- il estime que le projet a une trop grande emprise en zone de jardin;

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

- Le quartier, dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat en ordre ouvert et de belles villas implantées dans la verdure, traversé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo qui génère un tissu semi-continu d'immeubles mixtes de commerces et de logements, de gabarits et de typologie très différenciés;
- Dans ce quartier, la parcelle de la demande se situe au coin de la chaussée de Waterloo et de l'avenue des Cytises, petite voirie résidentielle bordée d'arbres d'alignement et de villas résidentielles;
- L'immeuble n°1407, sur lequel porte la demande :
 - est un ensemble bâti en trois façades, dont la mitoyenneté gauche est commune avec un immeuble mixte de commerce et de logement de gabarit R+2+toiture;
 - comprend :
 - en mitoyenneté gauche une partie principale affectée en logement, de gabarit R+1+toiture;
 - en partie centrale, un ancien atelier/garage transformé en commerce attenant à la pompe à essence;
 - en avancée un premier auvent bas, traité dans la continuité de l'architecture de la maison, en crépis et tuile rouge et un deuxième auvent plus récent, plus haut, en structure tridimensionnelle et à toiture translucide;
- La parcelle comprend :
 - un petit jardin de ville à l'arrière de la parcelle;
 - un aménagement minéralisé avec les pistes et les accès carrossables aux pompes le long de la chaussée de Waterloo;
 - un aménagement semi-paysager en zone de recul latérale le long de l'avenue des Cytises, comprenant 2 emplacements de parcage ainsi que l'accès à la porte de livraison, traités en dalle gazon, accessoires au commerce;
- La maison de droite de la parcelle avenue des Cytises est implantée proche de la limite parcellaire commune avec la demande et présente un gabarit de R+toiture;
- Les maisons et immeubles proches présentent un gabarit avec toiture à versants;
- Les immeubles n°s1421 à 1429 situés dans ce même groupe de bâtiments présentent une architecture moderne à toit plat;
- Sur ce tronçon, plusieurs biens disposent d'emplacements en zone de recul :
 - la maison mitoyenne de gauche n°1409 : 1 emplacement;
 - n°1411 : 2 emplacements;
 - n°1419 : 2 emplacements;
 - n°1431 : 6 emplacements;
 - n°1437 : 3 emplacements;

Considérant que la demande initiale propose les actes et travaux suivants :

- La démolition du bâtiment existant;
- Le maintien d'un programme mixte de commerce et de logement;
- La construction d'un commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en mezzanine et d'un appartement de 2 chambres au 2^{ème} étage;
- Un aménagement semi paysager de la zone de recul chaussée de Waterloo en créant des parties plantées le long de la limite mitoyenne, au coin des voiries et entre les 4 emplacements de parcage devant le commerce dont 1 pour PMR;
- Un aménagement paysager pour la zone de recul de l'avenue des Cytises;

Considérant que la demande initiale suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - le maintien d'une activité mixte de commerce et de logements;
 - le commerce se développe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ce qui porte le commerce en affectation principale de l'immeuble;
- en matière de gabarit et implantation :
 - la nouvelle construction est implantée en maintenant une zone de recul de 5 mètres sur l'avenue des Cytises et la zone de recul de la chaussée de Waterloo;
 - elle conserve une zone latérale de 3 mètres par rapport à la limite latérale côté de l'avenue des Cytises avec un gabarit R à toit plat, où la construction voisine est située à moins de 3 mètres;
 - la parcelle d'angle est régie par l'article 4, §3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme. Par rapport à chacune des voiries, la profondeur de bâtisse doit respecter la règle des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui n'est pas le cas pour la partie située le long de l'avenue des Cytises;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore la verdurisation de la parcelle, par la création d'espaces de verdure le long de la limite mitoyenne chaussée de Waterloo et au coin des voiries, mais n'offre pas d'espace de jardin pour le logement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose 4 emplacements de parcage en zone de recul chaussée de Waterloo et supprime ceux de l'avenue des Cytises, objet d'une dérogation au RRU, Titre I;
 - le nombre d'emplacements pour un commerce de plus de 600 m² est beaucoup trop faible;
 - les emplacements proposés sont entièrement en dérogation au RRU;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne ou de bassin d'orage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le parti architectural opte pour un volume sobre à toiture plate mais marqué par des linteaux et des acrotères obliques, des grandes baies et de larges surfaces de maçonneries;
 - le parti architectural est principalement dédié au commerce en ouvrant largement l'angle et dissimule le logement à l'arrière de l'acrotère;
 - il nie totalement les caractéristiques des lieux, tant en architecture qu'en affectation;
 - l'étage destiné au logement est situé en recul, par rapport à l'avenue des Cytises, peu visible dans la perspective de la chaussée;
 - le projet se situe dans un ensemble de constructions dont l'affectation principale est dédiée au logement, en dehors d'un liseré de noyau commercial;

