

Séance du 8 novembre / Zitting van 8 november 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 221/17 – Demande de permis de lotir n°569-2017
Situation : Rue Edouard Michiels 23
Demandeur : AOP Bruxelles Sud asbl (M. Borremans Robert)
(la division en 2 lots d'un terrain bâti)
- 2) 224/17 – Demande de permis de lotir n°338-ter
Situation : Avenue Van Bever de 1 à 5
Demandeur : MGS sprl (M. Meganckx Stéphane)
(modifier le permis de lotir n°338 en vue d'aménager une zone de bâtisse à l'avant)
- 3) 229/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.489-2017
Situation : Chaussée de Waterloo de 970 à 972
Demandeur : PCC sprl (M. Chabeau Philippe)
(changer la vitrine au rez, prolonger l'espace commercial au rez, créer une terrasse sur le nouveau toit plat, créer deux balcons en toiture en façade arrière)
- 4) 223/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.575-2017
Situation : Rue des Cottages 12
Demandeur : M. et Mme VANDEAELE Daniel et TALLIS Evelyne
(mettre en conformité la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale, en ce compris la construction d'une terrasse surélevée à l'arrière)
- 5) 228/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.566-2017
Situation : Rue du Doyenné 25
Demandeur : M. et Mme HAMOIR Jérôme et VERSTRAETEN Justine
(transformer une maison uni-familiale, construire une annexe au RDC, remplacer des toilettes suspendues par une nouvelle construction (buanderie), créer une lucarne en façade avant et une toiture terrasse en façade arrière, régulariser des châssis pvc et régulariser un abri jardin de 9.50m²)
- 6) 222/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.587-2017
Situation : Chaussée de Waterloo 800
Demandeur : Mesdames BURDIN-TISAIRE Juliette et WESSELS Sanne
(régulariser deux terrasses de l'appartement situé aux 2^e et 3^e étage (objet du PV d'infraction U11/2017 du 03/05/2017))
- 7) 219/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.667-2017 (art.177)
Situation : Rue du Melkriek 3
Demandeur : Athénée Ganenou asbl (M. Herscovici Michel)
(aménager l'entrée principale de l'athénée (demande de permis modificatif du permis en vigueur n°16-42863-2016))
- 8) 227/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.491-2017
Situation : Rue Vanderkindere 157
Demandeur : Monsieur TRAN Van Duc
(transformer et étendre un immeuble de commerce et ajouter un second logement)

- 9) 225/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.577-2017
Situation : Rue du Château d'Eau 27
Demandeur : M. et Mme BEAUVOIS Bernard et
JIMENEZ ALBA Maria del Pilar
(démolir des annexes existantes, construire une nouvelle annexe sur deux niveaux, créer un volume en toiture et régulariser les châssis en façade avant)
- 10) 220/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.601-2017
Situation : Chaussée d'Alseberg 438
Demandeur : Madame ROGGEMANS Caroline
(transformer et étendre une maison d'habitation : réaménagement des locaux professionnels au rez, aménagement d'un logement au 1^{er} et un en duplex au 2^e et 3^e étage avec rehausse d'un niveau à toiture plate en retrait)
- 11) 226/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.465-2017
Situation : Rue Vanderkindere 240
Demandeur : DISTRI-BERTRANSART sa (M. Oldenhove Marc)
(transformer et étendre le bâtiment avant en vue d'y aménager 4 logements, modifier l'utilisation de l'atelier arrière en vue d'y aménager un espace de stockage pour véhicules de collection)
- 12) 211/17 – Demande mixte de certificat d'urbanisme n°2015/2 (art.177) et
certificat d'environnement classe 1A dossier n°9567/2015
Situation : Rue de Stalle / Petite Drève du Maréchal
Demandeur : BRUXELLES MOBILITE (M. Gailly Jean-Paul)
(Réaménager et étendre le parking STALLE, réaménager les voiries et abattre des arbres)

Divers / Allerlei :

Avis reporté de la CC du 25/10/2017 - Uniquement pour avis de la CC :

- 13) 203/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.586-2017
Situation : Avenue Wellington 144
Demandeur : Monsieur LIPSKI Samuel
(démolir une maison et construire une maison uni-familiale R+1 (lot 3))

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 01

Dossier PL-569-2017 - Enquête n°221/17

Demandeur : A.S.B.L. AOP Bruxelles Sud c/o Monsieur Robert BORREMANS

Situation : Rue Edouard Michiels 23

Objet : la division en 2 lots d'un terrain bâti

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis de lotir n°569 introduite le 29/06/2017 par la AOP Bruxelles Sud c/o Monsieur Robert Borremans et visant à diviser, en 2 lots dont un bâti (n°23 rue Edouard Michiels), un terrain bâti sis rue Edouard Michiels 23, formant l'angle de cette rue avec la rue des Myosotis ;

Considérant que la demande destine chacun de ces lots à un programme de maison unifamiliale ;

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

Considérant qu'il n'existe actuellement pas de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien ;

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:

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

- non-respect de l'article n°4, 2°, c) qui prescrit «la construction de type 3 façades ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine», en ce qu'en façade arrière, l'implantation dépasse de 1.2 mètre supplémentaire, avec un recul latéral de 3 mètres,
- non-respect de l'article n°6, §1, 2° qui prescrit «la toiture ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que le sommet de la toiture dépasse de 3 mètres le toit plat de la maison de gauche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *les plans de 1924 ont porté sur la réalisation de la cité jardin, composées de maisons jumelées, d'une hauteur égale en principe, devant respecter un couloir non bâti de 5 mètres entre mitoyenneté, laissant une longueur de jardin de 15 mètres,*
- *crainent que le paysage de la rue ne soit modifié, et de voir d'autres demandes de divisions des parcelles,*
- *cette cité jardin est à l'inventaire industriel d'Uccle, comme cité de l'Indiennerie,*
- *en fond de parcelle, il y a une servitude de passage qui n'est pas désaffectée ou rachetée,*
- *la demande doit être soumise à l'avis de la CRMS,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/06/2017: dépôt de la demande

09/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

03/10/2007 : accusé de réception d'un dossier complet

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

08/11/2017 : 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 résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées et implantées en recul,
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé,

- La parcelle et la maison sises au n°23, sur lesquelles porte la demande, constituent une propriété formant un des 4 angles de la rue des Myosotis et de la rue Edouard Michiels
- La maison de droite (n°21 rue Michiels) est jumelée à la maison n°23 (dont la parcelle est destinée à devenir le lot 1 du lotissement) et forme un ensemble architectural avec la maison existante sur ce terrain, avec toiture à versants,
- La maison de gauche (n°27 rue des Myosotis) présente un gabarit R+1 à toit plat, et présente, en mitoyenneté avec le lot 2 (à bâtir) du lotissement, un pignon en attente particulièrement peu profond,
- Les 4 maisons présentes sur les angles de ce carrefours ont un gabarit R+1+T avec une façade latérale pignon, les versants de toiture sont en tuile rouge. Les façades sont en briques peintes en blanc,
- Le quartier est globalement très homogène, avec les toitures en tuile rouge, sans lucarne,
- Sur ce tronçon, les gabarits sont plus variés, soit des toitures plates, soit des toitures à mansard, soit des toitures à versants,
- Le couvert végétal est marqué par des plantations en zone de jardin et en zone de recul et une haie à l'alignement,

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

- La demande porte sur le lotissement du terrain en 2 lots en vue de pouvoir construire une maison contre le pignon en attente rue des Myosotis,
- Le lot 1, bâti, dispose d'une superficie de 4 ares 55 ca,
- Le lot 2, non bâti, dispose d'une superficie de 2 ares 56 centiares, et la façade principale de la future maison est orientée au Sud,
- Le programme vise une maison unifamiliale avec possibilité d'installation d'un cabinet pour une profession libérale de maximum 40 m²,
- Le gabarit R+1+Toiture Mansart proposé dépasse de 3 mètres la hauteur de la maison mitoyenne,
- En implantation, la zone de bâtisse (8,80 mètres) dépasse de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche au droit de la mitoyenneté, et au-delà, de 1.2 mètre supplémentaire après un recul latéral de 3 mètres, portant la profondeur de la façade latérale à 10 mètres,

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

- Le lot 1, bâti d'une maison unifamiliale, présente une densité (indice P/S) de 0.39,
- La demande propose pour le lot 2, une densité de 0.90,

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

- en matière de programme :
 - la demande vise la construction d'une maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - selon le plan de lotissement, le gabarit maximal permet une toiture Mansart dont le faite dépasse de 3 mètres la toiture plate voisine,
 - selon les prescriptions, les toitures sont à 1 ou 2 pentes. Pour conserver l'homogénéité du bâti dans l'environnement proche et plus particulièrement sur ce carrefour, il y a lieu de privilégier le gabarit de toiture à 2 versants et une façade latérale pignon,
 - cependant la prescription permettant des lucarnes sur 2/3 de la largeur de façades ne respecte pas le bâti environnant. L'étage sous comble peut bénéficier de la façade pignon pour éclairer les locaux,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il y a lieu de préciser que la zone de recul ne peut recevoir de zone de stationnement,
 - en zone de jardin il peut être admis une cabane de 6 m²,
- en matière d'esthétique des constructions :
 - les façades peuvent être en briques de parement ou peintes en blanc, ou enduit, ou bois.
 - pour garder l'homogénéité du quartier, il y a lieu de conserver les façades en briques peintes en blanc,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la prescription 1.7 permet un garage en façade avant. Celui-ci doit être inscrit dans le volume bâti,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les prescriptions générales des permis de lotir sont jointes,

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'implantation :

- non-respect de l'article n°4, 2°, c) qui prescrit «*la construction de type 3 façades ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine*» :

- la règle est respectée au droit de l'axe mitoyen, portant la profondeur de la nouvelle construction à 8,80 mètres
- au-delà, moyennant un recul latéral de 3 mètres à compter de l'axe mitoyen, la zone d'implantation dépasse de 1.2 mètre supplémentaire pour atteindre la profondeur maximale de 10 mètres, à laquelle peut être bâtie la façade arrière,
- la dérogation se justifie en raison de la faible profondeur du pignon en attente et du retrait latéral proposé de 3 mètres,

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au volume :

- non-respect de l'article n°6, §1, 2° qui prescrit «*la toiture ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen le plus haut*» :
 - le sommet de la toiture dépasse de 3 mètres le toit plat de la maison de gauche.
 - cette dérogation se justifie pour conserver l'homogénéité des gabarits autour du carrefour.
 - il y a cependant lieu de renoncer au profil « Mansart » profil certes existant mais exceptionnel au sein du front bâti, et de limiter la toiture à 2 versants d'une inclinaison maximale de 45°,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis en application de l'art. 207 §1. al4 « Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire » (art 333);

- le projet, qui sera particulièrement visible dans les perspectives du carrefour, doit mieux s'intégrer dans le bâti homogène de la cité jardin,
- notamment, il est souhaitable que la 3^{ème} façade, traitée sous forme de pignon à 2 versants, dialogue avec la façade latérale de la maison sise sur le lot 1, dans le respect des gabarits et des volumes des maisons situées autour du carrefour;

