

Séance du 20 juin / Zitting van 20 juni 2018
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 093/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.855-2018
Situation : Avenue Van Bever 11
Demandeur : Monsieur dE CESCO Alexandre
(créer un jardin d'hiver et une couverture de terrasse)
- 2) 098/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.771-2017
Situation : Place de Saint-Job 22
Demandeur : IDARO sa (Monsieur Helson Bernard)
(mettre en conformité des modifications de façade datant de 2004, diviser en 3 unités de logement avec conservation du rez commercial et agrandir le bien)
- 3) 096/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.945-2018
Situation : Rue Egide Van Ophem 121
Demandeur : M. & Mme MARINO COTO Sébastien et HIRSCHLAND Caroline
(rénover une maison uni-familiale et changer l'affectation de son atelier)
- 4) 095/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.923-2018
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 142
Demandeur : Messieurs DEVUE Nicolas et VAN EESBEEK Stéphane
(modifier le permis 16-43570-2017 : rehausser un immeuble de 4 logements afin d'aménager l'appartement supérieur en duplex)
- 5) 097/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.937-2018
Situation : Rue Joseph Hazard 27
Demandeur : Madame CRIKELER Annie
(construire une extension verticale en façade arrière du bâtiment)
- 6) 090/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.791-2017
Situation : Rue Papenkasteel 43
Demandeur : M. & Mme DAYEZ Tiago et DELVAUX Laurence
(transformer le versant arrière de la toiture d'une maison uni-familiale)
- 7) 092/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.864-2018
Situation : Avenue des Sorbiers 5
Demandeur : La Sapinière Real Estate sprl (M. Giannotta Guido)
(mettre en place une installation provisoire et à caractère saisonnier (structure gonflable) couvrant 2 terrains de tennis (art.126/1 du CoBAT)
- 8) 091/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.831-2018 (art.126/1)
Situation : Avenue René Gobert 15
Demandeur : M. & Mme MARASTI Mathieu et GIULIANO Catarina
(transformer et agrandir une maison)
- 9) 089/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.904-2018
Situation : Avenue Van Bever 4
Demandeur : Monsieur MAHIEUX Olivier
(construire un immeuble comprenant 5 logements, un espace polyvalent et 16 emplacements de parking)

10) 094/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.899-2018
Situation : Avenue des Statuaires de 84 à 88
Demandeur : Monsieur COURTENS Baudouin
(réaffecter une maison uni-familiale (n°86) en bureau à l'usage des occupants
de la propriété et logement privé secondaire)

Uniquement pour avis de la CC :

Avis reporté de la CC du 06/06/2018 :

11) 082/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.803-2017
Situation : Avenue Hamoir 19
Demandeur : LIVING DEVELOPMENT sprl (M. Orrego Patrick)
(démolir une maison dont la période de construction date de 1952, et construire
un immeuble de 4 appartements sur un terrain situé en fond de parcelle)
(Avis reporté de la CC du 06/06/2018)

± 17h40 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n°1

Dossier 16-43855-2018 - Enquête n° 93/18

Demandeur : Monsieur Alexandre DE CESCO

Situation : Avenue Van Bever 11

Objet : créer un jardin d'hiver et une couverture de terrasse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43855-2018 introduite le 07/02/2018 par Monsieur Alexandre De cesco et visant à créer un jardin d'hiver et une couverture de terrasse sur le bien sis avenue Van Bever, 11;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que l'extension arrière (jardin d'hiver) dépasse le profil des deux immeubles voisins et en ce que la couverture de la terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche à une profondeur supérieure à 3 mètres à compter de la façade arrière du profil de la maison de gauche (n°13);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/02/2018 : dépôt de la demande;

02/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier se caractérise par des villas implantées dans la verdure ;
- Le bâtiment sur lequel porte la demande fait partie des bâtiments secondaires de l'ancienne propriété de la « Viola cornuta », transformés et réaffectés, et est implantée en bordure du site de cette ancienne grande propriété, du côté de l'avenue van Bever
- De gabarit R+1+toiture, la maison sur laquelle porte la demande s'inscrit dans un front bâti continu ;
- Son jardin exposé en plein Sud présente de beaux arbres et s'ouvre sur la zone de sport de plein air implantée en intérieur d'îlot
- La maison a fait l'objet de nombreuses transformations (permis d'urbanisme n° 16-33542-1997-transformation d'une habitation + permis d'urbanisme n° 16-35497-2002-agrandissement du séjour au rdc + permis d'urbanisme n°16-37789-2007-transfo et extension d'une maison + permis d'urbanisme n°16-39903-2011-extension d'une habitation) ;
- La terrasse centrale possède une couverture en tuiles de teinte noire ;

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

- La fermeture de l'emprise de la couverture de la terrasse centrale afin d'y inscrire un jardin d'hiver en façade arrière, devant la fenêtre principale du séjour ;
- L'agrandissement de la profondeur de la terrasse arrière implantée du côté gauche du jardin d'hiver et sa couverture, ce qui nécessite la construction (prolongement) du mur mitoyen de gauche ;

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

- La fermeture de la terrasse centrale alourdit l'ensemble de la construction et réduira encore davantage l'apport de lumière au sein du séjour;
- Cependant, ce jardin d'hiver possède 3 velux et ne portera préjudice à aucune des propriétés voisines et peut donc s'envisager ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. "

- l'extension arrière (jardin d'hiver) dépasse le profil des deux immeubles voisins et la couverture de la terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche à une profondeur supérieure à 3 mètres à compter de la façade arrière du profil de la maison de gauche (n°13)
- Le prolongement du mur mitoyen n'ayant pas fait l'objet de remarques de la part du voisin concerné par la rehausse et étant limité à 1m, celui-ci peut s'envisager ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 02

Dossier 16-43771-2017 - Enquête n° 098/18

Demandeur : S.A. IDARO - Monsieur Bernard HELSON

Situation : Place de Saint-Job 22

Objet : mettre en conformité des modifications de façade datant de 2004, diviser le bien en 3 unités de logement avec conservation du rez-de-chaussée commercial et l'agrandir le bien

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43771-2017 introduite le 08/12/2017 par la S.A. IDARO c/o Monsieur Bernard Helson et visant à mettre en conformité des modifications de façade datant de 2004, diviser le bien en 3 unités de logement avec conservation du rez-de-chaussée commercial et à agrandir le bien sis Place de Saint-Job 22;

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

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte;

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du RRU;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.8.2.2 Caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables qui prescrit "*les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent être placés sur la partie inférieure des façades, compris entre le niveau du sol et celui de l'appui fenêtre ou baies du premier étage*", en ce que 3 panneaux d'enseignes sont posés au niveau des impostes vitrées des 3 baies du 1^{er} étage ;
 - non-respect de l'article n°II.8.2.2 Caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables qui prescrit "*les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent avoir une surface limitée à 0.25m² dans les zones de logements, à 0.20m² dans les autres zones*", en ce que ces 3 panneaux d'enseignes ont une surface cumulée largement supérieure ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.2 Profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "*la profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 15m*", en ce que le bâtiment dépasse la profondeur maximale autorisée de plus de 2m ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3 Hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "*la hauteur maximale des façades sous corniche est de 10m (suivant indications au plan)*", en ce que la hauteur de la nouvelle corniche est située à 10,41m ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4 Toiture des bâtiments principaux qui prescrit "*l'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45° et les pentes auront des angles égaux*", en ce que les pentes de la toiture projetée ont des inclinaisons non égales variables entre 5° et 45° et que les angles ne sont pas égaux ;
 - non-respect de l'article n°IV.3 Travaux de transformations qui prescrit "*l'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé avec rehausse de toiture dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1.5m au-dessus du plancher du grenier existant*", en ce que la toiture est rehaussée de plus d'1.5m ;

- non-respect de l'article n°IV.4.1.3 Aspect des façades qui prescrit "*la composition architecturale des façades avant des constructions en ordre continu sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical, les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à la hauteur*", en ce que le bandeau de fenêtre prévu suite à la rehausse de la toiture part d'un mitoyen à l'autre sur toute la largeur de la façade avec une hauteur de baie de 1m;
- non-respect de l'article n°IV.4.1.6 Aspect des toitures qui prescrit "*en façade arrière, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration*", en ce que la terrasse incluse dans le volume de toiture se situe en façade avant ;
- non-respect de l'article n°IV.4.2.1 matériaux de façade qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois, l'aluminium n'est autorisé que pour les vérandas et serres*", en ce que tous les nouveaux châssis sont prévus en aluminium ton noir;
- non-respect de l'article n°IV.4.2.2 matériaux des toitures qui prescrit "*les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge, l'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles est autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, des toitures d'annexes et pour les couvertures des pignons aveugles*", en ce que le revêtement prévu pour la toiture en façade avant est en métal doré et pour la façade arrière en zinc de ton blanc;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°36 – enseigne parallèle à une façade en zone restreinte du Titre IV du RRU qui prescrit "*l'enseigne doit être située sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage*", en ce que 3 panneaux d'enseignes sont posés au niveau des impostes vitrées des 3 baies du 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n°37 – enseigne perpendiculaire à la façade en zone restreinte du Titre IV du RRU qui prescrit "*la hauteur est limitée à maximum 1,50m et la surface est limitée à 1m²*" en ce que l'enseigne perpendiculaire à une hauteur de 3.89m et une surface de plus de 3m²;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 – tentes solaires, auvents et marquises qui prescrit "*les tentes solaires couvrant une partie de l'espace public ne peuvent descendre au-delà d'une hauteur minimum de 2.5m du trottoir en ce compris la bordure flottante et leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine*", en ce que la bordure flottante descend à une hauteur de 2.35m par rapport au trottoir et la tente solaire couvre toute la largeur de la façade ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/12/2017 : dépôt de la demande;

02/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 13/02/2018 ;

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

Abattage d'arbre(s):

Modalités:

- *Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.*

Plantations:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 2 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces plantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*

- *Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.*

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/01/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits et qui s'organise autour de la place de Saint-Job ;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipement;
- La place Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif ;
- Dans le tronçon où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement. A partir de l'avenue du Prince de Ligne, les immeubles sont implantés en retrait de l'alignement, avec zone de recul ;
- L'immeuble sur laquelle porte la demande :
 - présente une façade typique des années 30 ;
 - présente un gabarit R+1+Toiture « Mansart » ;
 - il est implanté sur une parcelle très étroite et profonde ;
 - il est mixte avec commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;
 - il a subi d'importantes modifications en 2004 suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme dont le permis n'a jamais été délivré :
 - la porte de garage a été supprimée au profit d'une double porte d'entrée vitrée avec un film opalin ;
 - l'allège de la vitrine a été supprimée et la vitrine descendu jusqu'au sol ;
 - la porte d'entrée du commerce a été remplacée par une porte vitrée ;
 - des panneaux d'enseignes dérogatoires ont été apposés au niveau des impostes des baies du 1^{er} étage ;
 - une tente solaire avec enseigne a été placée sur tout le développé de façade, en dérogation ;
 - une enseigne perpendiculaire dérogatoire a été placée en façade avant avec en partie haute des spots ;
 - les briques de la façade ont été peintes dans une teinte gris-beige, cachant les dessins de bandeaux et toute caractéristique patrimoniale d'origine ;
 - en façade postérieure, l'annexe existante a été prolongée vers le mur mitoyen de droite ;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de la surface commerciale via une porte centrale dans la façade ;
 - La surface commerciale s'étend sur deux pièces ;
 - La pièce arrière donne accès à un WC compris dans une annexe ;
 - L'entrée carrossable et accès vers le logement aux étages ;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent au logement ;
 - Un dégagement dessert un WC et la salle-à-manger ;
 - La salle-à-manger comporte un petit balcon en façade avant ;
 - La cuisine donne sur la salle-à-manger et est située en façade avant ;
 - Le salon est situé en façade arrière et est en communication avec la salle-à-manger via une double porte ;
 - 2^e étage :
 - L'escalier et le palier donnent sur un dégagement desservant un WC et trois chambres ;
 - Combles : une trappe d'accès mène au grenier ;
- La situation de fait au niveau des logements est quasiment inchangée ;
- L'immeuble mitoyen de droit (n°21) est également un immeuble mixte de commerce et logement de gabarit R+2+Toiture qui est plus profond, a une façade plus haute mais le faite de toiture se situe à la même hauteur ;
- Cette parcelle comporte, par ailleurs, une servitude de passage vers la ruelle située à l'arrière vers le parking public ;