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

- En ce qui la dérogation au RRU, titre I article 11 - aménagement de la zone de recul en jardinet, la demande de dérogation pour les 4 emplacements de parcage n'est pas acceptable au vu du programme mixte de la parcelle;
- Le commerce se développe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Le développement du commerce à l'étage (prescription 3.3. alinéa 2) est soumis à l'enquête publique;
- Le quartier ne présente pas de commerces de cette dimension et sont situés seulement au rez-de-chaussée, les étages étant affectés au logement, affectation principale des immeubles proches;
- Un commerce se développant sur 2 niveaux correspond d'avantage à un commerce situé en liseré de noyau commercial, ce qui n'est pas le cas de la parcelle, ni du quartier proche;

- Le réclamant se trompe en situant le bien uniquement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en omettant la présence du point de variation de mixité;
- Considérant que le projet initial n'est pas équilibré entre l'affectation, la superficie commerciale, le nombre d'emplacements et le parti architectural qui dédie le bâtiment principalement au commerce, la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13/02/2017 et visant à étendre un bâtiment mixte de commerce et logement;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le commerce est limité au rez-de-chaussée;
- d'être accessoires en ce que le bâtiment n'est pas démoli;
- de répondre à une objection que suscitait la demande initiale en ce que le projet tient mieux compte de l'environnement bâti;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°3.3.al2, 3° du plan régional d'affectation du sol, portant sur une superficie de commerce comprise entre 200 et 1000 m²;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande modifiée, qui s'est déroulée du 20/03 au 03/04/2017 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

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

- Le maintien de la maison située en mitoyenneté et la rénovation de la véranda;
- La transformation et l'extension de la station essence/garage en commerce;
- Le maintien de l'aménagement des abords conforme au permis d'urbanisme délivré n°16-43056-16;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- La demande modifiée maintient et étend le bâti existant;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :

- la maison unifamiliale est maintenue et bénéficie d'un accès séparé dans l'aménagement des abords de la zone de recul;
- le projet modifié prévoit l'extension de la partie commerce par la fermeture de l'auvent et par l'agrandissement de la partie arrière située le long de l'avenue des Cytises;
- le projet modifié prévoit la démolition des parois intérieures pour faire un seul espace commercial;

- en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension maintient une zone latérale de 7,20 mètres correspondant à ¼ de la profondeur de la parcelle hors zone de recul, mesuré depuis la chaussée de Waterloo;

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

- l'aménagement de la zone de recul de la chaussée de Waterloo correspond à celui délivré par le permis n°16-43056-16 visant :
 - la démolition des aménagements inhérents à la station-service : pompes, pistes de circulation, auvent et enseignes;

- l'aménagement semi paysager de la zone de recul chaussée de Waterloo en créant des parties engazonnées et plantées le long de la limite mitoyenne et au coin des voiries et trois emplacements de parcage devant le commerce;
- la zone de recul de l'avenue des Cytises est plantée, à l'exception d'un accès livraison à l'arrière du magasin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit le maintien de 3 emplacements en zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'extension du commerce conserve le même aspect architectural en prolongeant la toiture à versant;
 - une enseigne est prévue sur la façade 'Cytises' entre les deux vitrines et une enseigne perpendiculaire sur la façade de la chaussée de Waterloo;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, le commerce atteint une superficie de 277 m², ce qui est compatible avec le quartier et répond à la situation d'angle de la parcelle;
- Considérant dès lors que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux,
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 19/04/2017
objet n° 16