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

- privilégier le gabarit de toiture à 2 versants d'une inclinaison de +/- 45° et une façade latérale pignon (modification du plan et des prescriptions),
- modifier la prescription 1.5 en limitant les possibilités de construire des lucarnes et des chiens assis sur le versant arrière,
- proposer, en matière de parement, uniquement des façades en briques peintes en blanc,
- préciser que la zone de recul ne peut recevoir de zone de stationnement,
- préciser dans la prescription 1.7 que le garage doit être inscrit dans le volume bâti,
- compléter le plan des plantations existantes sur le terrain en conservant le bouquet d'arbustes à proximité du carrefour,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé,
- d'être accessoires en ce que le volume proposé doit mieux s'inscrire dans le bâti de la cité j ardin,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les prescriptions doivent être adaptées en conséquence,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n°02

Dossier PL-338-ter 2017 - Enquête n°224/17

Demandeur : S.P.R.L. MGS - Monsieur Stéphane MEGANCK

Situation : Avenue Van Bever de 1 à 5

Objet : modifier le permis de lotir n° 338 en vue d'aménager une zone de bâtisse à l'avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de modification de permis de lotir n°16-PL338ter-2017 déposée le 09/06/2017 par la S.P.R.L. MGS c/o Monsieur Stéphane Meganck, relative aux biens sis avenue Van Bever de 1 à 5, constituant les lots 1 à 3 du permis de lotir 338 en vigueur octroyé par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 04/11/1986 à Monsieur J.L. Massoni ;

Vu que le PRAS (AGRBC. du 03.05.2001) situe le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Considérant que le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un plan particulier d'affectation du sol approuvé par arrêté royal ou arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le courrier du syndic S.P.R.L. MGS, daté du 29/05/2017, attestant la mission de mise en conformité de travaux réalisés sans permis d'urbanisme (affectation de la conciergerie) que lui a confiée l'assemblée générale des copropriétaires ;

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

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

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

- La partie concernée par la modification du permis de lotir se situe à front de voirie, alors que la Zone Natura 2000 est localisée à l'arrière du terrain, à plus de 110 mètres de l'alignement de l'avenue.
- Des immeubles de logements multiples s'inscrivent entre la voirie et la Zone concernée à l'arrière ;

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 permis de lotir :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - Implantation en zone non aedificandi ;
 - Affectation ;
- 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 :
 - Art. 11 zones de recul aménagée en jardinet ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/06/2017 : dépôt de la demande ;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

02/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le site sur lequel porte la demande, cadastré Section H, 4ème division n°54P13 pour une contenance totale de 152 ares et 58 centiares, est situé entre l'avenue Van Bever au Nord et la Forêt de Soignes au Sud, est réparti en 3 lots qui constituent le permis de lotir n°338 en vigueur.
- D'après le rapport de l'AG extraordinaire du 10/10/2012, le demandeur est mandaté par les copropriétaires du bien, et cette décision de l'assemblée générale rencontre l'objectif des modalités visées à l'article 119 du CoBAT ;

- Le site est bâti par un ensemble de 3 immeubles de logements répartis sur la longueur du terrain, conformément aux prescriptions du permis de lotir en vigueur. L'entrée du site est matérialisée par un mur d'enceinte et une petite construction à l'usage d'abri de jardin figure sur la gauche de l'accès principal. Les autres limites mitoyennes ne sont pas bâties ;
- Au sein de cet ensemble, la présente demande porte plus particulièrement sur une petite partie des chemins d'accès attribués au lot 2 (pour 14 centiares) et au lot 3 (pour 43 centiares) ;
- L'immeuble de logements multiples bâti sur le lot 1 est situé en contrebas du lieu faisant l'objet de la demande. Cet immeuble est situé à près de 20 mètres de l'ancien abri de jardin ;
- Le terrain voisin de gauche est bâti sur plusieurs niveaux en mitoyenneté, mais sur une faible profondeur compte tenu de la largeur de cette parcelle ;
- Les arbres sont présents en grand nombre sur la parcelle, aménagée de manière paysagère ;

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

- La vaste parcelle d'origine été divisée en 3 lots, lesquels ont été bâtis ;
- La demande vise la création d'une zone de bâtisse afin d'y construire une conciergerie au bénéfice de l'entièreté du lotissement ;
- Cette nouvelle zone de bâtisse est notamment destinée à permettre l'extension du bâtiment existant (abri de jardin) et son affectation en logement ;

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

- La demande vise la création d'une zone de bâtisse de à l'avant du site, du côté gauche. Ce nouveau lot aurait une superficie de 6 ares 50 avec une zone bâtable de 57 m² ;
- Ce zone à construire sera à destination de logement, et plus précisément de conciergerie pour l'ensemble du lotissement ;
- Afin de garantir la bonne habitabilité du futur logement et la sécurité de ses accès, les prescriptions précisent que le logement doit être conçu comme un immeuble trois façades et recevoir la lumière depuis les 3 orientations. L'accès au nouveau logement doit être prévu depuis la rue ;
- La nouvelle construction pourra se présenter sous forme d'un volume à 2 niveaux, couvert par une toiture plate aménagée de manière paysagère ;
- Les prescriptions se réfèrent à celles du permis de lotir en vigueur et les modifient et/ou les adaptent à la réglementation en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

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

- La demande de réaliser une nouvelle zone d'emprise de construction à l'avant-plan du lot 1 et en mitoyenneté du n°7-9 se justifie :
 - par la présence du petit bâtiment existant
 - par l'option, décidée par la co-propriété, de la création d'une conciergerie pour l'ensemble du lotissement.
- La zone de bâtisse est mineure compte tenu de la superficie de la parcelle et la modification du permis de lotir opte principalement pour des extensions aux étages.
- L'ajout d'un logement accessoire au sein de ce lotissement de très basse densité ne porte atteinte ni à la densité de celui-ci, ni à celle de l'avenue ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - la demande ne constitue pas une dérogation en soi, le permis de lotir en vigueur se situant au même niveau que la demande sur le plan de la hiérarchie des normes,
 - la demande propose la création d'une zone de bâtisse très ponctuelle à l'avant-plan de la parcelle, laquelle est actuellement affectée en zone de jardin.
 - elle comporte cependant un bâtiment à destination d'abri pour le jardinier, qui présente un important développement bâti.
 - la nouvelle zone de bâtisse permettra d'affecter le bâti existant à l'aménagement d'une conciergerie, et à permettre de la doter du confort actuel ;
- En ce qui la dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le projet, par son implantation en mitoyenneté du n°7-9, s'inscrit dans la continuité des perspectives visuelles de la rue,
 - il se conçoit comme une zone de bâtisse complémentaire qui permet de contribuer à limiter l'héberge du mur pignon en attente de l'immeuble voisin de gauche. La zone de recul principale du lot 1, à l'avant-plan du 1^{er} immeuble, est conservée en l'état ;

- toutefois, il s'indique de fixer la hauteur de la nouvelle construction à 2 niveaux (R+1) obligatoires afin de pouvoir s'intégrer aux perspectives urbanistiques de cette voirie ;

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

- Améliorer la lisibilité des plans en reprenant sur un document, et à l'échelle 1/500, le plan de la situation existante du permis de lotir, et le plan de la situation projetée de modification de permis de lotir, en y renseignant et en y légendant les différentes zones d'implantations et d'affectations ;
- fixer la hauteur de la nouvelle construction à 2 niveaux (R+1) obligatoires, dans les prescriptions, afin de pouvoir s'intégrer aux perspectives urbanistiques de cette voirie ;
- modifier la zone d'implantation afin de la situer en – dehors du chemin d'accès afin de garantir le libre passage des véhicules du SIAMU et y permettre l'ouverture de baies (conforme au Code Civil) ;
- aménager une zone de cours et jardins significative à l'usage du nouveau logement, et située en – dehors de la servitude de passage, laquelle devrait faire l'objet de prescriptions particulières ;
- fournir une attestation de propriété mise à jour ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement d'une zone de bâtisse à l'avant de la parcelle peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet au regard des aménagements paysagers l'entourant seront améliorés ;

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.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 03

Dossier 16-43489-2017 - Enquête n° 229/2017

Demandeur : S.P.R.L. - PPC Monsieur Philippe Chabeau

Situation : Chaussée de Waterloo, 970 à 972

Objet : changer la vitrine et prolonger l'espace commercial au rez-de-chaussée, créer une terrasse sur le nouveau toit plat, et créer deux balcons en toiture en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43489-2017 introduite le 08/06/2017 par la S.P.R.L. PPC c/o Monsieur Philippe Chabeau et visant à changer la vitrine et prolonger l'espace commercial au rez-de-chaussée, créer une terrasse sur le nouveau toit plat, et créer deux balcons en toiture en façade arrière sur le bien sis chaussée de Waterloo, 970 à 972;

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) 30bis-quartier du vert chasseur approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*La profondeur maximale hors-sol ne peut dépasser une profondeur égale au ¼ de la profondeur du terrain*", en ce que le projet construit sur l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le plan d'implantation ne correspond pas à la réalité*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/06/2017 : dépôt de la demande;

26/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/06/2017 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 du coin que forme la chaussée et le Champ du Vert Chasseur;
- Les gabarits et les typologies des constructions avoisinantes sont variés (R+1+T à R+4+T) ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande accueillait initialement 2 maisons qui ont été rassemblées (aucun dossier disponible en archives) ;
- L'immeuble présente un gabarit R+1+toiture à versants et accueille un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;
- La parcelle possède un petit jardin de ville ;

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

- La transformation de la façade avant (création d'une vitrine) ;
- La couverture du jardin pour agrandir le commerce ;
- La création d'une terrasse au profit du logement sur le toit plat de la nouvelle extension ;
- La création de 2 petites terrasses rentrantes au sein du volume de la toiture ;

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 et participe au dynamisme de ce pôle commercial de quartier en plein développement ;
- La conservation de la teinte foncée pour les châssis peut s'envisager car cela permet un contraste intéressant entre la teinte de l'enduit (clair) et les baies de fenêtres ;
- La transformation en toiture permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'appartement tout en conservant la lisibilité de la toiture d'origine ;

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

- Respect du code civil : il y a lieu de respecter le code civil en matière de servitudes de vue pour la terrasse sans placer de palissades entre propriétés (soit obtenir l'accord entre voisins, soit prévoir des reculs de 1.90 mètre non accessibles)

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

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

- Le plan particulier d'affectation du sol autorise l'extension du bâti au rez-de-chaussée dans cette profondeur ;
- Cette extension est utile et améliore le commerce situé le long d'un liseré de noyau commercial ;
- L'immeuble voisin de droite présente également une imperméabilisation de sa zone arrière ;
- La rehausse prévue au niveau de la mitoyenneté de droite étant limitée, celle-ci peut s'envisager. Il y a lieu de modifier la coupe afin de rendre plus lisible la partie devant être rehaussée ;
- Afin de se conformer au RCU et contrebalancer la dérogation, il y a lieu de prévoir une citerne d'eau de pluie d'une capacité conforme au RCU eau ;

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

- La nouvelle façade dénature la symétrie d'origine de cet ensemble bâti harmonieux et ne peut s'envisager ;
- Il y a lieu de conserver davantage le rythme existant vertical en, par exemple, regroupant les 2 vitrines de gauche ;
- A l'étage, il y a lieu de conserver la typologie d'origine également en conservant les impostes vitrées ;