- L'immeuble mitoyen de gauche (n°23) est également un immeuble mixte de commerce et logement de gabarit R+4 avec toiture plate, plus haut et plus profond ;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de travaux réalisés en 2004 principalement au niveau de la façade avant :
 - la suppression de la porte de garage existante ainsi que de la fonction d'entrée cochère ;
 - la pose d'une double porte vitrée opaline à la place de l'ancienne porte de garage ;
 - la suppression de l'allège de la vitrine commerciale ;
 - le remplacement de la porte bois d'accès vers le commerce par une porte vitrée ;
 - la mise en peinture des boiseries existantes ;
 - la mise en peinture de la façade de teinte gris-beige ;
 - la pose de trois enseignes au niveau des impostes des trois baies du 1^{er} étage ;
 - la pose d'une tente solaire sur tout le développé de façade ;
 - la pose d'une enseigne perpendiculaire à la façade sous forme de drapeau ;
 - la prolongation de l'annexe existante vers le mitoyen de droite ;
- le programme prévoit également des travaux de transformations et d'agrandissement :
 - la division du logement existant en 3 logements ;
 - la conservation du commerce au rez-de-chaussée avec agrandissement de la zone de stockage ;
 - la rehausse de la toiture existante avec adjonction d'un large bandeau vitré ;
 - la création d'une terrasse comprise dans le plan de la nouvelle toiture ;
 - la pose d'un nouveau recouvrement de toiture en métal doré en façade avant et zinc à joint debout de teinte blanche pour la façade arrière ;
 - l'extension en façade postérieure sur tous les étages ;
 - la création de terrasses en façades postérieure ;
 - la pose d'un nouveau portail en fond de parcelle afin de créer une ouverture vers la ruelle arrière menant au parking public ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'escalier débouche dans le local compteur ;
 - Depuis ce local, un accès vers le local entretien et un dégagement vers 3 caves ;
 - Le local poubelle est accessible via le local entretien ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de la surface commerciale comme dans la situation existante : ;
 - La surface commerciale mène à un atelier en communication directe ;
 - Depuis l'atelier, toujours en communication, un sas avec WC ;
 - Depuis ce sas, l'accès vers la nouvelle surface de stockage ;
 - L'entrée vers les logements ;
 - Un espace pour les emplacements vélos,
 - L'escalier vers le sous-sol et les étages ;
 - Un accès vers le jardin et le cheminement menant vers les parkings publics accessibles via l'impasse à l'arrière de la place Saint-Job ;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier, le palier et l'accès au logement 1 :
 - L'entrée se fait directement sur la cuisine ;
 - La cuisine est largement ouverte sur le séjour, situé en façade avant ;
 - Le séjour possède un petit balcon existant ;
 - À l'arrière de la cuisine une porte donne accès à un hall de nuit desservant une salle-de-bain, un WC, une buanderie et deux chambres ;
 - Les deux chambres donnent accès à la même terrasse ;
 - 2^e étage :
 - L'escalier, le palier et l'accès au logement 2 :
 - L'entrée se fait sur la cuisine ;
 - La cuisine est largement ouverte sur le séjour, situé en façade avant ;
 - A l'arrière de la cuisine, une porte donne accès à un hall de nuit desservant un WC, une salle-de-bain et deux chambres ;
 - La chambre de gauche, donne accès à une terrasse ;

- 3^e étage :
 - L'escalier, le palier et l'accès au logement 3 (entre deux étages) :
 - L'entrée se fait sur le séjour / cuisine ;
 - Cet espace de vie s'ouvre sur une terrasse en façade avant, comprise dans le volume de toiture ;
 - A l'arrière de l'espace de vie, une porte coulissante donne accès à un hall de nuit desservant une salle-de-bain avec WC et deux chambres ;
 - Les deux chambres donnent accès à la même terrasse ;

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

- Malgré les nombreuses dérogations au plan particulier d'affectation du sol, le projet s'intègre harmonieusement au contexte environnant existant ;
- Le projet s'inscrit dans l'objectif du plan particulier d'affectation du sol de favoriser la rénovation et l'amélioration des logements existants et conserve le caractère commercial d'un bâtiment situé Place Saint-Job ;
- Les 3 unités de logements sont de qualité et chaque unité propose deux chambres, un espace extérieur et des locaux de caves ;

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

- En matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Concernant la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Les séjours du 1^{er} et 2^e étages n'offrent pas les surfaces nettes éclairantes minimales ;
 - Cependant, la volonté du projet est de n'apporter aucune modification aux baies de la façade existante afin de la maintenir dans son langage contextuel ;
 - De ce fait, il est impossible, étant donné la situation actuelle de la façade, d'offrir plus de surface nette éclairante au séjour du 1^{er} étage ;
 - Concernant le séjour du 2^e étage, le bandeau de fenêtre, qui sert de transition entre l'ancien et le nouveau, bien que large, n'offre qu'une hauteur de 1 mètre et dans un souci esthétique de composition de façade, il est difficile de prévoir plus de surface nette éclairante ;
- en matière de programme de mise en conformité :
 - concernant les dérogations concernant les enseignes apposées au niveau des impostes vitrées et de l'enseigne sous forme de drapeau, il y a lieu de se conformer aux réglementations en vigueur au PPA, Règlement Régional d'Urbanisme et RCU ;
 - concernant la tente solaire, son développement trouve sa justification ;
 - concernant la mise en peinture de ton gris-beige, l'aspect rendu est élégant et cohérent avec la sobriété et l'élégance du commerce ;
 - concernant les spots apposés en façade, il y a lieu de les supprimer, d'autant plus qu'ils sont source de nuisance pour le logement situé au 1^{er} étage ;
 - concernant la modification de façade au rez-de-chaussée :
 - la suppression de l'allège, confère une symétrie élégante et offre une vitrine plus large bénéfique pour le commerce ;
 - la suppression de la porte de garage par le remplacement d'une double porte vitrée, confère également plus d'élégance à cette façade ;
 - cependant le film opalin apposé sur cette double porte, ne constitue pas un élément esthétique à la hauteur des autres ouvrages de cette façade. Il y a sans doute lieu, afin de redonner des caractéristiques patrimoniales à cette façade modifiée, de doubler le vitrage d'une ferronnerie ouvragée de même facture et tonalité que la rambarde du balcon ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse en façade postérieure du 1^{er} étage ne répond pas au Code civil en matière de servitude de vues.
 - Elle propose un recul de 60 centimètres ainsi qu'un prolongement du mur de séparation de jardins (1,10m de haut par rapport au niveau fini de la terrasse) sans rehausse ;
 - les extensions arrière telles que prévues sont dérogatoires au niveau du rez-de-chaussée et de la partie gauche du 1^{er} étage, le reste du bâtiment se limite aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol concernant la profondeur, à 15 mètres et dépasse le profil de construction du voisin mitoyen de droite de 90 centimètres et reste de ce fait conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Un laurier est abattu afin de dégager l'emprise de l'extension et deux nouveaux arbres à haute tiges sont replantés ;
 - La haie est conservée le long de la mitoyenneté de droite et en fond de parcelle ;
 - le projet améliore considérablement la superficie perméable en supprimant une large zone de terrasse imperméable ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit pas de parking mais étant donné la bonne desserte de la place et de ses abords par les transports en communs ainsi que d'un parking public situé à l'arrière des bâtiments, la proposition peut être envisagée, d'autant plus qu'un portail est placé en fond de parcelle pour faciliter l'accès vers ce parking public ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 7500L, il faudrait préciser à quoi pourrait être affecté la récupération ;

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. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
 - L'espace sous la bordure flottante de la tente solaire, trop peu important, doit être augmenté à 2.50 m afin de se conformer aux prescrits du RCU ;
 - Étant donné l'implantation de la vitrine et de son accès, milieu et partie droite de la façade, prévoir une tente solaire que sur une moitié de façade serait inesthétique et non cohérente avec la symétrie du rez-de-chaussée ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - article n°II.8.2.2 – caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables :
 - les 3 panneaux d'enseignes placés au niveau des impostes des 3 baies du premier étage, n'ont pas de nécessité à être maintenus ;
 - ils sont de plus dérogatoires tant au niveau de leur position qu'au niveau de leur superficie cumulée ;
 - il y a lieu de les supprimer et remettre des impostes vitrées afin de restituer les caractéristiques de cette façade des années 30 ;
 - article n°IV.2.2.A.1.2 – profondeur des bâtiments principaux :
 - l'extension telle que prévue, bien que dérogatoire d'un peu plus de 2m, reste de profondeur inférieure par rapport à l'immeuble voisin mitoyen de gauche (n°23) ;
 - cette extension reste également inférieure, pour le rez-de-chaussée, à l'immeuble voisin mitoyen de droite (n°21) ;
 - l'extension dérogatoire se situe principalement au niveau du rez-de-chaussée et également pour la partie gauche du 1^{er} étage tout en restant d'une profondeur inférieure au voisin mitoyen de gauche (n°23) ;
 - de ce fait, cette extension de 2,08 mètres au-delà des prescrits maximum du PPAS, ne porte aucun préjudice au voisinage et plus particulièrement aux voisins mitoyens ;
 - cette extension dérogatoire du rez-de-chaussée, offre un espace de stockage plus important et nécessaire pour le commerce sans devoir prendre de l'espace au niveau des communs des logements ni au niveau des logements dans cette zone du plan particulier d'affectation du sol qui prescrit du logement au 1^{er} étage des rez-de-chaussée commerciaux ;
 - de plus des terrasses de belles dimensions offrant de la qualité d'habitabilité à ces unités de logements peuvent être aménagées aux dessus de cette extension dérogatoire du rez-de-chaussée ;
 - il est également à noter, qu'en raison de la profondeur de la parcelle, cette extension ne porte également pas atteinte à la superficie perméable ;
 - article n°IV.2.2.A.1.3 – hauteur des bâtiments principaux :
 - La rehausse de la toiture a pour conséquence de rehausser le niveau de corniche de 1m (en dérogation de 41 centimètres) ;
 - la nouvelle corniche vient s'aligner au niveau de la corniche de la façade du bâtiment mitoyen de droite afin de garder une cohérence esthétique et visuelle d'alignement ;

- article n°IV.2.2.A.1.4 – toiture des bâtiments principaux :
 - en façade avant, le pan de toiture respecte un angle maximum prescrit par le plan particulier d'affectation du sol, à savoir 45° ;
 - en façade arrière, le pan de toiture présente des angles variables et n'est pas égal au pan de façade avant ;
 - la proposition d'un versant plus doux (6°, inférieur au minimum de 30°), permet l'aménagement d'espaces habitables sous combles, ce qui est autorisé par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - afin de ne pas dépasser de plus de 3 m la hauteur de l'immeuble voisin mitoyen de droite, le pan de toiture arrière n'est pas plan et voit son volume diminué vers ce voisin mitoyen ;
 - étant donné que cette dérogation se situe en façade arrière et n'est pas visible depuis l'espace public, cette dérogation peut être envisagée, d'autant plus que la toiture n'est pas dérogoire par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs et ne porte aucun préjudice au voisinage ;
- article n°IV.3 – travaux de transformations :
 - la toiture est rehaussée de plus de 1,50 mètre au-dessus du plancher de grenier existant ;
 - cependant la dérogation se situe dans la partie arrière du bâtiment, ne porte également aucun préjudice au voisinage, en restant en-deçà du bâtiment mitoyen de gauche et à moins de 3 mètres plus haut que le bâtiment mitoyen de droite ;
 - il est à noter que cette rehausse des combles existants permet la création d'un étage entier supplémentaire, ce qui est dérogoire également au PPAS par rapport au nombre de niveau autorisé (R+2+T à versants) ;
 - étant donné la mitoyenneté du projet avec un bâtiment R+4+Toiture plate, construit avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, la dérogation peut être envisagée, notamment en raison :
 - de la mitoyenneté avec un bâtiment R+2+Toiture à versant qui s'apparente à un R+3+Toiture à versant,
 - du fait de sa composition de façade, l'aspect visuel depuis l'espace public reste cohérent pour l'ensemble du bâti environnant existant ;
- article n°IV.4.1.3 – aspect des façades :
 - la rehausse de la toiture s'accompagne de la rehausse de la corniche au moyen d'un bandeau vitré ;
 - ce bandeau vitré articule l'ancien et le nouveau sans dénaturer la composition de la façade existante ;
 - la composition globale reste esthétique visuellement et assure une transition élégante ;
 - de ce fait, la dérogation peut être envisagée ;
- article n°IV.4.1.6 – aspect des toitures :
 - la terrasse comprise dans le plan de toiture, bien qu'en façade avant, participe au jeu volumétrique qu'offre cette toiture et donne toute sa cohérence au projet ;
 - étant donné l'orientation en plein Sud, une terrasse y trouve toute sa justification ;
 - de ce fait, la dérogation peut être envisagée ;
- article n°IV.4.2.1 – matériaux de façade :
 - afin de constitué une juste articulation entre l'ancien et le nouveau, l'utilisation de l'aluminium, de teinte noire, pour la rehausse de bandeau vitré, en façade avant, peut se justifier ;
 - il en va de même pour les menuiseries prévues au niveau de la baie donnant sur la terrasse en toiture ;
 - Cependant le remplacement des châssis en façade avant ne peut s'envisager en aluminium et respecter le matériau utilisé en situation de droit, à savoir le bois ;
 - Il y a également lieu de respecter les divisions dans les châssis existants dans la situation de droit ;
- article n°IV.4.2.2 – matériaux de toiture :
 - le matériau prévu, du métal doré, pour la toiture en façade avant est cohérente avec la volonté d'identité forte du projet ;
 - au vu des exemples donnés dans la notice explicative, il s'agit d'un matériau élégant qui peut conférer au projet son caractère exceptionnel et d'œuvre d'art ;
 - l'utilisation de ce matériaux crée un projet remarquable qui peut marquer son époque ;