Dossier 16-43282-2017 - Enquête n° 049/17

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie
Situation : avenue Brunard

Objet : aménager la rue d'alignement à alignement, abattre 26 arbres à haute tige et en replanter 30, aménager 45 emplacements de stationnement pour véhicules et 2 zones de stationnement pour vélos

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43282-2017 introduite auprès de l'AATL - DU le 17/01/2017 par l'Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie et visant à aménager l'avenue Brunard d'alignement à alignement, abattre 26 arbres à haute tige et en replanter 30, aménager 45 emplacements de stationnement pour véhicules et 2 zones de stationnement pour vélos sur le bien sis avenue Brunard;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries;

Vu que la demande est située dans l'aire géographique du PPAS n°51 - Quartier Floride-Langeveld du 27 octobre 1987 et s'y conforme;

Vu que le plan général d'alignement de l'avenue Brunard, décrété par l'arrêté royal du 10 février 1903, définit la largeur de la voirie à 12 mètres;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 25.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la création ou la modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 21/03/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'annonce de l'abattage de tous les tilleuls en fin de vie (sauf 2) de l'avenue a mis un certain temps avant d'être comprise et acceptée par les habitants;*
- *La proposition de les remplacer par des arbres d'alignement de rue - le Liquidambar *Styracifula Rotundiloba* - très colorés en automne et recommandés par le Service Vert est approuvé par les riverains. Il y a toutefois lieu de prévoir des sujets de 20 à 25 cm de diamètre du tronc et de 6 mètres de hauteur au moment de leur plantation. Un paillage et des arrosages réguliers sont recommandés pour favoriser leur croissance;*
- *La nouvelle disposition des lieux (2 mètres pour le trottoir, 2 mètres pour les arbres + stationnement de chaque côté et 4 mètres de voirie centrale (au lieu de 3 mètres de trottoir bilatéral incluant les tilleuls et voirie de 6 mètres)) a amené à faire les remarques suivantes :*
 - *la disposition et la taille des nouveaux avaloirs seront-elles suffisantes en cas de fortes pluies ? Les trottoirs et les zones de stationnement seront-ils en légère pente et la voirie en léger dos d'âne pour éviter l'inondation des garages et des sous-sols ?*