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

- Façade avant / rez-de-chaussée : conserver le rythme existant à tendance verticale en regroupant, par exemple, les 2 baies de gauche ;
- Façade avant/1^{er} étage : conserver la typologie d'origine (impostes vitrées et double ouvrants) ;
- Rehausse mur mitoyen rez-de-chaussée arrière : modifier la coupe afin de rendre plus lisible la partie limitée devant être rehaussée ;
- Terrasse arrière 1^{er} étage : respecter le code civil en matière de servitudes sans placer de palissades entre propriétés (soit obtenir l'accord entre voisins, soit prévoir des reculs de 1.90 mètre non accessibles)
- prévoir une citerne d'eau de pluie d'une capacité conforme au RCU eau ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'esthétique de la façade et le respect des règlements ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 04

Dossier 16-43575-2017 - Enquête n°223/17

Demandeur : Monsieur et Madame Daniel VANDAELE et Evelyne TALLIS

Situation : Rue des Cottages 12

Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, en ce compris la construction d'une terrasse surélevée à l'arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43575-2017 introduite le 13/07/2017 par Monsieur et Madame Daniel VANDAELE et Evelyne TALLIS, et visant à mettre en conformité la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, en ce compris la construction d'une terrasse surélevée à l'arrière sur le bien sis rue des Cottages 12 ;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2017 : dépôt de la demande ;

25/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

02/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La rue des Cottages le long de laquelle se situe le projet présente une pente ascendante d'Ouest vers l'Est et est principalement composée d'immeubles d'habitations;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à proximité directe d'un ensemble anciennement affecté à un garage automobile, à une carrosserie et au stationnement de véhicules, accessible également par la chaussée d'Alseberg, et ayant fait l'objet d'une autorisation de permis d'urbanisme en vue d'une reconversion en logements ;
- La maison d'habitation unifamiliale de type bel-étage qui y est construite est implantée en ordre fermé et à l'alignement, dans le tronçon de la rue des Cottages compris entre la chaussée d'Alseberg à l'Ouest et l'avenue Coghén à l'Est ;
- Sa façade principale présente un gabarit de ½ sous-sol + bel étage + 2 + Toiture à versants.
- A l'arrière, elle présente des annexes diverses, à l'instar des habitations voisines, ainsi qu'une terrasse surélevée menant au jardin situé en contrebas.
- Son jardin paysager, de faible profondeur, est orienté au Nord et est contigu à un entrepôt donnant sur la chaussée d'Alseberg ;

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

- La mise en conformité de la transformation et de l'extension de la maison, comme suit :
 - Au demi-sous-sol : extension de la cave afin de l'aligner au reste de la façade arrière ;
 - Au bel étage :
 - extension de la cuisine au droit du balcon enclavé, en demeurant dans l'emprise bâtie existante ;

- aménagement d'une terrasse menant au jardin situé en contrebas ;
- o Au 1^{er} étage : ajustement des proportions de la baie de fenêtre du bureau (façade arrière) ;
- o Au 2^{ème} étage : création d'une lucarne en façade arrière dans le cadre du réaménagement de la chambre à coucher ;

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

- o En matière de transformations volumétriques, les interventions ont contribué à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, tout en respectant les gabarits de l'immeuble existant et des constructions voisines ;
- o En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse, elle s'inscrit dans la continuité des aménagements similaires contigus ;

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

- o en matière d'aménagement plus spécifique de la terrasse arrière, cette dernière a nécessité l'aménagement de pare vues de part et d'autre de ses limites mitoyennes, le projet ne respectant pas les dispositions du Code Civil en matière de vues ;

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne :
 - o Le projet s'inscrit dans le prolongement de la terrasse de la maison voisine de droite, et présente une faible profondeur, de sorte à y éviter des aménagements invasifs (tables, chaises) ;
 - o Le projet permet un accès direct au jardin via les espaces de vie du bel-étage ;
 - o Le projet propose des dispositifs ajourés destinés à limiter l'impact des vues directes vers les parcelles mitoyennes, et ayant reçu l'accord des propriétaires voisins concernés ;

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

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 05

Dossier 16-43566-2017 - Enquête n° 228/17

Demandeur : Monsieur et Madame Justine et Jérôme VERSTRAETEN-HAMOIR

Situation : Rue du Doyenné 25

Objet : transformer une maison unifamiliale, construire une annexe au RDC, remplacer des toilettes suspendues par une nouvelle construction (buanderie), créer une lucarne en façade avant et une toiture terrasse en façade arrière, régulariser des châssis pvc

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43566-2017 introduite le 07/07/2017 par Monsieur et Madame Jérôme et Justine Verstraeten - Hamoir et visant à transformer une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée, remplacer des toilettes suspendues par une nouvelle construction (buanderie), créer une lucarne en façade avant et une toiture terrasse en façade arrière, et régulariser la pose de châssis en PVC sur le bien sis rue du Doyenné, 25;

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 - profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la nouvelle construction, contenant la buanderie, dépasse la profondeur du profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction (1924) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT, Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/07/2017 : dépôt de la demande;

30/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

09/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2017 au 23/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2017 : 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 des entreprises, des commerces et des logements. Il est bâti en ordre fermé, à l'alignement ;
- Il est desservi par la ligne de tram 51 de la STIB ;
- Dans ce quartier, la rue du Doyenné est à sens unique et le stationnement y est peu aisé ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend une maison implantée au n°25 de la rue du Doyenné, une zone de terrasse, un jardin planté et un abri jardin en fond de parcelle, le long de la mitoyenneté de droite ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - fait partie d'un ensemble de 5 maisons identiques dont le permis d'urbanisme a été délivré sous la référence n°16-1329-1924 ;

- est implantée à front de voirie ;
- présente un gabarit de ½ sous-sol + bel étage + 2 +Toiture à 2 versants ;
- Le plan de la maison dans la situation existante de droit, se présente comme suit :
 - Demi-sous-sol : deux grandes pièces accessibles soit par l'entrée via quelques marches, soit via le rez-de-chaussée en bel-étage via un escalier partant du hall. La pièce côté jardin sert de cuisine et la pièce côté rue sert de cave ;
 - Bel étage :
 - l'entrée donne accès d'une part au sous-sol via quelques marches et d'autre part au bel-étage via quelques marches ;
 - un hall comprenant un escalier à double volées ainsi que l'accès vers deux pièces de séjour, l'une à rue et l'autre côté jardin et communicantes ;
 - accès vers le jardin, dont le niveau est plus haut d'environ 1m par rapport à la rue, par le hall et quelques marches ;
 - 1^{er} et 2^e étages : escalier et pallier menant aux pièces de nuit ;
 - Entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage : pallier menant à un WC suspendu en façade postérieure ;
 - Combles : grenier ;
 - Dans la situation de fait, au rez-de-chaussée, présence d'un WC extérieur
- Les maisons mitoyennes de gauche et de droite, faisant partie du même groupe de 5 maisons, présentent les mêmes caractéristiques typologiques ainsi que les mêmes gabarits ;
- Ces maisons présentent également des nouveaux châssis en PVC blanc ;

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

- La rénovation complète de la maison avec réaménagement du cloisonnage intérieur ;
- L'extension du bel étage avec :
 - la rehausse du mitoyen de droite (n°23) ;
 - le démontage du couvre-mur du mur de jardin séparatif le long de la mitoyenneté de gauche (n°27) ;
 - la végétalisation de la nouvelle toiture plate ;
- La création d'une terrasse ;
- La suppression du corps de cheminée dans les pièces arrière de tous les étages ;
- L'agrandissement du volume du WC suspendu
- La création d'une lucarne en toiture du côté de la rue, en tôle de zinc et dont la toiture est végétalisée ;
- La création d'une terrasse intégrée dans le volume de la toiture en façade arrière ;
- L'isolation complète de la toiture ;
- Le remplacement de la corniche existante en PVC et vétuste par une nouvelle corniche en bois ;
- La démolition de l'abri jardin de 9 m² existant ;

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

- Le programme prévoit la rénovation complète d'une maison unifamiliale existante, vétuste et qui ne répondait pas aux normes en vigueur en matière d'habitabilité ;
- Il prévoit également la régularisation de châssis qui ont été remplacés ;
- Le gabarit est légèrement modifié par l'agrandissement du WC suspendu, en vue d'en faire un petit espace de buanderie ;
- La création d'une lucarne en façade avant ainsi que la terrasse dans le volume de la toiture en façade arrière, modifient également le gabarit général ;
- Les plans se présentent comme suit :
 - Demi-sous-sol : deux caves et un WC ;
 - Bel étage :
 - les espaces existants sont légèrement modifiés et une cuisine est créée dans la nouvelle annexe à la suite de la salle-à-manger en travée centrale ;
 - Depuis la cuisine, accès à une terrasse au même niveau que le rez-de-chaussée et plus haute de 70 centimètres que le niveau du jardin. Cette terrasse est en recul de 60 centimètres avec des bacs plantés, par rapport à l'axe mitoyen de droite, dont le mur séparatif de jardin n'est pas rehaussé ;
 - 1^{er} étage et 2^e étage : escalier et pallier menant à une salle-de-bain et deux chambres ;
 - Entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage : une buanderie ;
 - Combles : aménagement d'une chambre parentale avec salle-de-bain privative et accès à une terrasse dans le volume de la toiture en façade arrière ;

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

- Toutes les modifications apportées ainsi que la nouvelle annexe améliore les qualités d'habitabilité de cette maison existante ;

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

- en matière de programme :
 - Le remplacement des châssis semble s'être fait pour toutes les maisons de l'ensemble et le groupement formé par les 5 maisons garde sa cohérence ;
 - Cependant il y a lieu d'améliorer une situation infractionnel pour toutes les maisons et de revenir, petit à petit, à une situation de droit répondant à la typologie d'origine de ces maisons ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La nouvelle annexe respecte les prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépasse pas de plus de 3m le voisin le moins profond. Quoiqu'elle nécessite une légère rehausse du mitoyen de droite, le préjudice en matière de prise d'ensoleillement reste minime ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La nouvelle terrasse présente un recul de 60 centimètres aménagé avec des bacs plantés ;
 - Des accords ont été signés entre les voisins et joints au dossier, concernant toutes les servitudes de vues ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Toutes les nouvelles toitures de l'annexe et de la lucarne en toiture sont végétalisées ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La maison faisant partie d'un ensemble de 5 maisons possédant toute cette particularité d'un volume suspendu, contenant le WC en façade postérieure, la démolition et reconstruction de ce dernier, ne constitue pas une gêne pour le voisinage, ni un élément parasite d'un point de vue esthétique malgré que les dimensions soient légèrement augmentées ;

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

- Préciser le mode constructif des murs de l'annexe;
- Revenir à une situation de droit en ce qui concerne les châssis de la façade avant;

Considérant que cette modification réponde 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'il s'agit uniquement de préciser un mode constructif et de revenir à une situation de droit concernant l'ensemble de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 est apportée 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 4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 06

Dossier 16-43587-2017 - Enquête n° 222/17

Demandeur : Mesdames Juliette BURDIN-TISAIRE et Sanne WESSELS

Situation : Chaussée de Waterloo, 800

Objet : régulariser deux terrasses de l'appartement situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (objet du PV d'infraction U 11/2017 du 03/05/2017)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43587-2017 introduite le 17/07/2017 par Mesdames Juliette Burdin-Tisaire et Sanne Wessels, et visant à régulariser deux terrasses de l'appartement situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (objet du PV d'infraction U 11/2017 du 03/05/2017) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 800 ;
Vu que la demande telle qu'introduite fait suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 11/2017 dressé le 03/05/2017, portant sur :