- la cohérence de ce matériaux avec le reste de la façade à caractère patrimoniale est utilisé de manière élégante et esthétique et assoit cette volonté d'articulation entre l'ancien et le nouveau ;
- Afin de rendre cette identité plus volontaire d'un écrien posé, le traitement du pignon doit être revu ;
- cependant le matériau de toiture prévu en façade arrière n'a aucune nécessité d'être dérogoaire et peut être prévu en matériaux prescrits par le PPAS ;
- o dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) :
 - o les 3 panneaux d'enseignes placés au niveau des impostes des 3 baies du premier étage, n'ont pas de nécessité à être maintenus ;
 - o d'autant plus qu'ils sont dérogoaire tant au niveau de leur position qu'au niveau de leur superficie cumulée ;
 - o il y a lieu de les supprimer et remettre des impostes vitrées afin de redonner ses caractéristiques à cette façade des années 30 ;
- o dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) :
 - o l'enseigne apposée perpendiculairement dans la situation de fait n'apporte aucune plus-value à l'ensemble de la façade ni même à la visibilité du commerce ;
 - o elle peut être envisagée dans le respect des prescriptions autant du PPAS, que du RCU et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - o Il y a cependant lieu de supprimer l'éclairage placé au-dessus de cette enseigne ;

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

- o modifier la tente solaire et les bras rétractables afin de que bordure flottante soit à 2.5 m minimum du niveau du trottoir ;
- o supprimer les 3 panneaux d'enseignes au niveau des impostes des 3 baies du 1^{er} étage en façade avant et restituer des impostes vitrées tel que dans la situation d'origine ;
- o supprimer l'enseigne apposée perpendiculairement à la façade ou le cas échéant diminuer sa hauteur afin qu'elle réponde aux prescrits des règlements en vigueur ;
- o supprimer les spots placés en haut de l'enseigne perpendiculaire à la façade ;
- o prévoir le revêtement de toiture en façade arrière en matériaux prescrits par le PPAS, tel que de l'ardoise naturelle ou artificielle ;
- o Traiter le pignon droit en ne prévoyant pas le revêtement en matériau doré sur sa totalité. C'est-à-dire partir du point haut de la corniche jusqu'à mi-hauteur entre les faîtes de la rehausse et de la toiture de la maison mitoyenne de droit et prévoir le retour vers la façade arrière ;
- o Proposer une modification de la porte d'entrée des logements en cohérence avec la typologie de l'immeuble (matériaux bois et/ou ferronnerie) ;
- o Renoncer à l'utilisation de l'aluminium en remplacement des châssis existants en façade avant en respectant les divisions de la situation existante de droit ;
- o Revenir à une situation de droit en proposant une allège pleine au niveau de la porte fenêtre au premier étage ;
- o répondre au Code civil en matière de servitude de vues au niveau de la terrasse du 1^{er} étage sans rehausse de mitoyen (prévoir un recul d'1,90m ou trouver un accord notarié avec les voisins avec le recul de 60cm tel que prévu) ;
- o compléter les plans suivant l'avis du service vert ;
- o Transmettre un échantillon de matériaux doré prévu pour la toiture et/ou des exemples de réalisations ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de modifications mineures de traitement de façade et des enseignes, de revêtements de toiture et de modifications mineures d'aménagements de terrasses ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, de respecter les règlementation du RCU, Règlement Régional d'Urbanisme et PPAS et de répondre à des travaux effectués sans permis d'urbanisme ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (suppression des enseignes au niveau des impostes vitrées du 1^{er} étage, suppression ou modification de l'enseigne apposée perpendiculairement à la façade et suppression des spots, remplacement du film opalin sur la vitrine au rez-de-chaussée par une grille en ferronnerie correspondante à la typologie de la façade) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 03

Dossier 16-43945-2018 - Enquête n° 96/18

Demandeur : Monsieur et Madame Caroline & Sebastian HIRSCHLAND & MARINO-COTO

Situation : Rue Egide Van Ophem 121

Objet : rénover une maison unifamiliale et changer affectation de son atelier

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43945-2018 introduite le 30/03/2018 par Monsieur et Madame Caroline & Sebastian Hirschland & Marino-Coto et visant à rénover une maison unifamiliale et changer l'affectation de son atelier sur le bien sis rue Egide Van Ophem 121;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilot;

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 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/03/2018 : dépôt de la demande;

23/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi fermé, les maisons y sont groupées et implantées à l'alignement ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une implantation atypique. En effet, celle-ci accueille une maison de gabarit R+1+toiture à versants de forme triangulaire à laquelle est annexée un atelier de gabarit R+Toiture à versants implanté en retrait et de biais par rapport à l'alignement ;
- Le jardin, qui est tout en longueur et profond, s'implante dans le prolongement de l'atelier ;

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

- La rénovation de l'ensemble bâti ;
- La conservation du programme de maison unifamiliale et la suppression de l'affectation « atelier » ;
- La mise en peinture des châssis (actuellement vert) en noir et la modification de la porte d'entrée de la maison ;
- La réfection complète de la toiture de l'atelier et la rehausse du niveau du faite de 56 centimètres ;
- La construction de volumes de liaison entre la maison et l'ancien atelier ;
- L'ouverture complète de la façade arrière de l'atelier ;
- La modification de la baie d'accès au garage et de l'aménagement extérieur afin d'améliorer le rayon de braquage ;
- La mise en peinture de l'ancien atelier en gris foncé ;

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

- Le projet, dans son ensemble, est de qualité et propose un réaménagement intéressant de par :
 - la réorganisation spatiale des espaces intérieurs,
 - l'unification de la maison et de son atelier ;
 - la mise en place d'un séjour lumineux au sein de l'ancien atelier en contact avec le jardin ;
 - la création d'espaces baignés de lumière ;

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

- en matière de programme :
 - La reconversion de l'atelier en logement en vue de doter la maison unifamiliale d'origine d'un accès au jardin et d'espaces de vie en contact avec celui-ci peut s'envisager ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit n'est presque pas modifié. En effet seul la hauteur du faîte de l'ancien atelier sera rehaussé de 56 centimètres en ne portant préjudice à aucune propriété voisine ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle conserve une superficie perméable importante (taux d'imperméabilisation passe de 0.41 → 0.47);
 - L'agrandissement de la terrasse peut donc s'envisager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La modification de la baie et de l'aménagement de la petite zone de recul triangulaire permet l'accès au garage et peut donc s'envisager;

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

- Le projet n'entraîne aucune modification portant préjudice aux propriétés voisines ;

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

- L'esthétique proposée pour la liaison entre les volumes existants se veut résolument contemporaine et peut s'envisager dans ce contexte;
- La teinte foncée proposée pour l'ancien atelier sera peu perceptible depuis l'espace public de par son implantation et la présence d'une végétation existante le long des façades ;
- Cependant, en ce qui concerne la maison principale, il y a lieu de conserver ses caractéristiques d'origine, à savoir :
 - Conserver ou refaire à l'identique la porte d'entrée ;
 - Ne pas placer de bardage en bois au sein des baies ;
 - Conserver la teinte vert de gris pour les châssis ;
 - Vérifier (photos anciennes, archives...) que la maison n'était pas initialement enduite afin de s'assurer de la pérennité de son esthétique actuelle ;

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

- Conserver ou refaire à l'identique la porte d'entrée de la maison principale ;
- Ne pas placer de bardage en bois au sein des baies de la maison principale ;
- Conserver la teinte vert de gris pour les châssis au sein de la maison principale en façade avant ;
- Vérifier (photos anciennes, archives...) que la maison n'était pas initialement enduite afin de s'assurer de la pérennité de son esthétique actuelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le respect de la maison principale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'élévation doit être modifiée ;

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

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

Considérant 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n°04

Dossier 16-43923-2018 - Enquête n° 95/18

Demandeur : Messieurs Nicolas Devue & Stéphane Van Eesbeek

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 142

Objet : modifier le permis 16-43570-2017 : rehausser un immeuble de 4 logements afin d'aménager l'appartement supérieur en duplex

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43923-2018 introduite le 20/03/2018 par Messieurs Nicolas Devue & Stéphane Van Eesbeek, et visant à modifier le permis 16-43570-2017 en rehaussant un immeuble de 4 logements afin d'aménager l'appartement supérieur en duplex sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 142 ;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 6 – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2018 : dépôt de la demande ;

23/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

14/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis **DÉFAVORABLE** émis par le SIAMU émis le 23/04/2018 et joint à la demande ;

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

- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est situé le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon compris entre l'avenue Georges Lecointe et l'avenue Louis Thévenet, non loin du croisement que forme l'avenue avec la rue Basse;
- Le site présente une pente descendante depuis la rue vers l'arrière, et la rue présente une pente ascendante de la droite vers la gauche;
- Le bien sur lequel porte la demande se situe en vis-à-vis d'une maison d'habitation à trois façades. Il est mitoyen avec un immeuble de gabarit R + 2 + Toiture plate présentant un important mur pignon en attente, et orienté au Nord du projet. Il compte une végétation peu importante ;
- Le terrain constitue l'about de 5 parcelles, dont la première (n° 150) est bâtie par une maison bifamiliale de gabarit R + 3 couverte par une toiture plate (voir PU 16-42625-2015) ;
- Le tronçon de voirie, parcouru par la ligne de tram 92 de la STIB, est bâti de part et d'autre par des constructions de typologies mixtes de maisons unifamiliales et d'immeubles à logements multiples de petites capacités;
- À l'entrée de la parcelle, sur la gauche, sont situés plusieurs armoires - coffrets techniques de régies;

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

- Compte tenu du permis d'urbanisme n°16-43570-2017 ayant autorisé la construction d'un immeuble de 4 logements, la demande propose la construction d'un étage partie supplémentaire afin de pouvoir

aménager le dernier logement sous forme de duplex et de localiser les espaces de vie sous ce dernier niveau couvert par une toiture plate ;

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

- Le projet s'inscrit à quelque peu en marge des motivations ayant conduit, à l'époque, à la délivrance du permis d'urbanisme qui autorise la construction de l'immeuble de 4 logements ;
- La configuration des lieux a cependant quelque peu changé en ce que la parcelle située à l'extrémité droite de l'ensemble des 5 terrains est à présent bâtie par une maison bifamiliale de gabarit R + 3 couverte par une toiture plate ;
- Le projet ne vise pas la densification du nombre de logements au sein de l'immeuble, mais propose d'aménager la dernière unité sous forme de duplex, bénéficiant de ses espaces de vie sous toiture ;

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

- en matière de programme, la densité en termes de nombre de logements n'est pas modifiée. Le 4^{ème} appartement bénéficiera de meilleures qualités d'habitabilité, du fait de l'adjonction de l'étage partiel complémentaire ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet modificatif propose la création d'un volume partiel dépassant le gabarit de la maison mitoyenne de droite, laquelle est couverte par une toiture plate. Ce volume complémentaire s'inscrit en retrait par rapport aux plans des façades avant, latérale de gauche et arrière afin d'en limiter l'impact ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve les objectifs du permis d'urbanisme en vigueur. Le logement supérieur bénéficiera d'une terrasse périphérique aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble dispose de 2 emplacements de stationnement. Le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) et les plans d'aménagement des abords sont à modifier en ce sens ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet modifié répond, tout comme la demande initiale, aux objectifs du RCU relatif à la gestion des eaux sur et depuis la parcelle visée ;

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. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - s'inscrit dans l'évolution bâtie de cet ensemble de 5 parcelles, et constitue une réponse cohérente au projet en cours d'achèvement sis au n° 150 ;
 - propose l'aménagement d'un logement en duplex présentant de belles qualités d'habitabilité ;
 - limite l'impact volumétrique et les héberges de cette extension en inscrivant le volume complémentaire en retrait par rapport aux plans des 3 façades ;
 - n'entrave pas l'apport d'ensoleillement de la maison voisine de gauche implantée en vis – à – vis et à l'Est du projet ;
 - propose un ensemble de terrasses périphériques à l'usage des espaces de vie de ce logement supérieur, lesquelles constituent un caractère invasif, vu leur localisation, envers la maison voisine de gauche (n° 140) ;

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

- limiter le développement des terrasses accessibles depuis les espaces de vie du logement supérieur en localisant la zone usuelle à l'avant et à l'arrière uniquement, et en aménageant le solde (zone latérale) en toiture verdurisée ;
- supprimer les incohérences avec la situation existante de droit en matière de stationnement, en supprimant les 2 emplacements de parking extérieurs, tant sur les plans que sur l'annexe I (demande de permis d'urbanisme) ;
- fournir un avis favorable du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que l'impact de l'extension sera limité envers les constructions voisines ;
- 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 B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 05

Dossier 16-43937-2018 - Enquête n° 97/18

Demandeur : Madame Annie Crikeler

Situation : Rue Joseph Hazard 27

Objet : construire une extension verticale en façade arrière du bâtiment en vue d'y inscrire un ascenseur

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43937-2018 introduite le 28/03/2018 par Madame Annie Crikeler et visant à construire une extension verticale en façade arrière du bâtiment sur le bien sis rue Joseph Hazard, 27;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et la réclamation suivante :