- les risques d'accidents sont à prévenir en raison du rétrécissement du trottoir, de la présence de parking des 2 côtés de la rue (à présent unilatéral) et d'un espace cyclable dans une rue en pente, à contresens du sens unique : limite de 30 km/h avec contrôle ?
- la disposition des lieux pour le stationnement des vélos doit être clarifiée (arceaux pour vélos) et séparée d'une zone "motos";
- Les riverains sont également concernés par la chronologie, la durée et le calendrier des travaux : abattage et déracinement avant Vivaqua ? plantation des arbres en final ? ils sont inquiets des difficultés de stationnement (places à réserver pour des handicapés) et des modalités d'accès à leur domicile pendant les travaux;
- La localisation précise de certains emplacements d'arbres devrait être vérifiée sur place avec les riverains concernés (par exemple entre les n°s 34 et 36 ou devant le n° 47);
- Les impossibilités de parking des véhicules longs en plusieurs endroits (camions de déménagements, camionnettes avec remorques,...);
- Les voitures parkées des 2 côtés de l'avenue :
 - option peu esthétique;
 - il serait encore plus difficile pour les riverains du côté gauche qui sortent de leur parking de bien voir les véhicules montants, du fait que le tracé de l'avenue est courbé à gauche;
- Contreproposition :
 - Arbres maintenus sur les trottoirs;
 - Pas de plantations d'arbres du côté gauche de l'avenue;
 - Pas de stationnement à gauche;
 - La piste cyclable descendante (si possible bidirectionnelle) est bien séparée de la circulation automobile;
- Soutiennent la promesse d'installation de lignes guides et de dalles podotactiles avant la séparation, à niveau 0, avec la chaussée. Ce passage de plain-pied est réclamé par les personnes en chaise roulante. Il sera bienvenu pour le caddy ou la valise tirée et le landau poussé. Les lignes guides, contrairement à ce que montre la place Vanderkindere, doivent éviter les éventuelles taques de chambre de visite et rejoindre le muret ou la façade voisine;
- L'éloignement des racines des arbres de la partie marchée est bien utile pour sa conservation en bon état pour tous les types de personnes à mobilité réduite. Des techniques modernes permettent de préserver les trottoirs de ces soulèvements;
- Pour distinguer Brunard, voie de quartier, de Montjoie, collecteur de quartier, toutes deux en zone 30, et Cavell, voie inter-quartier à 50 km/h maximum, le projet prévoit à bon droit un trottoir traversant, sorte de "porte de quartier", bien rare à Uccle. Mais il s'agit de le faire correctement et non pas comme la région l'a réalisé à la chaussée de Waterloo au droit de l'avenue Bel-Air. Galère pour le cycliste venant du carrefour Churchill et devant tourner à gauche pour remonter le bas de Bel-Air pour atteindre l'école de traducteurs-interprètes. Devoir prendre en biais le site propre puis de face le mauvais trottoir traversant. Ou venant de Legrand et voulant prendre Bel-Air pour éviter le carrefour Bois-Churchill, avenue encore veuve de ses deux pistes cyclables supprimées en 1968-69. C'est ici un risque de chute assurée. À signaler une bizarrerie qui montre que cet attrape-cyclistes n'est pas une obligation : à la chaussée de Waterloo devant le dernier garage avant Bel-Air, tant le site propre que le trottoir sont abaissés. Cet aménagement pousse le cycliste averti à y tourner quitte à rouler sur le trottoir, au mépris de la règle mais pour sa sécurité. Donc veiller, comme cela se prévoit ailleurs, un accès plus aisé et plus doux, au moins sur une largeur d'un mètre pour le cycliste comme pour le chaisard quittant son véhicule parké dans les environs et devant monter sur le trottoir;
- Cette voie est à juste titre un "sens unique limité", vu qu'elle permet d'éviter un détour par un rond-point et une partie plus longue de la rue Cavell, trop dense en voitures, camions et autobus.

Déjà actuellement on peut s'étonner qu'à l'exemple des autres voiries bruxelloises, un marquage n'indique pas le SUL, non seulement à l'entrée et à la sortie, mais dans la courbe. Les plans ne portent aucune indication de ces marquages indispensables et recommandés par le vadémécum vélo (cahier SUL) et demandé à la commune via une conseillère communale. De plus, le plan montre un doublement du parking, provoquant un rétrécissement et des trottoirs et de la chaussée;

- L'avenue Montjoie, peut-être une prochaine année, deviendra un de ces itinéraires cyclables régionaux, la rocade B, promise, il y a 27 ans dans le premier PRD, et permettant de traverser le Bois et d'atteindre l'ULB voire la VUB et le nouveau CHIREC. Il faudra que le cycliste grimant la partie la plus raide de l'avenue Montjoie (face au parc du même nom) puisse apercevoir à temps une voiture montant rapidement l'avenue Brunard. Or un des deux seuls arbres épargnés sont un obstacle à une bonne vision. Pourquoi cette exception ?
- Il nous semble :
 - qu'au moins la vitesse devrait y être modérée (coussin berlinois);
 - que tous les passages de piétons, PMR et personnes handicapées devraient être à niveau zéro;
 - que l'automobiliste devrait être averti de la possible descente d'un cycliste (marquages au début, dans la courbe, à la fin);
- Un arbre sera planté devant le n° 22 (précisément entre les numéros 22 et 24). Étant donné deux emplacements de parking menant au garage privatif, cela entravera le stationnement;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/01/2017 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

25/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

20/02/2017 au 21/03/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 03/03/2017 :

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 :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 26 arbres à haute tige.