- l'aménagement non conforme d'une terrasse accessible de +/- 21 m² au lieu de 12 m² au 2^{ème} étage ;
- l'aménagement non conforme d'une terrasse accessible de +/-17,2 m² au lieu d'une toiture verte au 3^{ème} étage ;

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

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

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

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

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

- l'immeuble et ses extensions ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires vers la Zone Natura 2000 ;

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 suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 3.2.2 : murs œillères ;
 - art. 3.5 : aménagement de toitures.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/07/2017 : dépôt de la demande ;

31/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

25/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande comporte un commerce au rez et 2 logements aux étages ;

- Il est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long d'un axe structurant formé par la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue René Gobert au Nord et la rue Langeveld au Sud.
- Le bien est contigu au site classé du Bois de la Cambre, également maillon du réseau Natura 2000 ;
- L'immeuble n° 800 sur lequel porte la demande a fait l'objet de 2 autorisations de bâtir :
 - Le permis d'urbanisme n°16-41338-2013 autorisant la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements ;
 - Ce permis d'urbanisme a été assorti des conditions d'octroi suivantes :
 - Le projet supprime la plupart des terrasses successives en façade arrière initialement prévues à tous les étages. En effet :
 - Seule la terrasse du 1^{er} étage est maintenue (en contact avec la chambre parentale) tout en respectant le code civil en ce qui concerne les servitudes de vue ;
 - Une terrasse très limitée de 5 m² est prévue au 2^{ème} étage (en contact avec les pièces de vie) respectant également le code civil en matière de servitude de vue ;
 - Le restant des plateformes est verdurisé ;
 - Le bon aménagement des lieux est davantage respecté dans ce projet modifié que dans le projet initial ;
 - Le permis d'urbanisme n°16-42528-2015 autorisant la modification du permis 16-41338-2013 - agrandissement des terrasses du rez et du 2^{ème}, modification des châssis du rez et 1^{er} et placement d'un velux ;
- L'immeuble voisin de droite a fait l'objet de transformations et d'extensions au niveau de ses registres supérieurs (logement), et a aménagé des terrasses aux dimensions réduites aux étages, tout en demeurant sous l'emprise des murs œillères existants et en limitant leur profondeur afin de conserver des zones paysagères de transition ;

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

- Régulariser l'extension des zones accessibles sur les toitures plates des 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Aménager des zones plantées non accessibles le long des limites mitoyennes, ainsi que des écrans pare-vues au droit de l'absence de murs mitoyens ;

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

- Le projet accentue considérablement le développement des zones de terrasses aux étages supérieures, au détriment de la préservation de l'intimité mutuelle entre parcelles, mais avant tout de manière non adéquate aux conditions d'octroi des permis d'urbanisme antérieurs ;
- Le projet, de par ses aménagements, propose la création d'éléments œillères en bois, lesquels enclavent davantage tant le bien faisant l'objet de la demande, que les parcelles voisines. De plus, ces options, non pérennes, ne répondent pas aux dispositions du Code Civil en matière de respect des vues directes entre biens voisins ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPA), la demande ne respecte pas les articles suivants :
 - art. 3.2.2 : murs œillères, en ce qu'ils ne peuvent dépasser 2m de hauteur et 3m de profondeur à l'arrière des constructions et dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments. La demande telle que présentée ne respecte pas ce prescrit tant au 2^{ème} étage qu'au niveau supérieur, ce qui ne peut se concevoir dans une optique d'aménagement d'espaces extérieurs accessibles. Ces dispositifs sont envisagés de manière à rencontrer les dispositions du Code Civil en matière de respect des vues vers les parcelles voisines, et ne peuvent s'envisager ; De plus, la dérogation en la matière n'a pas été sollicitée ;
 - art. 3.5 : aménagement de toitures, en ce les terrasses y sont strictement limitées et que les revêtements de toitures doivent s'harmoniser avec les toitures voisines. Les permis d'urbanisme successifs ont limité l'emprise des zones accessibles, en raison du contexte urbain environnant. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ces conditions, de manière non justifiée ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et que la situation existante de droit du PU 16-42528-2015 doit être restituée.

Avis DÉFAVORABLE 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 08/11/2017
objet n°07

Dossier 16-43667-2017 - Enquête n° 219/17

Demandeur : A.S.B.L. Athénée Ganenou - Monsieur Michel Herscovici

Situation : Rue du Melkriek 3

Objet : aménager l'entrée principale de l'athénée (demande de permis modificatif du permis en vigueur n°16-42863-2016)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43667-2017 introduite le 11/07/2017, auprès de l'AATL – DU, par l'A.S.B.L. Athénée Ganenou - c/o Monsieur Michel Herscovici, et visant à aménager l'entrée principale de l'athénée (demande de permis modificatif du permis en vigueur n°16-42863-2016) sur le bien sis rue du Melkriek 3;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, et en zone de voiries ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2017 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

04/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins, ainsi que de la demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

09/10/2017 au 23/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La parcelle à vocation d'équipement scolaire sur laquelle porte la demande occupe une rive entière de l'îlot formé par les rues du Melkriek, François Vervloet, Keyenbempt et la chaussée de Drogenbos, et se développe dans l'intérieur de l'îlot où se situe la demande ;
- Les autres rives de l'îlot sont affectées en logement caractérisé par des maisons mitoyennes et un parcellaire étroit, dont les jardins comprennent quelques arbres à haute tige ;
- La rue du Melkriek est étroite et, malgré les aménagements prévus en voirie, la présence de l'établissement engendre énormément de problèmes de circulation dans le court tronçon de la rue qui longe les accès à l'école, notamment par le non-respect du code de la route par les parents d'élèves ;
- Le bâti existant, de gabarit R+1, occupe un important développement de la parcelle le long de la rue du Melkriek et se développe également en intérieur d'îlot par une aile du bâtiment au centre de la parcelle occupant la quasi-totalité de sa profondeur ;
- La parcelle comprend quelques arbres et des haies existantes ;
- Elle comprend de grandes cours minéralisées qui laissent peu de place à la verdure ;
- Le dernier permis en vigueur n°16-42863-2016 a porté sur le même objectif que l'actuelle demande et a autorisé de modifier le volume du bâti en créant un sas de sécurité à l'entrée de l'école Ganenou et à aménager des mesures de sécurité le long de la voirie, notamment par :
 - la construction, en voirie, de bacs à fleurs aux abords des entrées carrossables et piétonnes de l'école,

- la création d'un jeu de murs avec plantations, formant un écran non continu entre l'espace public et les bâtiments scolaires, en zone de recul de celui-ci ;

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

- La demande vise un nouvel aménagement de l'aménagement de la zone de recul devant l'établissement scolaire par :
 - le maintien des aménagements en voirie des aménagements autorisés par le permis en vigueur, soit la création de bacs à fleurs bordant les trottoirs devant l'entrée de l'école afin de protéger ceux-ci et la création d'une desserte « kiss and ride » au profit de la fluidité du trafic dans la rue du Melkriek ;
 - la création d'un mur continu de 3 mètres de hauteur devant l'établissement, avec de très légères inflexions et des plantations prévues uniquement côté cour de l'établissement :
 - la finition du mur côté rue est en pierre, sans spécification de la matérialité de celle-ci ;
 - la finition côté cour sera assurée par des plantes grimpantes ;

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

- Le permis en vigueur n°16-42863-2016, délivré le 14/12/2016 par le Fonctionnaire délégué:
 - s'est inscrit dans l'amélioration de l'espace public pour l'ensemble de ses usagers, en supprimant les blocs de béton peu esthétiques existants ;
 - a permis de créer un nouveau sas pour l'entrée de l'école, avec des murs implantés sous forme de chicane, accompagné d'un ensemble planté au profit d'une amélioration des vues depuis l'espace public ;
- Le permis précédent n°16-39461-2010 prévoyait d'améliorer la verdurisation de la parcelle avec les impositions :
 - de créer un écran d'arbres tout autour du fond de parcelle, afin d'augmenter l'intimité des riverains de ce côté et de limiter l'impact volumétrique du projet alors octroyé ;
 - de profiter des reculs et pans de façade aveugle pour renforcer le caractère paysager et planter des essences arbustives à fleurs devant les bâtiments ;
- La demande telle qu'introduite ne s'inscrit pas dans les objectifs développés ci-avant. Si le programme de la demande vise à répondre à un problème de sécurité, la nouvelle version présentée n'offre pas des abords très chaleureux ou conviviaux par rapport au quartier :
 - le mur continu sur et très proche de l'alignement de la parcelle ne présente que de très légères oscillations de maximum 0,50 mètre, qui ne seront pas sensibles depuis l'espace public et ne permettent pas de verduriser la zone de recul de l'établissement, ce qui ne peut s'envisager ;
 - l'implantation du rideau d'arbres en fond de parcelles, imposée afin d'assurer une meilleure intimité entre parcelle, n'apparaît pas dans les plans de la demande ;
- Si un mur de plus grande hauteur peut être envisagé pour assurer une meilleure sécurité pour l'établissement, son tracé doit respecter celui de la situation existante de droit du permis d'urbanisme de 2016, laissant la possibilité de créer de véritables espaces plantés devant l'ouvrage, afin de respecter l'aspect verdurisé de l'espace public. Un aménagement plus spécifique à l'entrée du sas de sécurité peut s'envisager ;
- La demande doit être complétée :
 - d'un échantillon du type de pierre de parement face à la rue ;
 - des éléments pour renforcer la sécurité de l'établissement, du côté arrière de l'école, tout en assurant le respect de l'intimité entre parcelle et favoriser la verdurisation de la parcelle ;

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

- En ce qui concerne la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :
 - la demande telle qu'introduite porte atteinte, par sa rigidité, à la verdurisation de la parcelle et à celle de l'espace public ainsi qu'au caractère chaleureux des abords de ce type d'établissement ;
 - il s'indique en conséquence de revoir le projet afin de répondre à ces objectifs et respecter au minimum la profondeur du jeu de mur tel qu'autorisé par le permis en vigueur ;

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

- revoir le tracé du mur discontinu de sorte à respecter la situation existante de droit du permis d'urbanisme en vigueur, laissant la possibilité de créer de véritables espaces plantés devant l'ouvrage, et présenter un échantillon du type de pierre de finition de l'ouvrage côté rue. Un aménagement plus spécifique à l'entrée du sas de sécurité et une hauteur de dispositif de 3 mètres peuvent s'envisager ;

- compléter le dossier des éléments pour renforcer la sécurité de l'établissement, côté arrière de l'école, tout en assurant le respect de l'intimité entre parcelle et en favorisant la verdurisation de l'établissement ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une modification d'implantation du projet et d'un complément de verdurisation de la parcelle ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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 08/11/2017
objet n° 08

Dossier 16-43491-2017 - Enquête n° 227/17

Demandeur : Monsieur Van Duc TRAN

Situation : Rue Vanderkindere 157

Objet : transformer et étendre un immeuble de commerce et ajouter un second logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43491-2017 introduite le 08/06/2017 par Monsieur Tran Van Duc, et visant à transformer et étendre un immeuble de commerce et ajouter un second logement sur le bien sis Rue Vanderkindere 157 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19bis - CHURCHILL - arrêté royal du 06/05/1983, et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/06/2017 : dépôt de la demande ;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