- *extension trop massive et qui change fortement les perspectives depuis la propriété sise au 31 avenue Bel-Air ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2018 : dépôt de la demande;

23/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande s'implante dans le fond d'une belle parcelle arborée qui se situe à proximité de l'angle que forme la rue Joseph Hazard avec l'avenue Bel-Air ;
- Celle-ci date probablement du début du siècle passé et présente des façades élégantes non visibles depuis l'espace public ;
- Un garage a été construit ultérieurement le long de la façade est, entre le corps de maison et le mur mitoyen de jardin ;

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

- La démolition du parking construit en zone de recul de fond de parcelle ;
- La construction d'une extension afin d'y inscrire un ascenseur le long de la façade est ainsi qu'un palier de distribution;

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

- L'esthétique générale du bâtiment est conservée.
- En effet, le projet s'inscrit dans la typologie existante et propose notamment de replacer le garde-corps en pierre du garage sur le nouveau volume en situation projetée ;
- Le projet conserve une zone de stationnement mieux intégrée au projet ;

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

- Prévoir une insonorisation adaptée pour la cage d'ascenseur ;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet s'inscrit à 28 mètres de la façade arrière de l'immeuble implanté dans son axe au n°31 de l'avenue Bel-air ;
- Un écran végétal existe entre les deux propriétés ;
- Par conséquent, cette extension ne portera pas préjudice aux propriétés environnantes ;

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

- L'extension proposée en façade arrière propose le même langage classique que la maison faisant l'objet de la demande ;
- Cette extension est placée en retrait par rapport à la façade sud afin de respecter les volumes existants et ne pas dénaturer le corps de logis principal ;
- Cependant, afin d'en limiter encore plus l'impact il y a lieu de reculer davantage ce volume et ce :
 - en supprimant les paliers de distribution ;
 - en accédant directement dans les espaces via l'ascenseur (porte avec serrure ou double porte);
 - en implantant l'ascenseur en lieu et place du palier;

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

- reculer le volume proposé par rapport à la façade sud et réduire son impact dans son environnement:
 - en supprimant les paliers de distribution ;
 - en accédant directement dans les espaces via l'ascenseur (porte avec serrure ou double porte);
 - en implantant l'ascenseur en lieu et place du palier;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que l'impact de l'extension sera limité envers les constructions voisines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 6

Dossier 16-43791-2017 - Enquête n° 90/18

Demandeur : Monsieur et Madame Tiago DAYEZ et Laurence DELVAUX

Situation : Rue Papenkasteel 43

Objet : transformer le versant arrière de la toiture d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43791-2017 introduite le 20/12/2017 par Monsieur et Madame Tiago et Laurence Dayez - Delvaux et visant à transformer le versant arrière de la toiture d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Papenkasteel, 43;

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) 10 bis ENGELAND (AGRBC du 13/05/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.1.3. Gabarit limité à 2 niveaux (7m maximum) en ce que la transformation de la toiture en toiture plate augmente la hauteur de la façade principale;
 - non-respect de l'article n°3.1.5. qui prescrit " *La toiture est obligatoirement à versants. La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants.*», en ce que l'extension du rez-de-chaussée et le versant arrière sont couverts par une toiture plate;
 - non-respect de l'article 3.1.2. Implantation qui prescrit " *Au cas où la zone constructible est en recul par rapport à l'alignement, le front de bâtisse est repris au plan. La profondeur maximum des constructions principales, est indiquée au plan en nombre de mètres. La profondeur minimum des constructions principales, est égale à la profondeur maximum moins 3 mètres.*" en ce que l'extension du rez-de-chaussée est implantée en zone de jardin,
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° du Titre I du RRU qui prescrit " *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut*", en ce que la rehausse du versant arrière est plus haute que la toiture voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2017 : dépôt de la demande

24/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/06/2018 : 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 principalement résidentiel, composé d'ensembles de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements,
- Dans ce quartier, la rue Papenkasteel est en pente descendante vers la chaussée de Saint-Job,

- La maison n°43 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades, de gabarit R+1+T. La toiture a été modifiée en 1969 par une rehausse de la façade latérale de gauche sur toute la largeur, le pan de la toiture devenant une toiture plate,
- La maison est relativement petite composée de 2 pièces de vie de part et d'autre d'une circulation verticale,
- Les combles sont accessibles par une échelle,
- Le bâti environnant comprend généralement des toitures à versants,
- La maison mitoyenne est accessible par la chaussée de Saint-Job. Elle présente une toiture à 2 versants,
- Le couvert végétal : les jardins sont entourés par des haies et comprennent quelques arbres,
- Le relief est marqué vers la chaussée de Saint-Job, le jardin est plus haut que le niveau de la rue, ce qui a permis de créer un garage sous le niveau du jardin avant,
- L'alignement est marqué par des haies et des plantations en zone de recul,

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

- L'élargissement, au rez-de-chaussée, du séjour et de la travée d'accès,
- La création d'une terrasse au-dessus de l'accès du garage,
- L'ajout d'une chambre et d'une salle de bains au 2^{ème} étage,
- Le prolongement de la cage d'escalier,
- La modification du versant de la toiture en un volume bardé de bois à toiture plate,
- L'aménagement d'une terrasse sur la plateforme du 1^{er} étage,

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

- en matière de programme :
 - une chambre et une salle de douche sont prévues au 2^{ème} étage, ce qui permet de compléter le programme pour en faire une maison unifamiliale de 3 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-chaussée est étendue vers la rue de 1.73 mètre, ce qui permet d'aménager dans le séjour un espace de salon et un espace de salle à manger, la cuisine étant située de l'autre côté de la circulation verticale,
 - cette extension est couverte par une toiture plate,
 - la modification en toiture permet de créer un réel 2^{ième} étage parental, mais rehausse la façade de 2 mètres est en dérogation,
 - pour ce faire, le prolongement de la cage d'escalier est nécessaire et nécessite la rehausse de la façade arrière,
 - la maison est située à l'Est de la maison jumelée de sorte que l'impact de la rehausse de la toiture a peu d'incidences sur l'ensoleillement,
 - la rehausse du versant de droite supprime le faîte de la toiture,
 - le volume créé et marqué par un bardage en bois en surépaisseur, marque l'intervention tout en étant sobre et adaptée à la volumétrie de la maison,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse est distante de la mitoyenneté de 2,15 mètres en respect du code civil,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison comprend un double garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - cet ensemble de maison est peu visible de la voirie, étant implanté en recul et protégé de la voirie par la végétation,
 - l'extension du rez-de-chaussée est peu proportionnée au reste de la façade. L'enduit sur isolant est de teinte claire, le cimentage de la façade existante est peint en gris,

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

- dérogations au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.1.3. :
 - la transformation de la toiture en toiture plate augmente la hauteur de la façade principale à 9 mètres au lieu de 7 mètres.
 - le gabarit R+1 semble transformé en un gabarit R+2.
 - le volume est volontairement accentué par un bardage en bois.
 - la toiture des deux maisons jumelées est visible dans la perspective de la rue, en descente vers la chaussée de Saint-Job.

- cette rehausse est cependant adaptée au bâti, par la hiérarchie des volumes et exprime bien un élément de toiture,
- non-respect de l'article n°3.1.5. :
 - le versant arrière est modifié en toiture plate,
 - ce parti permet de créer un volume compact,
- non-respect de l'article 3.1.2. :
 - l'extension du rez-de-chaussée est implantée en zone de recul.
 - la terrasse couvre une partie de la rampe de garage, ce qui permet d'améliorer les abords du séjour.
 - cette terrasse permet également de conserver la pelouse située sur la dalle du garage.
- dérogation au règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - la rehausse du versant arrière est plus haute que la toiture voisine.
 - la rehausse rompt l'harmonie de ces deux maisons jumelées, mais est cependant harmonieuse par la différence de traitement architectural et sa qualité volumétrique,

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

- solliciter les dérogations au PPAS,

Que cette condition répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet déroge au PPAS;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 07

Dossier 16-43864-2018 - Enquête n° 92/18

Demandeur : S.P.R.L. La Sapinière Real Estate - Monsieur Guido Giannotta

Situation : Avenue des Sorbiers 5

Objet : mettre en place une installation provisoire et à caractère saisonnier(structure gonflable) couvrant 2 terrains de tennis (art. 126/1 du CoBAT)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43864-2018 introduite le 09/02/2018 par la S.P.R.L. La Sapinière Real Estate - c/o Monsieur Guido Giannotta, et visant à mettre en place une installation provisoire et à caractère saisonnier (structure gonflable) couvrant 2 terrains de tennis (art. 126/1 du CoBAT) sur le bien sis avenue des Sorbiers 5 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Destination – art. 3.1 ;
 - Densité – art. 3.2 ;
 - Implantation – art. 3.3 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 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 photos montrent que le très beau bâtiment actuel est visible de la voirie. Les plans montrent que la structure gonflable (bulle) cacherait ce bâtiment. Ceci signifie que la structure gonflable détériorerait considérablement la vue que ce soit depuis la rue ou depuis les logements voisins ;*
- *Le demandeur invoque l'excuse que le club actuel est très peu visible depuis l'espace public parce que la végétation est dense. Ceci n'est absolument pas vrai durant les mois d'hiver, mois durant lesquels, justement, la structure sera en place. Durant ces mois les feuilles des arbres sont tombées et le bâtiment est bien visible depuis la rue et depuis les logements voisins ;*
- *La demande fait mention des « mois d'hiver » : septembre et mars sont des mois d'été/de printemps et durant ces mois, non seulement, comme dit plus haut la végétation moins dense ne cachera pas la structure mais en plus, il y aura une nuisance sonore importante dans ce quartier particulièrement calme et alors que le temps permet encore largement de profiter de l'extérieur. Le jardin de plusieurs maisons donne en partie sur la voie publique, juste en face des installations ;*
- *Il n'est, par ailleurs, fait aucune mention des travaux qui seront nécessaires à chaque changement de saison et, de ce fait, des nuisances sonores / de trafic ou autres dans la rue qui pourraient en découler ;*
- *Il n'est non plus fait aucune mention du temps que prendraient ces travaux à chaque saison et dès lors du moment réel dans l'année durant lequel ces nuisances auront lieu (la bulle devant être opérationnelle au 1er septembre, quid si les travaux de mise en place prennent 15 jours ?) ;*
- *Des riverains s'inquiètent des recours dont ils disposeraient si le demandeur, en cours d'exploitation, décidait de ne pas enlever la structure durant les mois d'été. Leur inquiétude leur semble justifiée par le fait que le demandeur invoque aujourd'hui, le manque de rentabilité alors que l'investissement a été important. Le demandeur n'a-t-il donc pas fait de calcul de rentabilité avant d'investir ? Il connaissait la situation, le fait que les terrains n'étaient pas couverts et que le temps en Belgique ne permet pas une utilisation à l'année de ce type d'installation. Pourquoi investir alors ?*

- Enfin, il est à craindre que la présence plus marquée de ces installations associée à la détérioration du paysage et aux nuisances diverses ait un impact négatif sur la valorisation des biens de toute une partie de l'avenue des Sorbiers ;
- La structure projetée est imposante, elle aura près de 10 mètres de haut, elle aura un impact visuel très important dans le paysage et couvrira 2 terrains de tennis. Il y a préjudice direct aux voisins ;
- La surface couverte (surface de plancher) passera de 1.358 m² à 2.241 m² faisant grimper le taux de densité de 0,24 à 0,40. Alors que ce taux est limité à 0,30 dans cette zone ;
- La surface imperméable passera de 1.968 m² à 2.891 m² alors que nous sommes dans une zone de captage avec chemins de dolomie. Seulement 10% de la surface est restée verte ;
- L'exploitant ne donne aucune précision au sujet du compresseur de gonflage de la bulle. Ces compresseurs sont toujours une source de pollution sonore, et bruyants. Il suffit de visiter les autres tennis voisins pour s'en rendre compte. Nous n'avons aucune idée précise du niveau de décibels. Ces compresseurs tournent toujours la nuit ;
- L'exploitant fait aussi référence à un système de déneigement qu'il ne détaille pas. Il y aura donc accumulation de machines et de troubles de voisinage. Au sujet des machines les riverains (après autorisation) se réservent le droit de placer un FRITKOT avec évacuation des fumées tournée vers le tennis. Ce qui ne gênera certainement pas le tennis ;
- Il est clair que le projet apportera une grave atteinte à la qualité de vie du quartier, à la modification du paysage, au non-respect de l'autre. De plus, l'opposition de la DMS du 08/05/2018 est très claire à ce projet de bulle ;
- Il y a déjà des terrains couverts dans le bâtiment. En faut-il plus ?
- La rue est reprise dans une « zone de parc résidentiel de min. 25 ares » ;
- La bulle ne respecte pas les objectifs de la prescription 0.8 du PPAS en ce que elle ne sera pas entourée d'un écran végétal la rendant invisible du voisinage, ni de la voie publique ;
- Le projet s'écarte des objectifs de la prescription 9.0 du PPAS en ce que le parking permet une offre de stationnement de 30 véhicules ;
- Le projet s'écarte des objectifs de la prescription 10.0 du PPAS en ce que la parcelle doit être plantée d'arbres sur au moins 1/3 de sa superficie. Les chemins doivent être conçus en dolomie et l'asphalte est proscrit. Actuellement seulement 1/10 de la surface est plantée d'arbres. Les 9/10 du terrain sont actuellement soit en bâtiment, soit asphalté, soit pavé, soit en terrains de tennis compactés ;
- Il y a lieu d'apporter une attention toute particulière à la protection du paysage et de la qualité de vie. Dans la propriété du 3 avenue des Sorbiers, la DMS a repris 11 arbres à l'inventaire, et 6 au n° 1. Elle s'oppose à la création des bulles de tennis, car cette installation aura un effet terriblement négatif au niveau paysager et introduira une rupture visuelle entre les intérieurs de propriétés largement boisées.
- Pollution esthétique et visuelle : l'installation dépassera la hauteur des haies limitée à 1,80 mètre et sera visible depuis la voirie publique et depuis les terrains voisins. La bulle sera une obstruction directe à la vue des riverains depuis le rez et le 1er étage.
- Pollution sonore : le compresseur de la bulle gonflable tournera nuit et jour à quelques mètres des maisons ;
- Le Tennis de la Sapinière n'est pas classé comme d'utilité publique ou asbl, c'est une entreprise commerciale statut sprl ;
- Le promoteur qualifie le projet de « provisoire ». vu l'expérience du comportement par le passé du tennis les riverains croient plutôt à une succession de « provisoires » jusqu'au « définitif » ;
- Vus les divers comportements passés du tennis (fêtes, barbecues, terrasse-buvette, châteaux gonflables, heures d'ouvertures tardives, matches de basket-ball), les riverains pensent que ce genre d'activité est inadéquat dans le quartier ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/02/2018 : dépôt de la demande ;