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- Le projet prévoit la conservation de 2 arbres à haute tige aux angles avec l'avenue Montjoie.
- Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à 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.

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 30 arbres à haute tige 25/30 cm de circonférence à la plantation.
- 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, à savoir des tilleuls d'Amérique (*Tilia americana* "Redmond"), est conforme aux espèces types reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.
- Il est à noter que le comité de quartier a également émit une préférence pour la plantation de copalmes d'Amérique (*liquidambar styraciflua*) dans les fosses de la rue. Le Service Vert approuve également ce choix.

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

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

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou les palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B - 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

Période d'abattage :

Modalités :

- Vu l'article 68, § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

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

- L'avenue Brunard relie l'avenue Montjoie à la rue Edith Cavell. Elle est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi-ouvert et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons forment un ensemble urbanistique cohérent. Cette voirie communale, en sens unique de circulation et d'une longueur totale de 260 mètres, est incluse dans le plan particulier d'aménagement n°51 - Quartier Floride-Langeveld du 27 octobre 1987;
- Cette avenue typiquement résidentielle est principalement caractérisée par une pente ascendante depuis la rue Edith Cavell vers l'avenue Montjoie et par son tracé en courbe;
- Les constructions bordant l'avenue s'inscrivent dans une perspective urbaine dont les avant-plans sont constitués de jardinets ou de vois d'accès à des garages privés. Certains de ces espaces de transition ont été transformés en zone de stationnement, ce qui nuit aux qualités paysagères de cette avenue du Nord de la Commune;
- L'avenue faisant l'objet de la demande est une voirie communale de 12,35 mètres de largeur entre ses deux alignements. Bien que d'une grande cohérence sur le plan de son esthétique urbaine, elle n'est pas reprise en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);
- Elle se compose d'une bande de circulation de 6 mètres de largeur à régime de circulation de sens unique limité qui n'a pas fait l'objet d'un aménagement spécifique pour la circulation des cyclistes;
- Elle présente également une bande de stationnement de 2 mètres du côté des habitations portant les numéros impairs (41 véhicules), ainsi que 2 trottoirs de 3,00mètres de largeur;
- Les trottoirs d'une largeur de ± 3 mètres sont de revêtements variés en dalles, pavés en béton ainsi que de pavés en grès. Ceux-ci sont en mauvais état, tout comme la voie carrossable en asphalte;
- Des arbres d'alignement (Tilleuls) sont plantés de manière irrégulière, au centre des trottoirs, entravant de ce fait la circulation aisée des piétons. Certains sujets sont en fin de vie. Les arbres d'alignement (Tilleuls) ayant fortement détériorés les trottoirs, leurs racines ont soulevé les dalles en de nombreux endroits. La taille imposante des arbres a réduit l'espace libre pour les piétons à une largeur de moins d'un mètre. Au fil du temps, 7 arbres ont déjà dû être abattus en urgence vu leur mauvais état général. Une étude phytosanitaire des 37 tilleuls a été réalisée à la demande du Service Vert de la Commune. Cette étude démontre que 8 des arbres sont arrivés à maturité et que leur évolution risque d'être négative en l'état actuel;

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

- Le Service Technique de la Voirie prévoit un réaménagement complet de l'avenue Brunard, qui prévoit :
 - la sécurisation de la traversée piétonne à hauteur de la rue Edith Cavell par l'aménagement d'un trottoir traversant;
 - une partie carrossable de 4,00 mètres de large à réaliser en asphalte;
 - de part et d'autre de celle-ci, une zone de stationnement aménagée en pavés de porphyre et entrecoupée de carrés d'arbres qui rythmeront ces zones de stationnement longitudinal;
 - la construction de trottoirs en pavés en grès, d'une largeur de 2,00 mètres, entre ces aires de stationnement et les alignements;
- Les arbres existants seront abattus, laissant la place à de nouveaux arbres (Tilia americana Redmond 25-30) qui seront plantés à intervalles réguliers dans les carrés d'arbres précités situés endéans le largeur des zones de stationnement;
- Les deux arbres existants à proximité du carrefour que forme l'avenue Brunard avec l'avenue Montjoie seront quant à eux maintenus;