02/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/08/2017 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue Brugmann, située à l'Ouest ;
- Le quartier se compose principalement d'immeubles accueillent des fonctions mixtes au rez-de-chaussée et des logements aux étages. L'ilot compte également les premières parcelles de l'avenue Churchill, dont les constructions présentent des typologies bien différentes ;
- L'ilot est relativement densément bâti et les bâtiments présentent des annexes sur plusieurs niveaux. Le jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est orienté au Sud et présente une belle profondeur ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Il est occupé par un commerce au rez et un logement aux étages ;
- La façade principale de l'immeuble présente de belles caractéristiques patrimoniales en ce qui concerne les registres supérieurs. Le socle commercial a fait l'objet de transformations notamment en ce qui concerne la vitrine. Actuellement, le logement supérieur ne dispose pas d'accès distinct de celui du commerce ;

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

- Transformer et étendre le commerce du rez-de-chaussée ;
- Aménager un accès distinct de celui du commerce pour les étages ;

- Aménager un logement offrant 1 chambre à coucher au 1^{er} étage et une terrasse sur la toiture plate de l'extension du commerce. Un accès direct vers le jardin est prévu au moyen d'un escalier hélicoïdal. L'aménagement de la terrasse nécessite la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre ;
- Aménager un logement duplex offrant 2 chambres à coucher au 1^{er} étage et dans les combles. Une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage. Cet aménagement nécessite également la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- Créer 2 lucarnes (1 en façade avant et 1 en façade arrière) au sein de la toiture existante, afin de pouvoir améliorer le confort d'habitabilité des 2 chambres aménagées sous combles ;
- Transformer la façade principale en calibrant les ouvertures de baies afin de les faire correspondre aux besoins des espaces de vie des étages ;

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

- Le projet propose l'aménagement de 2 logements qualitatifs au sein de la volumétrie bâtie existante ;
- Le projet propose la transformation et l'extension du commerce dans l'emprise de la véranda existante ;
- Le projet prévoit un accès distinct de celui des commerces, pour les logements, dans le cadre de la transformation de la façade principale ;
- Le projet prévoit des espaces extérieurs pour les logements sous forme de terrasses orientées au Sud (arrière) et un accès vers le jardin pour le logement du 1^{er} étage, par l'extérieur ;

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

- en matière de programme, le projet prévoit 2 logements offrant 1 et 2 chambres à coucher, dans ce quartier central de la Commune d'Uccle et bien desservi en transports en commun ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet prévoit une extension de la surface commerciale, mais également des rehausses de murs mitoyens pour les besoins d'aménagement des terrasses. Ces rehausses doivent être minimisées afin de ne pas entraver l'habitabilité des habitations voisines et créer des œillères et obstacles aux vues vers l'intérieur de l'îlot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le commerce ne dispose pas d'accès vers le jardin, ce qui en garantit son usage limité. Le jardin peut être accessible par le logement du 1^{er} étage, au moyen d'un escalier hélicoïdal extérieur, lequel empiète de manière très ponctuelle sur la profondeur de bâtisse au cœur de cet îlot ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet ne prévoit pas de garage privatif pour les 2 logements, le quartier étant situé à proximité des commerces et des équipements, mais étant également bien desservi en transports en commun (lignes de tram 3, 4, 7 et 92 de la STIB) ;
- en matière de gestion de transformation de la façade principale, le projet en respecte les caractéristiques patrimoniales et permet un meilleur équilibre entre les pleins et les vides. Toutefois, il y a lieu de veiller à ce que les menuiseries extérieures respectent davantage leur typologie d'origine (finesse de profils, moulures, texture, ...);

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne :
 - Le projet propose des extensions en façade arrière, limitant les modifications à apporter aux profils des murs mitoyens ;
 - L'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage nécessite la rehausse du mur mitoyen et l'aménagement d'un pare-vue, ce qui n'est pas souhaitable vu la densité bâtie dans laquelle s'inscrit le projet ;
 - La profondeur de bâtisse est accentuée par l'aménagement d'un escalier hélicoïdal donnant accès au jardin situé en contrebas. Cette option, garantit l'usage du jardin pour le logement, est peu dérogatoire et invasive. Cette intervention est très ponctuelle et respecte les dispositions du Code Civil en matière de gestion des vues ;
 - L'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage nécessite la création d'un écran pare – vue accentuant la différence de profondeur de bâtisse entre le bien et la maison voisine de gauche. Il s'indique de réserver une zone non accessible le long de cet axe mitoyen, et ce sur une largeur de 190 cm afin de respecter les dispositions du Code Civil en matière de gestion des vues ;

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

- réserver une zone non accessible le long de l'axe mitoyen de gauche, et ce sur une largeur de 190 centimètres afin de respecter les dispositions du Code Civil en matière de gestion des vues pour les terrasses du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;
- veiller à ce que les menuiseries extérieures prévues pour la façade avant respectent davantage leur typologie d'origine (finesse de profils, moulures, texture, ...)

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

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

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

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

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

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 09

Dossier 16-43577-2017 - Enquête n° 225/17

Demandeur : Monsieur et Madame Pilar & Bernard JIMENEZ ALBA & BEAUVOIS

Situation : Rue du Château d'Eau 27

Objet : démolir des annexes existantes, construire une nouvelle annexe sur deux niveaux, créer un volume en toiture et régulariser les châssis en façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43577-2017 introduite le 13/07/2017 par Monsieur et Madame Bernard Beauvois et Maria del Pilar Jimenez Alba et visant à démolir des annexes existantes, à construire une nouvelle annexe sur deux niveaux et à créer un volume en toiture sur le bien sis rue du Château d'Eau, 27;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la nouvelle annexe est plus profonde que les trois quarts de la profondeur du terrain à l'axe médian ;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er

janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT,

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2017 : dépôt de la demande;

03/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2017 : 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 essentiellement composé de maisons unifamiliales ;
- Le tronçon de la rue du Château d'eau dans lequel se situe la demande est composé, du côté impair, de maisons mitoyennes anciennes de typologie et de gabarits similaires (R+1+Toiture à versants) et présentant des façades en briques, pour la plupart foncées ;
- La parcelle concernée par la demande se situe dans un tournant et présente une forme particulière triangulaire ;
- la maison n°27 sur laquelle porte la demande :
 - est mitoyenne, de gabarit R+1+T ;
 - est jumelée avec la maison mitoyenne de gauche (n°29) ;
 - elle présente une façade en briques de teinte foncée ;
 - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dans les années 90 (permis d'urbanisme n°16-32792-1995) et dont la plupart des travaux n'ont pas été réalisés tels que prévu ;

- les châssis en bois de la façade avant semblent avoir été remplacés, sans l'obtention de permis d'urbanisme, par des châssis en PVC brun de formes différentes ;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
 - Sous-sol : deux caves sous toute la surface du bâtiment. L'extension de fondations n'a pas été réalisée telle que prévue au permis ;
 - Rez-de-chaussée :
 - entrée sur le séjour et l'escalier menant aux étages ;
 - la salle-à-manger se situe dans la prolongation du séjour ;
 - la cuisine se situe dans une annexe qui a été démolie et reconstruite ;
 - une cour entièrement imperméabilisée est accessible depuis la salle-à-manger. La terrasse et le jardin n'ont pas été réalisés tel qu'au permis ;
 - un abri de jardin de 6 m² dans le prolongement de l'annexe de la cuisine ;
 - sous l'escalier vers les étages, accès à un débarras, construit dans une extension non réalisée comme autorisée dans les permis de 1995 ;
 - 1^{er} étage :
 - tout cet étage n'a pas été réalisé conformément au permis de 1995 ;
 - escalier et couloir menant à 2 chambres ;
 - sous l'escalier, un accès vers un WC, construit dans une extension non réalisée conformément au permis ;
 - Combles :
 - tout cet étage n'a pas été réalisé conformément au permis de 1995 ;
 - escalier et pallier menant à une chambre et une salle-de-bain de larges dimensions ;
 - depuis les marches de l'escalier, un accès vers une terrasse construite plus grande qu'autorisée dans le permis et qui surplombe tous les étages ;

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

- La démolition des annexes existantes de la cuisine et l'abri jardin ;
- La modification de baies en façade postérieure ;
- La création d'une extension sur deux niveaux avec un revêtement bardage bois et toiture verte;
- La modification du cloisonnement intérieur ;
- La création d'une lucarne en toiture arrière ;
- Le maintien de la terrasse existante avec mise à niveau de la toiture verte de la nouvelle annexe ;
- La remise en pleine terre de la totalité de la zone de jardin ;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement d'une maison existante ;
- Le gabarit est modifié de par l'adjonction d'une nouvelle annexe sur deux niveau et la création d'une lucarne en façade arrière ;
- Le projet prévoit également la végétalisation de la parcelle ainsi que des toitures plates ;
- Ainsi que la régularisation des châssis bois qui ont été remplacés par des châssis PVC brun de formes différentes ;
- Les plans se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé sauf pour l'aménagement d'un soupirail afin d'amener de la lumière ;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait sur un hall avec vestiaire et l'escalier vers les étages ;
 - un salon accessible depuis le hall d'entrée ;
 - un débarras est accessible sous l'escalier et accès vers le sous-sol ;
 - la cuisine, dans la nouvelle annexe, comporte également une salle-à-manger ;
 - depuis la salle-à-manger, accès vers le jardin planté ;
 - 1^{er} étage :
 - escalier et hall qui donne accès à 1 chambre et une salle-de-douche dans la partie existante et une chambre dans la nouvelle annexe ;
 - un WC est accessible sous l'escalier ;
 - Combles :
 - escalier et hall avec coin bureau qui donne sur une chambre, une salle-de-bain et un débarras sous la pente de la toiture ;
 - depuis les dernières marches de l'escalier, un accès vers la terrasse ;

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

- Dans son ensemble le projet améliore les qualités spatiales, la gestion des espaces et des circulations ainsi que les apports de lumière dans une parcelle, qui de par sa forme spécifique, est difficilement aménageable ;

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

- en matière de programme :
 - tel que le projet avait été réalisé de manière non conforme au permis obtenu en 1995, les espaces souffraient de qualités spatiales et les chambres ne répondaient pas aux normes des prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - dans le projet, les espaces sont qualitatifs, répondent aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme et les apports de lumières sont bien plus importants ;
 - la nouvelle lucarne s'inscrit bien en-dessous des deux mètres de projection du versant de toiture, cependant sa position induit un niveau sous plafond dans la chambre inférieure aux 2.50 mètres prescrits dans le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de jardin est retravaillée en pleine terre avec des zones de plantations le long des mitoyens ;
 - la demande ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La dérogation est motivée en raison de la forme particulière de la parcelle et également dans une volonté de supprimer les espaces perdus et coins sombres tel qu'ils existent actuellement ;
 - La position de cette annexe sur deux niveaux ne constitue pas une gêne, de prise de vue ou de prise de luminosité, pour le voisinage ;

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

- Rehausser légèrement la hauteur de la lucarne afin de garantir une hauteur minimale de 2.50 mètres sous plafond et faux-plafond dans la chambre sans pour autant dépasser les 2 mètres de projection au-dessus du versant de toiture ;
- Répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que cette modification réponde 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'il s'agit uniquement de la hauteur d'une lucarne afin de supprimer une dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 est apportée 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 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n°10