11/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le terrain de plus de 50 ares sur lequel porte la demande est actuellement occupé par un club de tennis dont l'implantation des infrastructures (un bâtiment et des terrains extérieurs) n'est pas conforme au Plan Particulier d'Affectation du Sol qui leur est postérieur;

- Le site faisant l'objet de la demande compte une construction abritant un tennis couvert et un club house en fond de parcelle, 4 terrains de tennis non couverts au centre, et un parking paysager à l'avant – plan ;
- Ce petit club de tennis familial fait partie du patrimoine sportif et architectural de la Commune d'Uccle. Fondé en 1951, le tennis club « La Sapinière » a été remis à neuf en 2016. Il fait partie des opérateurs culturels et sportifs de la commune et le bâtiment en briques est un exemple remarquable de l'architecture des années 50 ;
- Le club possède 4 terrains en terre battue et un terrain intérieur couvert en parquet. Avec son club house rénové, ses terrasses, et les terrains extérieurs remis à neuf, le club offre un cadre chaleureux et convivial ;
- L'équilibre financier de ce Club est difficilement tenable avec une offre limitée en matière de terrains couverts, surtout en période hivernale pendant laquelle les 4 terrains de tennis extérieurs ne sont pas praticables ;
- C'est la raison pour laquelle le demandeur désire couvrir temporairement 2 terrains de tennis extérieurs. Cette installation saisonnière permettra de maintenir une activité sur le site pendant toute l'année. En effet, seul le terrain intérieur couvert ne suffit pas aux membres actuels ;
- Il en résulte que, malgré sa grande superficie et l'aménagement déterminé par le Plan Particulier d'Affectation du Sol, il est peu planté et que le rapport d'incidences n'est dès lors pas requis ;
- Le site est bordé par 2 propriétés voisines latérales comprenant chacune une maison d'habitation implantée en retrait par rapport à l'alignement, et en ordre ouvert. Ces constructions, de gabarit R + 1 + Toitures à versants, ou R + 2 + Toitures à versants, sont entourées de plusieurs arbres remarquables, structurant le paysage et assurant la transition entre ces habitations et le Centre Sportif ;

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

- Couvrir 2 terrains de tennis au moyen d'une structure gonflable :
 - La structure gonflable (bulle) projetée couvre 2 terrains de tennis. Les terrains de tennis extérieurs situés au Nord-Ouest et au Sud-Est sont inexploités et leurs filets démontés pendant l'usage de la structure gonflable ;
 - Le bâtiment emblématique du club actuel est très peu visible depuis l'espace public. Il est implanté en fond de parcelle. La végétation dense du front de voirie et des aménagements extérieurs offre peu de perspective vers le bâtiment ;
 - Comme le montre le plan du plan particulier d'affectation du sol, le centre du terrain forme une dépression dans laquelle sont implantés les terrains de tennis. Ceux-ci sont situés 4 mètres plus bas que le niveau du trottoir au droit de l'entrée et 2 mètres plus bas que le club house. Par rapport aux voisins, les terrains se situent +/- 1.50 mètre plus bas que la maison de droite, et +/- 70 centimètres plus bas que la maison de gauche ;
 - La structure gonflable prévue occupe une surface de 923 m². Au point culminant, sa hauteur est de 11 mètres. Elle ne dépasse pas le niveau de la corniche du bâtiment du tennis couvert ;
 - La mise en place de la structure nécessite un système d'ancrage dans une fondation périphérique qui forme de ceinture de béton enterrée ;
 - La structure gonflable est à double membrane afin de garantir une isolation thermique. Cette double peau est translucide et laisse transparaître la lumière du jour. Elle est de couleur blanche sur sa partie supérieure, et verte en partie inférieure. Sa coupe radiale permet d'optimiser la surface de jeu intérieure en limitant son emprise au sol ;
 - Une porte-tourniquet permet d'entrer et sortir de la bulle et une sortie de secours est ajoutée à l'extrémité de l'espace. Cette dernière sert également à l'accès du matériel ;
 - L'air est injecté dans la structure via un canal de soufflage dans la double membrane. Le système de ventilation insuffle de l'air en permanence et permet au dôme de rester stable. Un système de déneigement est prévu dans l'installation ;

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

- Le projet tend à maintenir une activité sportive sur le terrain, à l'échelle du quartier, et laquelle était présente bien avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n° 48 ;
- Le projet vise à procurer une meilleure rentabilité au club sportif, en permettant la pratique du tennis tout au long de l'année ;
- L'affectation existante de droit est antérieure au PRAS et au PPAS. Elle est inchangée. L'installation projetée ne modifie en rien l'affectation, et n'ajoute aucune activité complémentaire sur le site. Au contraire, en saison hivernale, deux terrains de tennis extérieurs sont supprimés ;

- Le caractère de l'installation projetée est temporaire et saisonnier (de septembre à mars). Il ne s'agit pas d'une construction à proprement parler ni d'un immeuble puisque cette installation est montée et démontée chaque année ;
- Les options du projet visent à éviter endiguer la spéculation immobilière sur cette vaste parcelle, laquelle pourrait accueillir au moins 8 logements ;
- La demande permet de maintenir le bâtiment existant (tennis couvert) et témoin de son époque de construction ;
- Le caractère saisonnier de la structure temporaire, et le fait que la superficie dédiée à la pratique du tennis n'est pas modifiée, la demande n'est pas soumise à un rapport d'incidences environnementales ;

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

- en matière de programme le projet maintient l'affectation à vocation sportive sur la parcelle, et en tend à en intensifier l'usage en couvrant 2 des terrains extérieurs par des structures gonflables à caractère saisonnier ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante, sous forme d'une bulle gonflable, au droit de 2 terrains de tennis situés à l'avant – plan de l'immeuble existant (tennis couvert) et sur la droite de la parcelle, du côté de la parcelle voisine n° 3 avenue des Sorbiers ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s'inscrit au sein d'une parcelle relativement peu plantée, sans augmentation sensible des écrans végétaux tant vis – à – vis des parcelles voisines, qu'envers l'espace public ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le site dispose d'un parking non couvert d'une capacité de 18 emplacements à l'entrée de la parcelle. Cette capacité semble adaptée à la configuration actuelle du centre sportif et n'engendre que peu de besoin de stationnement sur l'espace public ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les eaux de pluie sont récupérées dans un caniveau périphérique. Les caniveaux sont placés aux extrémités de la zone en terre battue et le long du grillage de séparation existant de manière à ne pas gêner le jeu lorsque la structure est démontée. Le revêtement étant perméable, les eaux de pluie s'infiltreront majoritairement dans le sol avant d'atteindre le caniveau. Un bassin d'orage de 46 000L sera placé dans la zone des tennis. Un raccord à l'égout public situé dans la rue est prévu, une canalisation de Ø 160mm avec une pente de min. 3,5% est à prévoir pour reprendre le débit de 2.769L/min (3L/m²/min) ;

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 PPAS) :
 - Destination – art. 3.1 :
 - Cette zone est exclusivement affectée aux habitations, néanmoins l'affectation actuelle existait avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol ou même du plan de secteur. L'activité est inchangée, les terrains de tennis sont maintenus tels quels, sans augmentation de surface ;
 - Qui plus est, durant la période d'exploitation de la bulle, la capacité d'accueil qu'offre le club en pleine saison du club se verra diminuée de l'activité équivalente aux deux terrains qui seront démontés et rendus inopérants en raison du démontage des filets ;
 - La demande s'inscrit donc dans le cadre du maintien d'une activité antérieure au plan particulier d'affectation du sol et d'une échelle compatible avec les besoins du quartier et l'habitat environnant ;
 - La demande est peu explicite quant aux installations techniques nécessaires pour le bon fonctionnement de la bulle de tennis, et lesquelles doivent :
 - Soit être intégrées au bâti existant ;
 - Soit, en cas d'implantation extérieure, ne pas produire de nuisances sonores (veiller à enterrer partiellement le dispositif, pose d'un caisson acoustique, ...) ;
 - Densité – art. 3.2 :
 - Si les tennis couverts sont considérés comme des constructions, le P/S passe de 0,24 à 0,40 alors que le PPAS le limite à 0,30. Le cas échéant, cette dérogation est compensée par le fait que la structure gonflable est légère et saisonnière ;
 - Il est à remarquer que le plan régional d'affectation du sol, plan supérieur au plan particulier d'affectation du sol dans la hiérarchie des outils planologiques qui régissent la zone, exclut, pour les zones de sports et loisirs en plein air (ce qui est de facto la destination du site), « les

- installations provisoires à caractère saisonnier », à savoir notamment les bulles, du taux d'emprise maximal des constructions envisageables pour pareille affectation ;
- Implantation – art. 3.3 :
 - La structure gonflable dépasse légèrement (de 15 centimètres) la zone latérale de 5 mètres imposée par le plan particulier d'affectation du sol.
 - La construction est inscrite dans le gabarit L=H par rapport aux limites latérales. En termes d'occupation du sol, outre l'occupation au sol du bâtiment existant, celle concernée par la demande ne concerne qu'une construction provisoire et saisonnière.
 - L'activité est inchangée, les terrains de tennis conservant leur emplacement d'origine et leur nombre n'étant pas modifié ;
 - Il n'y a pas de dérogation quant au gabarit de la construction. La bulle fait en effet 11 mètres à son sommet mais si on considère une hauteur sur corniche de 10,50 mètres avec une pente de toiture de 25°, le gabarit de la bulle s'inscrit dans le gabarit qu'autorise le plan particulier d'affectation du sol. Toutefois, au vu de la typologie de cette construction temporaire et de sa visibilité durant sa période de pose, il y a lieu de réduire sa hauteur à 9 mètres ;
 - Le site présentant, dans son ensemble, peu de zones de pleine terre, il y a lieu de rendre perméable la zone de parking, et d'élargir la zone de pleine terre le long de la limite latérale de droite de la bulle de tennis, en vue de pouvoir y planter un rideau d'arbres à hautes ou moyennes tiges ;

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

- Réduire la hauteur de la structure à caractère saisonnier à 9 mètres ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires pour le bon fonctionnement de la bulle de tennis, fournir les fiches techniques permettant de juger de leurs caractéristiques et de leur niveau sonore, et prévoir également de :
 - Soit les intégrer au bâti existant ;
 - Soit, en cas d'implantation extérieure, ne pas produire de nuisances sonores (veiller à enterrer partiellement le dispositif, pose d'un caisson acoustique, ...)
- Le site présentant, dans son ensemble, peu de zones de pleine terre, il y a lieu de rendre perméable la zone de parking, et d'élargir la zone de pleine terre le long de la limite latérale de droite de la bulle de tennis, en vue de pouvoir y planter un rideau d'arbres à hautes ou moyennes tiges ;

Que ces conditions répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

La B.P.U.- D.U. et B.P.U.- D.M.S s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 8

Dossier 16-43831-2018 - Enquête n° 91/18

Demandeur : Monsieur et Madame Mathieu Marasti & Catarina Giuliano

Situation : Avenue René Gobert 15

Objet : transformer et agrandir une maison

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43831-2018 introduite le 24/01/2018, modifiée (indice A du 20/04/2018) par Monsieur et Madame Mathieu Marasti & Catarina Giuliano et visant à transformer et agrandir une maison sur le bien sis avenue René Gobert 15;

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

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

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

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

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « *La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture). Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50 mètre et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1 mètre. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.*», en ce que la lucarne de la salle de bain est plus large et que le dégagement est couvert par une toiture plate,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/02/2018 au 05/03/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 21/03/2018;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/01/2018 : dépôt de la demande