- La capacité en stationnement après travaux comportera 45 places réglementaires;
- Des zones de stationnement pour vélos seront aménagées à l'angle de l'avenue Brunard et de la rue Edith Cavell ainsi qu'à proximité du carrefour formé par les avenues Brunard et Montjoie;
- Des dalles podotactiles seront placées à la traversée piétonne de l'avenue Montjoie;
- L'éclairage public, de type PTA, a été rénové il y a quelques années;
- Les travaux comprendront principalement :
 - L'abattage des arbres existants;
 - Le démontage du revêtement en asphalte;
 - Le démontage des trottoirs et des bordures existantes;
 - Les terrassements;
 - La pose de taques d'égouts et d'avaloirs neufs;
 - En voirie, la pose d'une fondation en empierrement;
 - En zone de stationnement, la pose d'une fondation en béton maigre;
 - La pose de nouvelles bordures en béton (20x30x100 centimètres);
 - L'aménagement de zones de stationnement longitudinales en pavés porphyre;
 - L'aménagement de zones de stationnement pour vélos;
 - La reconstruction de trottoirs en pavés en grès (14x14x8 centimètres) de teinte grise;
 - L'asphaltage de la voirie (deux couches);
 - Le placement de dalles podotactiles devant les traversées piétonnes;
 - La construction d'un trottoir traversant à hauteur de la rue Edith Cavell;
 - La plantation d'arbres (Tilia americana Redmond 25-30);

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

- Le projet opte pour le rétrécissement des perspectives visuelles, axées principalement sur les nouveaux arbres d'alignement et leur base plantée de manière arbustive, ce qui aura pour effet de ralentir la vitesse de circulation automobile et de préserver l'usage de cette voirie par les cyclistes;
- Le projet d'aménagement et la plantation de 30 arbres maintient l'offre de stationnement effective (45 au lieu de 41) le long de l'avenue. Le caractère arboré de l'avenue, par le biais du projet de réaménagement, est renforcé en optant pour une essence d'arbres plus adaptée à la typologie de la rue, à son caractère résidentiel et en densifiant légèrement leur implantation;
- Les 30 arbres proposés seront plantés à distance régulière, de manière à équilibrer les perspectives que donne cette avenue au tracé courbe alors que la situation actuelle ne présente plus aucune cohérence;
- L'offre de stationnement en voirie s'adressera à la collectivité et permettra une moindre appropriation de l'espace public de manière privative sur des zones non destinées à cet effet (zones de recul, par exemple);
- L'élargissement du passage libre des trottoirs et la remise à neuf des aires de foulée favoriseront la circulation des usagers faibles;
- Le projet propose une hiérarchie cohérente en ce qui concerne le partage des espaces et cadre de belles perspectives visuelles, mettant davantage en valeur des arbres d'alignement, des trottoirs redimensionnés et les zones de reculs paysagères ainsi que la typologie de ces maisons d'habitation;
- Par la plantation des arbres d'alignement endéans la largeur des aires de stationnement et la réduction de la largeur de l'aire carrossable à 3,85 mètres, filets d'eau compris, l'effet visuel du nouvel aménagement aura notamment pour effets :
 - d'inciter naturellement une diminution de la vitesse du trafic;
 - de mettre davantage en valeur les jardinets aménagés en zone de recul;
 - de favoriser l'ensoleillement et l'éclairement naturels des habitations;
 - de mettre leurs façades davantage en valeur dans les perspectives de l'espace public;