Dossier 16-43601-2017 - Enquête n° 220/17

Demandeur : Madame Caroline ROGGMANS

Situation : Chaussée d'Alseberg 438

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation : réaménagement des locaux professionnels au rez-de-chaussée, aménagement d'un logement au 1^{er} étage et un en duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étages, avec rehausse d'un niveau à toiture plate en retrait

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43601-2017 introduite le 26/07/2017 par Madame Caroline Roggemans, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation en réaménageant des locaux professionnels au rez-de-chaussée, en aménageant un logement au 1^{er} étage, et en aménageant un logement en duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étage avec rehausse d'un niveau à toiture plate en retrait sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 438 ;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - art. 4 : profondeur de la construction ;
 - art. 5 : hauteur de la façade avant ;
 - art. 6 : toiture – hauteur.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/07/2017 : dépôt de la demande ;

03/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 28/08/2017 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 bâti par des maisons d'habitations à logements multiples et des commerces ou fonctions mixtes occupant des rez-de-chaussée. Toutefois, le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ne situe pas la demande le long d'un des liserés de noyau commercial de la chaussée d'Alseberg qui constitue un axe structurant au cœur de la Commune ;
- L'immeuble n°438 sur lequel porte la demande est implanté à l'alignement et en ordre fermé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue des Cottages au Nord et l'avenue de Messidor au Sud ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie par un immeuble comptant un rez-de-chaussée pour profession libérale et 1 logement occupant les 2 étages supérieurs. En situation existante de fait, la cour arrière a été couverte et un logement a été aménagé au rez-de-chaussée, lequel ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité ;

- La maison sur laquelle porte la demande compte un garage privatif au rez-de-chaussée, ce qui engendre un soubassement relativement aveugle. Elle présente une façade de briques jaunes au centre de laquelle figure un bow – window courbe. Elle est couverte par une toiture plate ;
- La maison de droite (n° 440) compte un immeuble de logements de même gabarit (en hauteur), mais de profondeur moindre. Elle est affectée en logement ;
- La maison de gauche (n° 436) compte un immeuble de type bel – étage, au gabarit plus important. Le jardin se développe à l'Est, et en partie à l'arrière de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

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

- La suppression des constructions arrières et la restitution de la situation existante de droit, notamment une cour paysagère ;
- Le réaménagement de l'activité professionnelle au rez-de-chaussée, par la création d'un cabinet de consultation ;
- La scission du logement supérieur en 2 unités, comme suit :
 - aménagement d'un logement de 1 chambre à coucher au 1^{er} étage ;
 - aménagement d'un second logement au 2^{ème} étage (2 chambres à coucher) et extension de cette unité par la création d'un étage supérieur, implanté en recul par rapport à l'alignement de la façade avant ;
- Création d'une terrasse en partie supérieure, du côté de la chaussée, et d'une seconde terrasse de superficie moindre sur l'extension du rez ;

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

- En matière de mixité d'affectations, le projet vise à restituer la situation existante de droit en aménageant un cabinet de consultation au rez-de-chaussée, à l'arrière du garage, alors que les dispositions des lieux n'y sont pas propices au maintien de logement ;
- En matière d'offre de logements, le projet prévoit l'aménagement de 2 unités d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité, et disposant d'espaces d'agrément extérieurs ;
- En matière d'aménagement paysager, le projet vise à supprimer l'extension illicite à l'arrière, en mitoyenneté de droite, afin de recréer une petite cour d'agrément. Ces aménagement permettent non seulement d'améliorer le taux de perméabilité de la parcelle, mais également un apport de lumière naturelle au sein du cabinet de consultation ;
- En matière de gabarit, le projet tire parti de la différence d'échelle entre la maison de gauche, plus haute, et la maison de droite, plus basse. Néanmoins, les options du projet génèrent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit ;
- En matière de typologie, le projet prévoit une extension à toiture plate et généreusement vitrée tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- En matière de répartition de locaux communs, l'immeuble dispose d'un garage privatif et d'emplacements pour vélos et poussettes au rez-de-chaussée, et aisément accessibles depuis la voirie. L'immeuble compte également des caves et locaux annexes au sous-sol ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), ainsi qu'en ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'étage supplémentaire, destiné à abriter les espaces de vie du logement supérieur, s'inscrit en retrait franc par rapport à l'alignement du plan de la façade principale, de sorte à limiter l'impact de son gabarit et de la création d'héberges vis-à-vis de la maison voisine de droite, laquelle présente 1 niveau de moins et est couverte par une toiture à versants ;
 - De la sorte, le projet s'inscrit dans les perspectives visuelles de la chaussée, marquées par la variété de ses gabarits et sa pente ascendante du Sud vers le Nord ;
 - L'étage supplémentaire s'inscrit également dans l'alignement du plan de la façade arrière, ce qui présente un impact limité envers la maison voisine de droite, moins haute, moins profonde, et inscrite en contrebas du projet ;
 - Le projet propose la création d'un garde – corps en léger retrait par rapport à l'acrotère en façade avant. Il s'indique de conserver la lisibilité de la façade avant existante en effectuant un retrait plus important de ce garde – corps et prévoir une modénature horizontale pour ce dispositif ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet propose de dégager le bâti arrière, au profit d'une terrasse perméable ;

- La terrasse proposée sur la toiture plate de l'extension du rez, est conforme à la situation existante de droit du permis d'urbanisme d'origine ;

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

- conserver la lisibilité de la façade avant existante en effectuant un retrait plus important du garde – corps (80 cm en sa partie la plus proche de la fin de la courbure de l'acrotère) et prévoir une modénature horizontale pour ce dispositif ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation de la maison et l'aménagement d'un logement supplémentaire peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que la volumétrie de l'immeuble transformé sera davantage intégré au contexte bâti qui l'entoure ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 11

Dossier 16-43465-2017 - Enquête n°226/17

Demandeur : S.A. Distri-Bertransart - Monsieur Marc Oldenhove

Situation : Rue Vanderkindere, 240

Objet : transformer et étendre le bâtiment avant en vue d'y aménager 4 logements, modifier l'utilisation de l'atelier arrière en vue d'y aménager un espace de stockage pour véhicules de collection

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43465-2017 introduite le 24/05/2017 par la S.A. Distri – Bertransart - c/o Monsieur Marc Oldenhove, et visant à transformer et étendre le bâtiment avant en vue d'y aménager 4 logements, modifier l'utilisation de l'atelier arrière en vue d'y aménager un espace de stockage pour véhicules de collection sur le bien sis rue Vanderkindere, 240 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS – modification des caractéristiques du cadre 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
 - Art. 6 Toiture (lucarnes).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2017 au 23/10/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les propriétaires de l'immeuble voisin sis au n°238 de la rue Vanderkindere font les observations suivantes :
 - *Réalisation d'un acrotère de 190 centimètres en prolongation du mur mitoyen au niveau de la terrasse du 4ème étage limitant fortement l'apport lumineux sur leur terrasse (orientation Est) ;*
 - *Le conduit d'évacuation au 4^{ème} étage débouche à hauteur de leur fenêtre dans le plan d'un versant de toiture. Hauteur du conduit à vérifier ;*
 - *Création d'une avancée de 93 centimètres en façade avant (balcons fermés) créant une zone d'ombre sur les balcons de leur immeuble ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/05/2017 : dépôt de la demande ;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

03/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/10/2017 au 23/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/06/2017 et joint à la demande ;

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

- l'immeuble sur lequel porte la demande est implanté le long des limites mitoyennes parcellaires, au cœur de l'îlot formé par la rue Vanderkindere au Sud, l'avenue Brugmann à l'Ouest, la rue Jean – Baptiste Meunier au Nord et la rue Franz Merjay à l'Est ;
- Le bien est cadastré 8ième division, section B, numéro 0277X 26 (partie avant, avec largeur de parcelle de 8,40 mètres) et Section B numéro 0277X 26P000 (atelier arrière, parcelle élargie à 32,36 mètres, qui se développe de part et d'autre derrière les constructions mitoyennes les plus proches) pour une superficie totale de 8 ares et 20 centiares ;
- Il est mixte et composé de la manière suivante :
 - sur la partie avant, dans le volume à front de rue, de gabarit R+1+T Mansart :
 - un rez-de-chaussée commercial (de typologie "show-room", jadis occupé par l'« ancien établissement Smaers » de pièces détachées pour voitures, et aujourd'hui désaffecté) longé d'un passage cocher situé le long de la mitoyenneté de droite,
 - un appartement sur 2 niveaux dont l'accès se fait par l'arrière du show-room.
 - ce logement était de la propriété du garagiste qui exploitait les lieux, et n'est plus utilisé.
 - À l'arrière, un atelier de mécanique automobile de 2 niveaux (Rez + mezzanine) couvert par une toiture vétuste à 2 versants et éclairé par un lanterneau central. Le garage « Auto-Motor » qui occupait les lieux n'est plus en activité;
- Le 1^{er} permis d'urbanisme (n°16-9194-1935), délivré en date du 23/08/1935, autorisait la construction d'un immeuble à front de rue comportant des caves, un rez-de-chaussée comportant une cuisine, une chambre, un magasin et une entrée carrossable, un premier étage avec un appartement à 2 chambres et un 2^e étage avec un espace de grenier et un espace de chambre ou de studio ;
- Un 2^{ème} permis d'urbanisme (n°16-9171-1935) a été délivré peu après, en date du 26/09/1935, en vue de construire le garage situé à l'arrière du bien ;
- Un 3^{ème} permis d'urbanisme (n°16-28889-1981) a été délivré en date du 22/09/1981 en vue :
 - de remplacer les châssis avant;
 - d'installer une frise pour le placement d'une enseigne commerciale;
 - de réorganiser les lieux : modification de la rampe, élargissement du show room, remplacement d'une colonne en béton par une colonne en acier, création d'un espace de réception & d'administration à l'arrière, d'un espace magasin, séparation de l'atelier en 2 avec un espace de réception des véhicules et un espace atelier;
- Un 4^{ème} permis d'urbanisme (n°16-42875-2016) a enfin été délivré au présent demandeur en date du 30/05/2016 le garage arrière en autorisant :
 - de remplacer la toiture existante par un complexe de 12 cm d'épaisseur;
 - de renouveler les mezzanines techniques et de gestion;Ces travaux n'ont pas été réalisés;

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

- Pour l'immeuble avant :
 - le réaménagement du rez-de-chaussée, en maintenant un passage carrossable et en aménageant un accès confortable avec locaux communs pour les logements situés aux étages ;
 - une rehausse de l'immeuble de 2 étages supplémentaires ;
 - une division de la totalité de ce volume principal en 4 appartements.
- Pour l'immeuble arrière :
 - une modification de la toiture : isolation en sarking + verrières + terrasses ;
 - l'installation de mezzanines pour les activités accessoires ;
 - le changement d'affectation d'un atelier de mécanique automobile en espace de stockage pour un maximum de 24 véhicules de collection.