21/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/02/2018 au 05/03/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

21/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime

20/04/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande modifiée

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais l'intérieur d'îlot comprend des constructions liées aux activités principalement sises chaussée de Waterloo,
- La maison n°15 sur laquelle porte la demande se situe à l'angle de l'avenue René Gobert et la rue du Framboisier,
- Elle a été construite dans les années '50,
- Le jardin est situé sur l'angle tandis que la maison est mitoyenne au n°13 de l'avenue Gobert, de gabarit R+2+T,
- Elle présente un gabarit R+T et des combles non aménagés dans la pointe de la toiture,

- La façade à front de l'avenue Gobert présente un pignon,
- A l'alignement, la parcelle est fermée par une haie,
- L'accès carrossable se fait par la rue du Framboisier pour atteindre un garage situé à gauche de la façade principale,
- La maison de droite (n°13) présente un gabarit R+2 à toiture plate,
- La maison de gauche (n°16) rue des Framboisiers présente un gabarit R+1,

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

- L'agrandissement de la salle à manger en créant une large baie vitrée ouverte sur le jardin,
- Sur cet espace, au 1^{er} étage, l'aménagement d'un balcon, accessible par la salle de jeux-bureau,
- L'agrandissement des combles en vue d'aménager les espaces parentaux (chambre, dressing, salle de bains), par la création d'une large lucarne, permettant l'aménagement d'une chambre, et côté de la façade avant, l'aménagement d'une salle de bains et la prolongation de l'escalier hélicoïdal,

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

- La demande modifie la volumétrie au centre du pan de toiture donnant sur le jardin avant,

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée, le projet étend la salle à manger,
 - à l'étage, le projet permet une salle de jeux-bureau,
 - les combles sont agrandis pour une chambre et une salle de bains,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume est modifié au centre du pan de toiture, par deux lucarnes superposées. Ce volume est alourdi par les balcons et leurs supports dissymétriques,
 - le volume de liaison entre le faîte et le mur pignon de la construction voisine est agrandi au profit de la nouvelle salle de bains,

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés (indice A du 20/04/2018) en date du 20/04/2018;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPA), la demande est non conforme à :
 - l'article n°3.5 en ce que la lucarne de la salle de bains est plus large qu'autorisable et que le dégagement est couvert par une toiture plate,
 - ces éléments ne sont pas visibles de l'espace public et ne portent pas préjudice aux bâtis environnant,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée, le coin cuisine est rénové et plus largement ouvert vers le jardin,
 - les combles sont agrandis pour y aménager une chambre, un dressing et une salle de bains,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume est modifié au centre du versant de toiture, par une façade pignon et une volumétrie de toiture asymétrique, qui donne une dynamique vers la façade à front de voirie, qui présente également une façade pignon,
 - la modification est cohérente avec le bâti tout en déclinant de manière contemporaine la forme de la toiture pour intégrer l'extension sous les versants de toiture,
 - le volume de liaison entre le faîte et le mur pignon de la construction voisine est agrandi au profit de la nouvelle salle de bains,

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « *La forme de la toiture doit*

être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture). Dans les toitures à versants; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50 mètre et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1 mètre. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.», en ce que la lucarne de la salle de bains et le dégagement sont couverts par une toiture plate, mais non visible de l'espace public et sans porter préjudice aux bâtis environnant,

Considérant que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux en proposant une volumétrie adaptée au bâti tout en proposant une interprétation moderne de la façade pignon;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 09

Dossier 16-43904-2018 - Enquête n° 89/18

Demandeur : Monsieur Olivier Mahieux

Situation : Avenue Van Bever 4

Objet : construire un immeuble comprenant 5 logements, un espace polyvalent et 16 emplacements de parking

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43904-2018 introduite le 08/03/2018 par Monsieur Olivier Mahieux et visant à construire un immeuble comprenant 5 logements, un espace polyvalent et 16 emplacements de parking sur le bien sis avenue Van Bever, 4;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 – Implantation des constructions isolées qui prescrit "*§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.*" en ce que le projet s'implante à 3.47 mètres de la limite de droite et contre la limite de parcelle du côté gauche ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2018 : dépôt de la demande;

02/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2018 au 04/06/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente;
- l'avis du SIAMU : en attente;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas unifamiliales et d'immeubles à appartements implantées dans la verdure, dans une urbanisation en ordre ouvert;
- Les gabarits sont très variables dans ce tronçon de la chaussée;
- L'avenue Van Bever crée le lien entre l'axe structurant que constitue la chaussée de Waterloo et la Drève de Lorraine;
- La parcelle faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle que forme l'avenue avec la chaussée de Waterloo;
- L'immeuble implanté sur la parcelle faisant l'objet de la demande date probablement du début du siècle dernier et est implanté en retrait par rapport à la voirie, en mitoyenneté arrière et latérale gauche, laissant à l'avant une grande zone de recul aménagée en parking; Celui-ci accueille des bureaux et a fait l'objet (y compris sa zone de recul) d'un permis d'urbanisme en 2001 (PU n°16-35020-2001);
- Sur la parcelle mitoyenne de droite s'implante une maison élégante cubique qui s'implante à 2.55 mètres de la limite mitoyenne;
- Sur la parcelle de gauche s'inscrit le parking du restaurant « le Rallye des Autos »;
- La parcelle a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (PU n°16-43329-2017) pour la construction d'un immeuble comprenant 3 logements, un espace bureaux et 14 emplacements de parking d'une superficie de 584m²;

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

- La construction dans la zone avant d'un nouvel immeuble de 5 logements répartis comme suit :
 - 2 niveaux de sous-sol comprenant un total de 16 emplacements de parking accessibles via un ascenseur à voitures;
 - Au rez-de-chaussée :
 - côté gauche : les circulations (ascenseur à voitures et cage d'escalier), le local vélo directement accessible depuis l'entrée et une salle polyvalente
 - côté droit : un logement de 2 chambres avec un jardin situé dans la zone de recul latérale de droite;
 - Au 1^{er} étage :
 - Côté gauche : un logement de 2 chambres avec balcons en façades avant et arrière;
 - Côté droit : un logement de 2 chambres avec terrasse en façade avant;
 - Au 2^{ème} étage :
 - Côté gauche : un logement de 2 chambres avec balcons en façades avant et arrière;
 - Côté droit : un logement 1 chambre avec grande terrasse
- La conservation de l'immeuble de bureau existant;

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

- Le projet tel que proposé se différencie peu du projet précédent.
- Seuls 3 éléments ont été adaptés :
 - en matière de programme : conservation des bureaux dans les bâtiments existants et implantation de logements dans les nouveaux volumes (pas de surface de bureaux supplémentaires demandées) ;
 - le recul latéral de droite proposé est de 3.47m par rapport à la limite de parcelle avec le voisin n°6;
 - le recul du volume construit au 2^{ème} étage est de 5.17 m par rapport à la limite de parcelle avec le voisin n°6, afin de davantage dégager la vue sur le pignon de la maison voisine de droite depuis l'espace public ;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose toujours de conserver le bâtiment existant présentant des qualités patrimoniales;
 - Le projet conserve l'affectation bureau pour les bâtiments existants et propose du logement dans les nouveaux volumes
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Bien que le projet propose des logements spacieux de qualité au sein de volumes aux gabarits similaires à proximité immédiate, ces nouveaux volumes dénotent par rapport au caractère ouvert prédominant du cadre bâti environnant;
 - En effet, l'ensemble propose un front bâti presque continu qui ne permet pas créant de grands murs mitoyens en héberges fortement visibles depuis l'espace public de part et d'autre de la parcelle;
 - De plus, le projet s'interpose totalement devant le bâtiment existant ainsi que la façade latérale de cette maison mitoyenne de droite, implantée en recul et possédant un pignon élégant, ce qui n'est pas à encourager;
 - Il y a donc lieu de réduire les gabarits en :
 - Prévoyant une zone de recul latérale à droite de minimum 5m ;
 - Supprimant un niveau complet en ce qui concerne le volume inscrit contre la mitoyenneté de gauche ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Bien que la parcelle conserve 50% de superficie perméable, il y aurait eu lieu :
 - de conserver l'esprit de cet axe qui abrite de l'habitat dans la verdure,
 - d'augmenter les zones en pleine terre,
 - et de construire les sous-sols sous le volume hors-sol et ne pas déborder de manière excessive tel que proposé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose 16 emplacements de parcage en sous-sol, ce qui est excessif et imperméabilise trop fortement l'ensemble de la parcelle;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, non-respect de l'article n°7 – Implantation des constructions isolées qui prescrit "§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins."

- le projet s'implante à 3.47 mètres de la limite parcellaire de droite et contre la limite de parcelle du côté gauche ;
- le projet propose des nouveaux volumes à l'alignement, à l'avant-plan du bâti qui se trouve sur la parcelle, dans un gabarit R+2;
- il en résulte une modification sensible de typologie dans l'amorce de cette avenue urbanisée principalement en ordre ouvert de basse densité ;
- Afin de limiter la hauteur de l'héberge en mitoyenneté de gauche et se conformer davantage au gabarit implanté sur la parcelle et à proximité immédiate sur la parcelle de gauche n°1500 chaussée de Waterloo (et éviter la possibilité de construction d'un gabarit non adapté sur la parcelle mitoyenne accueillant actuellement le jardin du restaurant « le rallye des autos »), il y a lieu de réduire ce volume d'un niveau et de limiter la hauteur de celui-ci à un gabarit R+1 ;
- Afin de limiter l'impact du volume de droite sur son environnement bâti, il y a lieu de prévoir un recul de minimum 5m par rapport à la limite mitoyenne de droite et conserver davantage d'ouverture vers l'intérieur d'ilot et afin de conserver la vue vers le pignon de la maison n°6 qui présente une architecture élégante ;
- un projet alternatif dans le gabarit général proposé ci-dessus pourrait cependant s'envisager moyennant la réduction de l'emprise au sol des volumes proposés et une meilleure intégration typologique du projet dans le paysage des lieux;

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

- **Prévoir une zone de recul latérale à droite de minimum 5m ;**
- **Supprimer un niveau complet en ce qui concerne le volume inscrit contre la mitoyenneté de gauche et donc limiter ce volume a un gabarit R+1;**
- **Limiter la construction en sous-sol au volume bâti hors-sol ;**
- **Revoir l'expression architecturale globale de manière à proposer une meilleure intégration typologique du projet dans le paysage des lieux ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elle concerne une réduction de surface et l'esthétique des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être adaptés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 7, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n°10

Dossier 16-43899-2018 - Enquête n° 94/18

Demandeur : Monsieur Baudouin Courtens

Situation : Avenue des Statuaires de 84 à 88

Objet : réaffecter une maison unifamiliale (n° 86) en bureau à l'usage des occupants de la propriété et logement privé secondaire

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43899-2018 introduite le 06/03/2018 par Monsieur Baudouin Courtens, et visant à réaffecter une maison unifamiliale (n° 86) en bureau à l'usage des occupants de la propriété et en logement privé à caractère secondaire sur les biens sis avenue des Statuaires, 84 à 88 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 64 - Groeelenberg - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/10/2015 (zones art. 3 et art. 4), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

○ motif inhérent à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'art. 3.1.1 - destination

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2018 au 04/06/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Après examen du dossier de demande, il apparaît que la délivrance du permis d'urbanisme s'expose à de nombreuses critiques, tant de légalité que d'opportunité et doit, dès lors, être refusée ;*

○ *Données du dossier :*

- *L'immeuble faisant l'objet de la demande, soit celui situé avenue des Statuaires n° 86, est affecté en maison unifamiliale. Le 18 août 2016, un permis d'urbanisme tendant à sa rénovation a été délivré ;*
- *Il ressort du dossier de demande que les propriétaires de ladite maison d'habitation sont également propriétaires des biens sis aux numéros 84 et 88 de l'avenue des Statuaires. Ils occupent actuellement celui situé au 88. Ces biens sont tous situés sur des parcelles cadastrales différentes et sont indépendants les uns des autres ;*
- *Les propriétaires de la maison unifamiliale située au 86 – et dans laquelle ces derniers n'habitent pas – souhaitent y implanter leurs activités et, pour ce faire, réaffecter celle-ci en bureaux sur une superficie de 277 m² (hors cage d'escalier). Seul un logement de 87 m² est maintenu sur une partie du 2^{ème} étage et dans les combles ;*
- *Violation des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol :*
 - *Au plan régional d'affectation du sol (ci-après « PRAS »), le bien est situé en zone d'habitation. En pareille zone, la prescription 2.2 du PRAS limite la superficie plancher des bureaux à 250 m² par immeuble. Si, l'augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble, il faut toutefois réunir les conditions suivantes :*
 - *l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
 - *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
 - *les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;*
 - *En l'espèce, et pour rappel, la superficie de bureau projetée est supérieure à 250 m² et le dossier de demande ne comporte aucune motivation sociale ou économique permettant de le justifier. Il en*

résulte que le projet ne peut être autorisé puisqu'il n'est pas conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