- Le projet prévoit, entre autres, l'aménagement de 2 passages pour piétons sécurisés à la jonction avec l'avenue Montjoie et la rue Edith Cavell;
- Le projet aménage des protections pour les oreilles de trottoirs au moyen de potelets, uniquement aux extrémités de l'avenue et propose l'implantation d'un stationnement pour vélos à l'entrée de la rue Edith Cavell et un second en amont;
- Le projet ne prévoit pas d'aménagements spécifiques pour la circulation des cyclistes en SUL et les effets cumulés :
 - du tracé courbe sans point de perspective fixe à moyenne ou grande distance;
 - de la pente de l'avenue et de la largeur de l'aire carrossable au sein de laquelle s'effectueront, du côté droit, dans le sens de la montée;
 - du déboîtement des véhicules quittant les emplacements du stationnement du côté gauche, face aux cyclistes en descente;
 sont autant de facteurs à prendre en compte pour l'aspect de la sécurisation de la mobilité douce et du partage de l'espace public entre tous les usagers;
- La largeur disponible ne permet pas de réserver un espace strictement réservé aux cyclistes dans le SUL, et il s'indique de rechercher la meilleure solution de mixité et de partage de l'espace par les trafics automobile et cycliste;
- Les matériaux envisagés renforceront le caractère local et résidentiel de l'avenue tout en s'inscrivant dans la continuité des travaux opérés aux voiries environnantes et respectent la typologie de cette avenue;

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 particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - Considérant que le projet permet des trottoirs libres de tout obstacle, confortables et agréables; qu'ils sont conforme à l'article 4 du Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
 - Considérant que les zones de recul ne peuvent pas être transformées en espace de stationnement ni être couvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès de garage conformément à l'article 11, §1 du Titre I du RRU;
 - Considérant que le projet permet l'accès aux garages des habitations de l'avenue;
 - Considérant l'étude phytosanitaire d'août 2014 démontre que l'état de la majorité des arbres existants sont en dépérissement, peuvent mourir dans les deux à six ans, présentent des malformations ou des troubles de la croissance; que dès lors leur abattage se justifie; qu'en compensation le projet prévoit de replanter avec un bilan positif au regard de l'existant; que l'essence choisie est plus adaptée à la plantation en alignement de rue ou d'avenue, qu'elle supporte les revêtements et les pavages, que son port élancé la rend perméable aux rayons du soleil et qu'elle conserve le caractère scénographique l'avenue;
 - Considérant que le projet conserve le caractère particulier de l'avenue grâce à l'alignement bilatéral des arbres;
 - Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la sécurité des cyclistes empruntant l'avenue en contresens avec le marquage au sol préconisé par le cahier n°1 du vademecum de la Région Bruxelles-Capitale ainsi qu'avec le placement de la signalisation verticale prévue au Code de la route;
 - Considérant que le trottoir traversant prévu à hauteur de l'avenue Edith Cavell présente peu de déclivité au vu du relief; que dès lors il ne présente pas un obstacle pour les vélos; qu'il y a lieu néanmoins, lors de l'exécution des travaux, de veiller à l'accessibilité des cyclistes;
 - Considérant que le maintien de la situation sans zone de stationnement du côté pair et l'élargissement du trottoir à 4m permet d'améliorer la sécurité des usagers (cyclistes et véhicules sortant des garages);
 - Considérant que l'avenue est reprise en voirie de quartier limitée à 30 km/h au PRD; qu'il y a lieu de préserver le caractère résidentiel de l'avenue;

- Considérant que le projet contribue à l'embellissement de l'avenue, à l'amélioration du cadre de vie et des déplacements des modes actifs; que, sous réserve du respect des conditions ci-dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux;

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

- prévoir la mise en zone 30 km/h de cette rue de quartier conformément au PRD;
- maintenir la zone de stationnement uniquement du côté impair comme c'est le cas dans la situation existante;
- porter la largeur du trottoir côté pair à 4m, placer l'alignement d'arbres en trottoir avec des fosses à arbre au même niveau que le trottoir;
- prévoir les fosses à arbre, prévues en zone de stationnement côté impair, au même niveau que le trottoir;
- exécuter le marquage au sol pour le contresens cycliste conformément cahier n°1 du vademecum Vélo de la Région Bruxelles-Capitale;
- adapter la signalisation verticale au projet (zone de stationnement, SUL,...);
- étudier la possibilité de placer du stationnement pour les motos;

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,

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

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