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

- Le bien est particulièrement bien localisé pour y développer un immeuble mixte avec appartements et garage pour voitures de collection :
 - Le bien se situe à la jonction d'un quartier résidentiel et d'un quartier commerçant ;
 - Il se situe à la fin d'un liseré commercial équipé d'immeubles à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;
 - Etant situé dans le dernier tronçon du liseré et entouré d'un quartier résidentiel, le tronçon de rue dans lequel se situe le bien présente autant de biens avec rez-de-chaussée commercial que des biens avec rez-de-chaussée en logement (en rouge sur le plan de côté) ;

- La plupart des immeubles de la rue et du quartier sont des immeubles à appartements ;
- L'intérieur d'îlot présente différentes constructions où se situent des ateliers, entrepôts et garages ;
- A proximité immédiate du bien, on trouve différents garagistes, concessionnaires et carrossiers ;
- La rue est à sens unique de circulation avec stationnement longitudinal sur les 2 côtés et avec une zone de déchargement sur le trottoir opposé ;
- La rue débouche sur la place Vanderkindere qui permet, via l'avenue Brugmann, l'avenue Albert et l'avenue Churchill de rejoindre très rapidement tous les quartiers de Bruxelles ;

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

- En matière de concept :
 - L'immeuble situé en front de rue serait quant à lui rehaussé de 2 niveaux pour y développer en tout 4 unités de logement. Cette rehausse permettrait ainsi une harmonisation des hauteurs de corniche de la zone dans laquelle il est situé ;
 - Le projet est porté par un propriétaire passionné de voitures de collection qui souhaite développer un lieu où d'autres collectionneurs pourraient bénéficier d'une structure d'échange, de préparation et stockage pour leur véhicule. Ainsi, le projet consiste à transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble avant et le garage situé en intérieur d'îlot en vue d'y développer un 'club' de passionnés de voitures de collections. Les locaux continueraient ainsi à être destinés à une activité tournée vers l'automobile, ce qu'ils ont toujours été. Mais leur occupation se ferait de façon plus « douce », c'est-à-dire générant nettement moins de pratique et donc de nuisances qu'un atelier, un parking ou une carrosserie. Ils continueront ainsi à s'insérer dans le tissu économique immédiat ;
 - Le Maître de l'Ouvrage avait déjà introduit une demande de permis pour la rénovation du garage arrière (dossier n°16-42875-2016 qui été délivré en date du 30-05-2016 et qui autorise la rénovation avec isolation par l'extérieur de la toiture à versant et l'installation de mezzanines pour les activités liées au garage).
 - Toutefois, suite à une volonté de rénovation globale du bien, il a été décidé d'introduire une demande sur l'entièreté du bien afin d'offrir une vue globale sur le projet ;
- En matière de programme et d'organisation de l'espace de l'immeuble avant :
 - Actuellement, l'immeuble avant est occupé au rez-de-chaussée par un espace commercial et l'accès d'un logement qui se fait à l'arrière via le show-room. Le projet propose, moyennant la rehausse de gabarit, de remplacer ce logement unique par 4 unités de logements familiaux répondant aux normes d'habitabilité accessibles, proche d'un nœud de communication de transports publics (trams 3, 4, 7 et 92 de la STIB) et qui sont accessibles par une entrée indépendante conformément au RRU (article 9 du titre 1) ;
 - Le projet aménage le rez-de-chaussée de la manière suivante :
 - Un accès distinct vers les logements situés aux étages conformément au RRU (article 9 du titre 1 - Façade de plus de 6.0m) ;
 - Un passage cocher d'accès pour les véhicules vers le garage situé à l'arrière du projet, (le passage existant est ponctuellement élargi en vue de permettre l'aménagement d'un espace de préparation de véhicules) ;
 - Un accès piéton distinct pour permettre l'évacuation des personnes, même en cas d'immobilisation d'un véhicule dans le passage d'accès (exigence SIAMU) ;
 - Un compartimentage entre le parking et le volume principal par des portes coupe-feu (exigence SIAMU) ;
 - Par ailleurs, le projet modifie de manière significative les parties communes, notamment par le déplacement de l'escalier intérieur de telle sorte qu'il doit également répondre au Titre 2, du RRU concernant les normes d'habitabilité, en particulier au chapitre 5 de telle sorte qu'il est nécessaire de prévoir :
 - un local à ordures (article 16) qui permette le déplacement aisé des ordures vers la voie publique ;
 - un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants qui soit accessible depuis la voie publique (article 17) ;
 - un local de rangement du matériel de nettoyage (article 18) situé en sous-sol ;

- Aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 2 appartements de 3 chambres, 1 salle de bains, 1 salle de douche avec coin buanderie 2 WC indépendants, un grand séjour avec cuisine ouverte et des terrasses. Ces 2 niveaux ont une profondeur identique à la situation existante ;
- Aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 duplex de 2 chambres avec 1 salle de bain, 2 WC indépendants, un grand séjour avec cuisine ouverte. Les 2 duplex se croisent afin de permettre un accès SIAMU direct dans les 2 unités. Le duplex 04 dont les chambres se situent en toiture avant dispose d'une zone d'évacuation de secours située au-dessus du décroché de la façade. Ces 2 niveaux ont une profondeur identique à celle de la situation existante aux étages ;
- Le sous-sol est divisé afin d'aménager :
 - une partie à destination du club automobile pour offrir un bloc sanitaire, un local technique et de stockage ;
 - une partie à destination des logements pour 4 caves, une cave pour les compteurs et un local pour la chaufferie ;
- En matière de programme et d'organisation de l'espace de l'immeuble arrière :
 - L'immeuble arrière est actuellement un espace d'atelier automobile de 2 niveaux couvert par une toiture vétuste à 2 versants et éclairée par un « lanterneau » central en plaques ondulées translucides.
 - Le projet propose de remplacer cet atelier mécanique par un club automobile proposant 24 places pour des voitures de collection et un espace de préparation des véhicules où un technicien pourra assurer l'entretien cosmétique des véhicules (cuir, chrome, lustrage, etc), vérifier les niveaux et la pression des pneus.
 - Ce technicien sera également en charge de vérifier l'état général du véhicule et de prendre les rendez-vous nécessaires auprès des corps de métier compétents (carrossiers, mécaniciens etc....) pour effectuer les entretiens et réparations nécessaires qui ne se feront pas sur place.
 - Ce projet devrait permettre la création de +/- 2 emplois : un emploi de technicien pour la préparation des véhicules et un emploi administratif et de gestion de l'activité, auxquels il faut ajouter l'emploi indirect généré auprès des garagistes et carrossiers du quartier ;
- En matière d'aménagement de la façade avant et du volume :
 - L'immeuble avant :
 - L'immeuble avant actuel est nettement moins haut (2 niveaux hors sol + 1 niveau en toiture Mansart) que les 2 immeubles mitoyens (de 4 étages + combles avec lucarne), et que les autres immeubles à proximité (n°248 et n°250) qui présentent parfois des hauteurs encore plus importantes (4 niveaux hors sol + combles pour les anciens immeubles et 5 niveaux hors sol pour les immeubles plus récents) ;
 - La rehausse de l'immeuble avant de 2 niveaux supplémentaires permet d'aligner la hauteur des corniches sur le gabarit de la rue et de développer 4 unités de logement. Afin de limiter l'impact de cette rehausse sur les voisins directs et de s'inscrire dans les gabarits de la rue, la hauteur des 1^{er} et 2^{ème} étages existants a été modifiée ;
 - La façade avant est composée de briques de ton gris et d'enduit clair et présente différents plans avec des terrasses pour chaque unité de logement. Elle est rythmée par des brises vue en acier Corten qui coulissent aux étages ;
 - L'entrée du garage (piétons et véhicules), est distinguée par une composition déstructurée en acier Corten qui permet de créer une homogénéité de tonalité et de matériaux tout en offrant une composition différenciée pour améliorer la lecture des fonctions. Cette structure en acier Corten est placée devant un ensemble vitré afin de laisser apparaître le mur courbe intérieur destiné à recevoir des illustrations en relation avec le monde automobile et permet de créer un lien entre l'activité commerciale située en intérieure d'îlot et la rue ;
 - L'immeuble arrière, destiné aux voitures de collection, fait l'objet des modifications suivantes :
 - Les fermes actuelles sont maintenues en raison de leur qualité esthétique particulière composée de profils « L » métalliques très fins permettant d'offrir, pour pareille portée, une structure légère et aérienne ;
 - La toiture est isolée par l'extérieur sur toute sa surface par une isolation en laine de roche. Cette solution technique génère une surépaisseur de +/- 12 centimètres par rapport à la situation actuelle.
 - Toutefois, les pignons étant débordants, cette modification ne modifie qu'insensiblement le volume perceptible ;

- Le revêtement de toiture actuel (amiante) est démonté et remplacé par du zinc pré patiné anthracite ;
- Une verrière centrale permet d'éclairer le garage dans son entièreté ;
- Des mezzanines sont aménagées en vue d'offrir, d'une part (côté gauche), un espace d'accueil pour les membres du club, et d'autre part (côté droit), un espace de bureau pour les activités administratives annexes au garage et au club. Afin d'offrir une meilleure luminosité au sein de ces espaces de travail, il est prévu de créer des terrasses aux 4 coins de la toiture ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - Le projet prévoit la réaffectation de l'atelier arrière en y installant des fonctionnalités compatibles avec l'habitat environnant, tout en y maintenant des activités mixtes ;
 - Le renouvellement intégral de la couverture après isolation améliorera les vues depuis les logements avoisinants vers l'intérieur de l'îlot ;
 - Le projet ne propose pas d'emplacements de stationnement à destination des 4 logements. Il s'indique de les localiser de manière compartimentée au sein de l'atelier arrière ;
 - L'espace de transition entre l'immeuble avant et l'atelier arrière est amélioré au profit de l'aménagement d'une terrasse destinée au logement du 1^{er} étage ;
 - Toutefois, l'aménagement de cette terrasse ne figurant que sur la coupe longitudinale, il s'indique de faire figurer son implantation sur les plans, en veillant au respect des dispositions du Code Civil en matière de vues, sans rehausses de murs mitoyens ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS – modification des caractéristiques du cadre environnant :
 - Le projet propose la rehausse du bâtiment principal à rue, et ce sur 2 niveaux, de sorte à pouvoir compléter le tissu urbain de cette partie de la rue ;
 - Le projet s'inscrit dans une typologie bâtie mixte de maisons d'habitation et d'immeubles de rapport. Il propose une réponse cohérente et contemporaine à une volonté de densification entre des murs pignons en attente ;
 - Le langage architectural présenté est sobre et permet l'aménagement de petites terrasses en façade avant et orientées au Sud ;
 - La rénovation et la réhabilitation de l'atelier arrière améliore les relations visuelles entre les logements environnants et les affectations mixtes présentes en intérieur d'îlot, lesquelles sont à maintenir afin de garantir l'équilibre entre les affectations et afin de répondre aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en la matière ;
- En ce qui concerne la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne - Art. 6 Toiture (hauteur) :
 - Le projet présente des dérogations limitées en façade arrière, et au dernier niveau, ce qui peut s'envisager au regard des spécificités des lieux ;
 - Le projet propose l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage arrière du côté de la mitoyenneté de droite. Cette option engendre la rehausse du mur mitoyen, ce qu'il s'indique de limiter ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne - Art. 6 Toiture (lucarnes) :
 - Le projet présente un niveau supplémentaire habitable sous toiture, assimilé à une large lucarne.
 - Cette option s'inscrit dans la composition générale du projet, et notamment de par le fait que la façade principale est articulée au moyen des terrasses et avancées ;

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

- localiser de manière compartimentée 4 emplacements de stationnement à destination des logements, au sein de l'atelier arrière ;
- limiter le moitié la profondeur de la terrasse arrière supérieure et réduire l'ampleur de la rehausse du mur mitoyen en conséquence ;
- faire figurer l'implantation de la terrasse arrière (1^{er} étage) sur les plans, en veillant au respect des dispositions du Code Civil en matière de vues, sans rehausses de murs mitoyens ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;

- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/11/2017
objet n° 12

Dossier CU Réf. AATL : 16/CPFD/561792 et CE Réf. IBGE : CE/1A/561954 - Enquête n° 211/17

Demandeur : Bruxelles Mobilité (AED) – Monsieur Jean-Paul GAILLY

Situation : Rue de Stalle – Petite Drève du Maréchal

Objet : réaménager et étendre le parking STALLE, réaménager les voiries et abattre des arbres (art. 177 CoBAT)

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 27/11/2017, dans l'attente de renseignements complémentaires :

- Précisions en matière de tarifications pour le futur parking ;
- Résultats des démarches concrètes prises avec les écoles limitrophes (EFP, ...) en matière de gestion de besoins de stationnement ;
- Renseignements chiffrés en matière d'offre de stationnement pour les vélos ;
- Concrétisation sur plans de la possibilité de la remise à ciel ouvert du ruisseau du Geleytsbeek.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 13

Dossier 16-43586-2017 - Enquête n° 203/17

Demandeur : Monsieur Samuel LIPSKI

Situation : Avenue Wellington 144

Objet : démolir une maison et construire une maison unifamiliale R+1 (lot 3)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43586-2017 introduite le 17/07/2017 par Monsieur Samuel LIPSKI, et visant à démolir une maison et construire une maison unifamiliale R+1 (lot 3) sur le bien sis avenue Wellington 144, constituant le lot 3 du permis de lotir n°5;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°5 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12/09/1962 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :

- L'application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir 005 délivré le 26/9/1962,
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
 - ° article V § b. matériau de façade
 - ° article V § c. forme de toiture
 - ° annexe II, 2) implantation de l'accès au garage en dehors de la zone d'implantation

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
 - o application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : la prescription n°0.6 du PRAS portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot et la prescription particulière 1.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques
- o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° V § b. matériau de façade qui prescrit « brique rugueuse, pierre de taille, moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit», en ce que le 1^{er} étage est en enduit de teinte foncée,
 - non-respect de l'article n° V § c. forme et matériau de toiture qui prescrit « toiture couvertes en tuiles, ardoises de même format et matériaux que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles ont au moins deux versants dont la pente est comprise entre 25 et 50° », en ce que le projet vise une toiture plate verte avec panneaux solaires,
 - non-respect de l'article de l'annexe II, 2) implantation qui prescrit « les constructions sont implantées à au moins 8 mètres des limites parcellaires » en ce que l'accès au garage est implanté en dehors de la zone d'implantation,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09 au 09/10/2017 inclus, et :

- o l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/07/2017 : dépôt de la demande

31/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du service technique de la voirie du 02/10/2017 :

Implantation altimétrique

Principes généraux :

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Cotation altimétrique : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent aucune cote permettant de référencer le niveau du bâtiment à ériger par rapport à minimum deux points fixes existants. Les niveaux de corniches et faîtes sont inutilisables tant pour l'implantation par l'entrepreneur que pour le contrôle par l'administration.

Il est demandé de compléter les plans avec deux points de référence altimétrique.

Gestion des eaux usées

Principes généraux:

Le réseau d'égouttage des eaux usées (et fécales) sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du titre 4 du règlement communal sur la gestion des eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Parcelle située en zone de protection de captages : l'étanchéité des canalisations privées sera contrôlée par Vivaqua avant la mise en service. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru, qui imposera les cotes d'implantation planimétrique et altimétrique du raccordement.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux usées proposé consiste à faire transiter les eaux par une micro-station d'épuration individuelle avant rejet à l'égout public.

L'épuration individuelle est inutile étant donné que le raccordement à l'égout public est possible, voire même non souhaitée par Vivaqua afin de maintenir les performances de la station d'épuration publique. Cette micro-station de 5 EH doit donc être supprimée du programme.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;*
- stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;*
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.*

Les eaux à gérer :

En cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m², les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en

regard du projet. Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, ...

Ce dispositif de gestion est composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.

Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Description du dispositif de gestion :

Le dispositif de gestion et son dimensionnement seront renseignés sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit(vent) être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;

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

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage. De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- b) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Les trois premières solutions de rejet n'existant pas à proximité du projet, le rejet à l'égout pourra être adopté si l'infiltration s'avère impossible.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (collecte dans une citerne de 10m³ puis temporisation dans un bassin d'orage de 10m³ avant rejet pur et simple à l'égout) ne répond qu'au strict minimum requis par le règlement communal alors que la parcelle offre suffisamment de surface non bâtie pour installer un ouvrage d'infiltration et que la nature du sous-sol dans secteur se révèle généralement suffisamment perméable (à confirmer / infirmer par teste de percolation).

Il est demandé d'étudier la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales et de justifier techniquement l'abandon éventuel de cette solution.

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

www.uccle.be/administration/environnement/eau/projet-de-reglement-communal-d2019urbanisme-relatif-a-la-gestion-des-eaux.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement: <http://www.guidedebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

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 isolées, bâtie en recul, ou sur des parcelles situées en intérieur d'îlot,
- Dans ce quartier, l'avenue permet le stationnement,
- La maison n°144 sur laquelle porte la demande est située sur une parcelle de fond en intérieur d'îlot, et présente un gabarit R+T avec lucarnes,
- Elle a été construite dans les années 60, elle ne présente aucun intérêt architectural et n'est plus habitée depuis plusieurs années,
- Le permis de lotir a divisé la parcelle initiale en 1962, en créant 3 lots, dont 1 à front de l'avenue et 2 successifs en intérieur d'îlot, dans la profondeur de la parcelle et sur la largeur de celle-ci,
- 3 maisons isolées ont été construites, dont celle sur laquelle porte la demande, sur le lot du fond,
- Celles érigées sur le lot 1 à front de voirie et le lot 2 intermédiaires présentent un gabarit R+T
- Quant au couvert végétal, la parcelle est bordée de plantations et comprend plusieurs arbres en bordure de la parcelle qui marquent fortement les limites de la parcelle par rapport aux maisons de l'avenue Fond'Roy,
- Le relief est marqué par une pente ascendante depuis l'avenue vers le lot de fond et vers la limite droite de la parcelle, de sorte que les vis-à-vis par rapport aux maisons de l'avenue Fond'Roy sont extrêmement limités,

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

- La démolition de la maison,
- La construction d'une maison de gabarit R+1 à toit plat, avec un garage en sous-sol accessible par une rampe extérieure,

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

- La volumétrie et le style architectural de la villa sur laquelle porte la demande sont différents des autres villas du lotissement,
- Le lotissement date des années '60 et prescrits des matériaux et gabarits traditionnels,

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - au sous-sol, un garage pour 2 voitures et des caves,
 - au rez-de-chaussée, les pièces de séjour, cuisine. Selon la note explicative, l'intention du demandeur est de placer un cabinet médical au rez-de-chaussée, ce que les plans n'illustrent pas et ce que est dérogatoire au permis de lotir,
 - au 1^{er} étage, le projet loge 4 chambres, 4 salles de bain, 1 bureau, 1 dressing,
 - un accès à la toiture plate permet d'atteindre une terrasse en recul, des bacs de potager et des panneaux photovoltaïques,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'accès au garage se fait par une rampe située le long de la façade arrière, en dehors de la zone de bâtisse, couverte en partie par une toiture plate,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est planté et comprend des arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la note explicative justifie 2 emplacements extérieurs pour la profession libérale,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une pompe de relevage est nécessaire au sous-sol,
 - le terrain ne permet pas d'infiltration superficielle. Des analyses sont en cours pour vérifier la possibilité d'infiltration en profondeur (15 mètres),

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, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir suivantes :

- non-respect de l'article n° V § b. matériau de façade qui prescrit « brique rugueuse, pierre de taille, moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit », en ce que le 1^{er} étage est en enduit de teinte foncée,
- non-respect de l'article n° V § c. forme et matériau de toiture qui prescrit « toiture couvertes en tuiles, ardoises de même format et matériaux que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles ont au moins deux versants dont la pente est comprise entre 25 et 50° », en ce que le projet vise une toiture plate verte avec panneaux solaires,
- non-respect de l'article de l'annexe II, 2) Implantation qui prescrit « les constructions sont implantées à au moins 8 mètres des limites parcellaires » en ce que l'accès au garage est implanté en dehors de la zone d'implantation. Le permis de lotir ne vise aucune construction en dehors de la zone de bâtisse. Or, les portes de garage sont situées plus bas que le niveau naturel du terrain et la couverture de la zone de manœuvre est située en dehors de cette zone. Cette implantation ne porte pas préjudice aux villas situées le long de l'avenue Fond'Roy,

En ce qui concerne l'application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : la prescription générale n°0.6 du PRAS portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot s'applique :

- Vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot, la maison offre une hauteur moindre que la maison existante en proposant une toiture plate. L'usage du potager en toiture représente un usage réduit qui ne porte pas atteinte aux bâtisses environnantes vu les limites arbustives de la parcelle,
- La rampe de garage a un impact plus important étant située proche de la limite arbustive de la parcelle et va donc porter atteinte aux racines des arbres existants. Elle entraîne un déblai important, augmenté de l'escalier prévu vers l'arrière de la maison. Il y a lieu de limiter le stationnement sur la parcelle par un garage extérieur,
- Le permis de lotir autorise des constructions en intérieur d'îlot, implantation courante dans le quartier qui est composé d'îlots profonds,
- La limite arbustive de la parcelle doit être conservée afin de maintenir l'écran visuel et protecteur entre les parcelles,

En ce qui concerne l'application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : la prescription particulière 1.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques s'applique :

- La maison existante n'a pas été transformée depuis l'origine. Les maçonneries sont en bon état, mais l'ensemble de la maison devrait subir une rénovation importante,
- La demande conserve un programme de maison unifamiliale,
- La démolition de la maison est justifiée par le fait que la demande propose un projet innovant tant en matière de volumétrie et d'architecture qu'au point de vue du développement durable,
- Les caractéristiques urbanistiques sont modifiées en optant pour un volume R+1, une architecture à toiture plate. Ce gabarit est moindre que la maison existante qui présente un niveau de faite plus important. Il est conforme au volume capable que permet le permis de lotir,
- Le plan particulier d'affectation du sol 48 bis et ter, postérieur au permis de lotir, est ouvert aux styles architecturaux plus modernes et il n'est pas rare de trouver des constructions à toiture plate dans le quartier,
- Les dérogations peuvent être justifiées par le caractère vieillot du permis de lotir,

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

- solliciter l'ensemble des dérogations au permis de lotir,
- compléter les plans avec deux points de référence altimétrique,
- étudier la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales ou justifier l'impossibilité de cette solution,
- supprimer le garage en sous-sol afin de limiter l'emprise des constructions sur la parcelle et les déblais proche de la limite arbustive de la parcelle. Un garage extérieur peut être proposé sur la parcelle, par exemple à l'endroit où sont prévus les 2 emplacements extérieurs, afin de ne pas cumuler le stationnement intérieur et extérieur sur la parcelle,

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 visent une adaptation du projet vis-à-vis du stationnement,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que sur une telle parcelle, la réinfiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, et que l'emprise sur la parcelle doit dès lors être limitée,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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