- *De plus, le projet considéré entraîne la suppression de superficies dédiées au logement de sorte que la prescription 0.12, 2° du PRAS lui est également applicable. Cette prescription impose deux conditions, rappelées par la jurisprudence du Conseil d'État en ces termes : « les conditions énoncées à la prescription 0.12, 2° du PRAS requièrent que la superficie plancher réservée à l'activité d'entreprise de service intellectuel reste limitée à 45% de la surface totale du logement et soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité » (C.E., 15 septembre 2009, n°196.034). En l'espèce, ces deux conditions ne sont pas respectées :*
 - *D'une part, l'immeuble considéré présente une superficie totale de 424 m². La demande vise, quant à elle, à affecter 277 m² en bureaux. Or, en application de la prescription susvisée qui limite la superficie des bureaux à 45% de la superficie totale du logement, seuls 190,80 m² pourraient être affectés en bureaux. Il convient également de remarquer que la superficie de bureau projetée excède, dans la réalité, les 277 m² annoncés dès lors que le demandeur a exclu la cage d'escalier des superficies alors que celle-ci dessert, prioritairement, les bureaux projetés ;*
 - *D'autre part, le logement maintenu dans l'immeuble n'est pas occupé par « la personne exerçant l'activité » ni par « un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ». En effet, rappelons que les propriétaires occupent le bien voisin, soit celui situé au 88 de l'avenue ;*
- *Compte tenu de ce qui précède, le projet n'entre pas dans le champ d'application de la prescription 0.12 du PRAS de sorte qu'il ne peut être admis ;*
- *Dans le cadre du projet, le demandeur comptabilise les superficies des autres immeubles dont il est propriétaire – soit ceux situés aux 84 et 88 de l'avenue des Statuaires – pour justifier sa demande. Outre le fait qu'en tout état de cause la prescription 2.2 reste d'application et limite la superficie plancher de bureau à 250 m² par immeuble, force est d'admettre que cette manière de procéder n'est pas admissible juridiquement. En effet, les termes du PRAS sont clairs et ne souffrent d'aucune équivoque, c'est bien 45% du logement existant – soit 45% de la superficie de la maison d'habitation existante – qui peuvent être destinés à du bureau. Il n'est pas question de prendre en considération d'autres immeubles que celui concerné par la réaffectation. Dès lors, le fait que les propriétaires du bien soit également propriétaires d'autres biens alentours n'a aucune incidence. La superficie de ces derniers ne peut être comptabilisée en vue de permettre la réalisation du projet. Il s'agit là d'une pratique artificielle qui vise à contourner la loi et qui s'inscrit en totale opposition à l'économie générale du PRAS. De plus, notons également que les autres biens considérés se situent sur des parcelles cadastrales distinctes et qu'ils sont totalement indépendants les uns des autres ;*
- *En conclusion, les prescriptions du PRAS ne permettent pas la réalisation du projet dont l'autorisation est demandée ;*
- *Violation des prescriptions du PPAS n° 64 « Groeselenberg » :*
 - *Le bien faisant l'objet de la demande se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (ci-après « PPAS »), soit le PPAS n° 64 « Groeselenberg » du 11 septembre 2014. Audit PPAS, l'immeuble concerné par la demande se situe en « zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades ». Les prescriptions applicables à cette zone prévoient que Ces habitations peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage (Bureau : superficie limitée à 100 m² par bâtiment) ;*
 - *À nouveau, le projet n'est pas conforme à ces prescriptions planologiques. Rappelons, tout d'abord que le logement maintenu n'est pas destiné aux personnes qui exercent l'activité professionnelle puisque ces dernières occupent un immeuble voisin. Ensuite, il va de soi que ladite activité entraînera des perturbations sonores et des troubles pour le voisinage compte tenu du charroi qu'elle va impliquer. La zone est mal desservie en transport en commun et la note explicative mentionne l'existence d'un parking à ciel ouvert en intérieur d'îlot pouvant accueillir 5 véhicules. Enfin, dès lors que l'occupant du logement maintenu ne sera pas celui qui exerce l'activité professionnelle projetée, la superficie de bureau doit, en vertu de la prescription 3.1.1. du PPAS, être limitée à 100 m². En tout état de cause, et comme exposé plus avant dans la présente, la construction artificielle contra legem tendant à lier les autres immeubles existants à celui faisant*

l'objet de la demande ne saurait être admise et ce, d'autant plus que ces immeubles se situent dans des zones différentes au PPAS n° 64 ;

- *Enfin, au vu de ce qui précède, il y a lieu de rappeler que l'article 155, §2 du CoBAT précise expressément qu'aucune dérogation ne peut porter atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, « dont les affectations ». Dès lors, en ce que le projet déroge aux superficies maximales des affectations admissibles, il ne peut être autorisé ;*
- *Non intégration à la zone d'habitat :*
 - *L'avenue des Statuaires est une avenue résidentielle et affectée, de manière générale, à l'habitation. Ainsi, le permis antérieur, délivré en 2016, précise que « dans ce quartier, l'avenue des Statuaires est bordée par des villas unifamiliales, des immeubles à appartements et des groupements de maison unifamiliales ». L'implantation dans les lieux de sociétés de gestion privées et d'une fondation ne s'intègre donc pas au quartier ;*
 - *Par ailleurs, il est de notoriété publique que le nombre de logements en Région de Bruxelles-Capitale est aujourd'hui insuffisant pour faire face à l'essor démographique. Aussi, la suppression de logement est tout à fait inopportune ;*
- *Dérogations au RRU pour le logement :*
 - *Enfin, le logement prévu dans les lieux déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (ci-après « RRU ») ; ce qui n'est ni mentionné ni demandé dans le dossier de demande de permis. En effet, ledit logement ne comporte qu'une seule chambre située dans les combles dont la superficie est inférieure à 14 m². Or, l'article 3, §1er, 4° du Titre II du RRU impose, pour la chambre principale, un minimum de 14 m². Par ailleurs, eu égard à la configuration des lieux, la hauteur sous plafond pose également question ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/03/2018 : dépôt de la demande ;

23/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

14/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/05/2018 au 04/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 06/03/2018 ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé entre l'avenue De Fré et le site de l'Observatoire. Il se compose principalement de maisons d'habitations, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux ;
- L'immeuble n° 86 sur lequel porte la demande est implanté en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue des Statuaires, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue des Archères ;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un contexte urbanistique plus général, englobant plusieurs parcelles, dont une seconde maison à front de rue (n° 84) et une habitation implantée en intérieur d'îlot (n° 88) ;
- L'ensemble du site présente une densité bâtie faible, au regard de la qualité des aménagements paysagers qui y sont intégrés ;

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

- Actuellement, les bureaux des demandeurs (de leurs sociétés de gestion privée et de leur fondation à vocation sociale Be.Source), qui occupent une superficie d'environ 347 m² à Watermael-Boitsfort (en ce compris une grande cage d'escalier), sont situés loin de leur domicile installé depuis peu au n°88 de l'avenue des Statuaires ;
- Pour leur éviter des déplacements longs et inutiles, ils souhaitent installer leurs bureaux dans leur propriété qui englobe les bâtiments portant les n°84, 86 et 88 de l'avenue des Statuaires, et plus précisément dans le n°86 qui totalise environ 424 m² hors sol, qui vient d'être rénové et qui comprendrait, après réaffectation partielle, environ 277 m² de bureau, 60 m² de cage d'escalier et d'ascenseur et 87 m² de logement ;
- Lors de sa rénovation-transformation de 2016-2017, le n°86 a déjà été englobé dans la propriété principale portant le n°88 de l'avenue des Statuaires, plus aucune séparation physique n'existant entre ces deux entités cadastrales. Si cela devait s'avérer nécessaire, on pourrait y englober aussi le n°84 en

aménageant une ouverture dans les clôtures séparant le n°84 des n°86 et 88. Au total, ces trois parcelles ont une superficie d'environ 1,75 hectare entre les murs et clôtures ;

- Dans le chemin d'accès au n°88 a été aménagé de longue date (dès avant 1971, pour l'exploitation horticole existante à l'époque à cet endroit) un parking pouvant accueillir cinq véhicules, et donc les éventuels véhicules du personnel des bureaux des demandeurs ;

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

- La totalité de l'îlot est régie par le PPAS 64 « Groeselenberg » qui couvre la propriété faisant l'objet de la demande, par trois de ses zones :
 - Les n° 86 et 84 sont situés en « *zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades* » régie par l'article 3 des prescriptions littérales du PPAS. Cette zone est destinée aux habitations, et, pouvant notamment accueillir une superficie limitée à 100 m² de bureaux accessoires, par bâtiment, pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant ;
 - Ainsi qu'on le voit, la seconde phrase de cet article 3.1.1 est plus souple – en ce qu'elle ne prescrit pas de surface maximale ni de restriction quant au type d'activité accessoire pour autant qu'elle soit liée à l'occupant- que la fin de cette disposition – qui porte sur des affectations qui ne sont pas forcément liées au logement de l'occupant et peuvent donc constituer des entités indépendantes de ce logement mais qui sont alors limitées à 100 m² par bâtiment ;
 - Le n°88 est situé en « *zone de parc résidentiel* » régie par l'article 4 des prescriptions littérales du PPAS, qui est libellé en des termes identiques en ce qui concerne les locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant et les bureaux indépendants du logement de l'occupant ;
 - Le jardin est situé en « *zone d'habitations de typologies mixtes* » régie par l'article 7 des prescriptions littérales du PPAS, qui ne contient aucune disposition permettant une autre affectation que le logement ;
- Les bureaux que le projet vise à transférer dans le n° 86 étant strictement l'accessoire du logement des occupants de cette grande propriété, le prescrit du début des articles 3.1.1 et 4 du plan particulier d'affectation du sol serait respecté ;
- Subsidiairement, et pour permettre juridiquement la réalisation du projet, la demande propose aussi d'englober le n° 84 dans l'aménagement de la propriété. En ce cas, la superficie totale des bureaux transférés dans le n°86, soit 277m², ne dépasserait pas le potentiel de bureaux indépendants du logement qui est prévu à la fin de ces articles 3.1.1 et 4 du PPAS, soit 3 x 100 m²/bâtiment = 300 m² ;
- Par ailleurs, le projet vise à maintenir l'affectation de logement dans une partie du n°86 pour que ce bâtiment réponde toujours au prescrit de l'alinéa 1er de l'article 3.1.1 du PPAS, qui fait de l'affectation au logement de chaque bâtiment de cette zone une prescription essentielle ;
- Enfin, le projet n'implique aucun nouvel aménagement des abords existants, de sorte qu'aucune évaluation des incidences environnementales ne doit être effectuée conformément à l'annexe B, point 20, du CoBAT (« aménagement d'une propriété plantée de plus de 50 ares ») ;
- D'autre part, la totalité de la propriété est située en « zone d'habitation » du PRAS. En vertu de l'article 0.12 du PRAS, est interdite la modification totale ou partielle - sans compensation - de l'utilisation ou de la destination d'un logement situé en zone d'habitation sauf si l'on remplit une des conditions énoncées par cette disposition, en particulier la condition suivante : « *permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient (...) accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité* ». Le projet de transfert des bureaux des demandeurs respecte incontestablement cette disposition également, vu que leurs bureaux sont assimilables à une « entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée sans préjudice du personnel d'exécution », qu'ils seraient l'accessoire de leur logement et qu'ils ne dépasseraient pas 45% de la superficie de plancher du logement existant (la superficie hors sol des trois bâtiments étant d'environ 780 m² pour le n°88, 424 m² pour le n°86 et 186 m² pour le n°84). Néanmoins, vu l'article 67 du CoBAT, les Mesures Particulières de Publicité édictées par les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol ne s'appliquent pas;
- Les options d'aménagement et le parti architectural sont les suivantes :
 - L'habitation située au n°86 de l'avenue des Statuaires a fait récemment l'objet de travaux de rénovation-transformation autorisés par le permis d'urbanisme n°16-42629-2015. Celle-ci répond

donc aux exigences actuelles de confort, d'isolation dans le cadre d'une rénovation simple, et des techniques et impératifs actuels ;

- L'enveloppe du bâtiment et sa structure portante resteront inchangées. La demande de permis d'urbanisme a pour principal objet l'aménagement intérieur des lieux pour recevoir la nouvelle affectation, partielle, de bureau ;
- L'habitation existante est un immeuble à quatre façades s'étendant sur un niveau semi enterré, deux niveaux hors sol et un niveau complet sous la toiture à deux versants en duplex avec l'espace de combles ;
- Lors de la rénovation-transformation de 2016-2017, une cage d'escalier latérale a été créée pour améliorer la circulation entre les différents niveaux et créer un espace de circulation de qualité. Cette circulation permettra à présent de distribuer les différents espaces de bureaux ainsi que le logement situé au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- Les nouveaux aménagements seront agencés comme suit :
 - Au sous-sol, la situation existante est conservée, (un garage ainsi que des caves de stockage) ;
 - Au rez-de-chaussée, conservation de la cuisine à usage du personnel et réaffectation des espaces de salon et de salle à manger existants de l'habitation comme bureaux et salle de réunion ;
 - Au premier étage, aménagement de bureaux et d'un local technique, en lieu et place des chambres et salles d'eau attenantes ;
 - Au deuxième étage, aménagement d'un bureau individuel et d'un logement en duplex avec les combles accessible de manière séparée depuis la cage d'escalier ;
- À l'extérieur, une ouverture sera pratiquée dans la clôture existante entre le n°84 et les n°86 et 88 ;
- Enfin, le n° 84 et 88 conserveront leur affectation exclusive au logement existantes ;
- Insertion dans l'environnement :
 - A l'échelle du quartier et de l'environnement proche du projet, l'aménagement de la bâtisse garde la typologie d'origine de maison d'habitation récemment rénovée, tout en adaptant ses espaces intérieurs à la nouvelle fonction qu'elle abrite. L'esprit résidentiel de cet environnement privilégié qu'est l'avenue des Statuaires, calme et verdoyante, est totalement respecté par le projet ;

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

- Considérant que les habitations sises aux n° 84, 86 et 88 forment un ensemble urbanistique n'ayant pas fait l'objet d'une division de propriété ;
- Considérant que l'affectation des bureaux sera liée aux occupants du n° 88, et que ceux – ci ne pourront jamais être exploités indépendamment d'un occupant de l'ensemble urbanistique précité. Qu'en ce sens, il s'indique de préciser, sur les plans que les bureaux constituent l'accessoire des occupants de la maison sise au n° 88 ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS), la demande propose la création d'un espace de bureaux au sein d'une habitation. Vu ce qui précède en ce qui concerne la réunion des différentes parcelles et l'étude du projet dans sa globalité urbanistique, il s'avère que, au regard de la prescription 3.1.1 du PPAS, après la division, chaque habitation doit comprendre une superficie de plancher minimale de 100 m² et avoir accès à une zone extérieure privée individuelle de minimum 15 m² sous la forme d'une terrasse ou d'un jardin. la demande doit dès lors être modifiée en ce sens, le logement subsistant présentant une superficie de 87 m² ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer significativement l'habitabilité du logement subsistant dans la maison n° 86 en affectant l'entièreté du 2^{ème} étage en habitation. Le cas échéant, une partie des caves pourra être affectée à l'usage de bureaux ;
- Que ce même logement ne devra pas présenter de dérogations au Titre II du RRU, notamment en ce qui concerne les espaces sous toiture ;

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

- offrir au logement subsistant au sein de l'immeuble n° 86, l'ensemble du 2^{ème} étage, ainsi que les espaces sous toiture ;
- veiller à la conformité de ce logement aux prescriptions du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité ;
- présenter les plans d'aménagement paysagers permettant de localiser un espace extérieur à l'usage de ce logement, d'une superficie de 15 m² minimum ;

- proposer, le cas échéant, l'aménagement de bureaux dans les espaces de caves ;
- préciser, sur les plans, que les bureaux constituent l'accessoire des occupants de la maison sise au n° 88 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la localisation des bureaux, associés au logement des demandeurs, peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que les qualités d'habitabilité du logement subsistant seront améliorées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les objectifs des prescriptions du PPAS n° 64 seront davantage rencontrés ;

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.P.U.- D.U. et B.P.U.- D.M.S s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/06/2018
objet n° 11

Dossier 16-43803-2017 - Enquête n° 82/18

Demandeur : LIVING DEVELOPMENT S.P.R.L. - Monsieur Patrick ORREGO

Situation : Avenue Hamoir 19

Objet : démolir une maison dont la période de construction date de 1952, et construire un immeuble de 4 appartements sur un terrain situé en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43803-2017 introduite le 22/12/2017 par la S.P.R.L. Living Development - c/o Monsieur Patrick Orrego, et visant à démolir une maison bâtie en 1952, et à reconstruire un immeuble de 4 appartements sur un terrain situé de fond de parcelle sur le bien sis avenue Hamoir, 19 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 (zone d'habitat en ordre ouvert secondaire), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.8 : plantations existantes ;
 - art. 0.9 : démolition ;
 - art. 2.3 : implantation ;
 - art. 2.4 : gabarit ;
 - art. 12.1 : zone je jardin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 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 du terrain n° 19 B jouxtant le n° 19 font les observations suivantes :*
 - *Impact de cette nouvelle construction sur la possibilité de rehausser leur immeuble:*
 - *Leur bâtiment est également en cours de projet de transformation. Ils aimeraient avoir la confirmation que la construction du 19, avenue Hamoir ne met pas en danger la possibilité d'élever leur bâtiment de un étage. Du fait qu'il est fait mention dans l'argumentaire du 19 que la vue était imprenable sur la vallée de Saint Job, ils voudraient naturellement éviter que quelqu'un puisse objecter demain à la transformation de leur bâtiment sous l'explication que celui-ci pourrait modifier la vue de leur nouvelle construction ;*
 - *Modifications de la zone de parking du n° 19 jouxtant l'arrière de leur terrain au n° 19b :*
 - *Les nouveaux plans du parking extérieur montrent que celui-ci se rapproche de leur propriété. En effet, les plans semblent indiquer la réduction significative du talus qui sépare leur immeuble de nouveau parking. Ils aimeraient avoir la confirmation que cette proximité a été observée et est considérée comme normale par les autorités communales. Dans ce cas, ils aimeraient qu'il soit précisé que des plantations suffisantes seront faites afin de ne pas trouver l'arrière de notre bâtiment le nez sur un parking. Parking qui devrait être effectuées pour éviter un surplus de véhicules immobilisés le long de la voie publique déjà fort encombrée par le nouveau complexe du 14 ave Hamoir ;*
 - *Horaires des chantiers :*
 - *Ayant une expérience peu agréable avec le chantier en face de leur terrain au n° 14 avenue Hamoir, ils aimeraient s'assurer que des règles strictes de respect des horaires de chantier sont convenues, appliquées et publiées. Ceci afin d'éviter à tout prix que le chantier ne commence avant 7 h du matin et*

ne termine après 17 heures pour les travaux sonores et 19 heures pour les travaux sans bruit, et que aucun travaux extérieurs ou bruyants ne pourront avoir lieu les week-ends et jours fériés ;

- *Nombre d'appartements limité à 4 unités:*
 - *A priori, la construction, pour autant qu'elle soit bien maintenue à quatre appartements, leur paraît acceptable ;*
- *Les propriétaires du terrain n° 19 A font les observations suivantes :*
 - *Le projet s'implante en fond de parcelle laquelle est actuellement occupée par une habitation de type villa, construite dans les années 1950. Celle-ci présente une architecture particulière, caractérisée par une belle toiture en chaume ;*
 - *Vu la note d'expertise de la maison existante et la notice explicative du projet et l'annexe reprenant les calculs de superficies admissibles sur la parcelle ;*
 - *La justification de la démolition de la villa n'est pas sérieuse :*
 - *À la lecture du rapport d'expertise commandé par le demandeur de permis, la villa existante au n°19 de l'avenue Hamoir ne présenterait aucun intérêt, serait affectée de nombreux vices et serait, à le suivre, quasiment inhabitable ;*
 - *La description faite de ce bien ne présente aucune objectivité. Ce rapport met uniquement l'accent sur la vétusté, plus ou moins prononcée, des matériaux qui composent la villa ;*
 - *À aucun moment, ce rapport ne permet d'apprécier la qualité architecturale de ce bien pris dans son ensemble ;*
 - *Aucune photographie jointe au rapport ne permet d'apprécier l'aspect de cette villa dans son intégralité ;*
 - *Sur la base de ce seul rapport ainsi que de ses annexes, il est impossible de se faire une opinion sur les qualités architecturales de cette demeure ;*
 - *Or, il est manifeste que la villa concernée présente un caractère particulier, non dénué d'intérêt, et participe à l'enrichissement architectural de l'avenue Hamoir ;*
 - *S'il est exact que l'architecture de cette villa caractérisée par une toiture importante en chaume n'est pas la plus répandue dans le quartier Hamoir-Observatoire, le réclamant estime que cette originalité plaide pour la conservation de ce bien et non pour sa suppression ;*
 - *Par ailleurs, il est à noter qu'une autre villa, située à l'intersection de l'avenue Lancaster n° 98 et de l'avenue Hamoir présente une architecture similaire ;*
 - *En outre, il est aberrant d'affirmer qu'une telle villa doit être démolie au motif qu'elle présente quelques signes de vétusté.*
 - *À ce sujet, il est fort de relever que l'ensemble des éléments négatifs épinglés dans le rapport d'expertise peuvent faire l'objet d'une rénovation (problème d'humidité en façade arrière, « style douteux » des sanitaires, odeur d'égout au niveau de la piscine, ventilation mécanique inexistante...)* ;
 - *Il est tout aussi étonnant d'affirmer qu'une telle villa n'est pas susceptible de trouver un acquéreur. Contrairement à ce qui est mentionné dans ce rapport, il existe un marché pour ce type de bien d'exception ;*
 - *À la connaissance du réclamant, aucune tentative de mettre en vente ce bien n'a été effectuée. La difficulté de vendre ce bien est donc purement hypothétique, voire erronée ;*
 - *Enfin, il est absurde d'affirmer que face aux quelques signes de vétusté que présente cette villa, la seule solution serait « de remplacer cette maison par, au moins 4 à 6 unités d'habitation profitant de l'implantation exceptionnelle et du quartier » ;*
 - *Outre le fait que cette villa peut être rénovée et qu'elle est susceptible d'intéresser de potentiels acquéreurs, la démolition de celle-ci et son remplacement par un immeuble à appartements tel que projeté par le demandeur de permis contrevient au plan particulier d'affectation du sol et méconnaît le principe du bon aménagement des lieux ;*
 - *Le projet porte atteinte à l'économie même du PPAS :*
 - *Précédemment, il était possible de déroger aux dispositions d'un plan particulier d'affectation du sol « uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles, le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions » ;*
 - *Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 14 mai 20091, il est possible, moyennant due motivation, de déroger à toute autre disposition d'un plan particulier d'affectation du sol. Toutefois, pour pouvoir être octroyée, une dérogation ne peut porter atteinte aux données essentielles du plan, dont les affectations. En outre, l'octroi d'une dérogation ne peut pas conduire à la dénaturation des prescriptions concernées et doit donc demeurer dans les limites compatibles avec ses objectifs. Enfin, selon la jurisprudence de, « l'autorité doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans les limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé »;*
 - *En l'espèce, le projet présente un nombre important de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n° 50 Hamoir-Observatoire dans le périmètre duquel il s'implante :*

- Article 0.5 : Le projet prévoit l'aménagement d'un garage en sous-sol dans une zone non surchargée d'un indice (G) au plan de destination du PPAS. Par conséquent, le projet porte atteinte à une donnée essentielle dudit plan puisque le parking en sous-sol n'est pas projeté dans une zone destinée à l'accueillir. En outre, le garage en sous-sol se situe à moins de 5 mètres de la limite de propriété. Le pignon gauche de la construction couvrant la rampe d'accès est à plus ou moins 4,70 mètres (et non 5,2 mètres) du jardin du réclamant. Cette rampe d'accès altèrera également la forme présentée par le terrain avant sa construction. Il suffit pour sans convaincre de se référer à la vue axonométrique du projet. Enfin, en parfaite dérogation à cette disposition, le projet prévoit d'imperméabiliser le chemin d'accès et de le revêtir d'un pavement en béton, matériau qui est pourtant totalement exclu ;
- Article 0.8 : La demande de permis implique l'abattage d'un nombre important d'arbres ainsi qu'une atteinte à la zone de jardin existante, de sorte que cette disposition n'est absolument pas respectée. En outre, il semble que le projet supprime une bonne partie de la végétation qui existait au niveau de l'habitation du réclamant. L'abattage de ces arbres et buissons est de nature à engendrer des vues et une perte d'intimité ;
- Article 0.9 : Afin de préserver le cadre bâti existant, le PPAS interdit de démolir la villa actuelle pour la remplacer par un immeuble qui ne serait pas, en tout point, conforme aux prescriptions du plan. En l'espèce, le projet prévoit la démolition de la villa, laquelle n'est absolument pas en ruine, pour permettre la construction d'un immeuble de quatre appartements présentant une multitude de dérogations au plan particulier d'affectation du sol. Une telle façon de procéder rentre en totale contradiction avec la disposition précitée, dont l'objectif est d'assurer la conservation du patrimoine immobilier existant ;
- Article 2.3 : En l'espèce, les superficies d'occupation du sol (hors sol et sous-sol) ne sont pas respectées. En outre, les constructions ne se trouvent pas toutes à une distance de 10 mètres de la limite séparative des propriétés. Ainsi, le volume principal est à environ 3 mètres de la limite parcellaire du fond. De même, l'entrée du garage (qui n'est pas souterraine dès lors qu'elle est recouverte d'une toiture verte) se situe à moins de cinq mètres du bien du réclamant ;
- Article 2.4 : Le projet déroge à cette prescription dès lors qu'il est de type rez+2, soit de 3 niveaux. Par ailleurs, il présente une hauteur de plus de 13 mètres depuis le pied du mur des façades situées au point le plus bas du terrain. Par ailleurs, la construction ne s'implante pas dans un gabarit de forme pyramidale à 35° tel que stipulé dans la prescription précitée. En raison de son importance, cette dérogation est inacceptable dès lors qu'elle porte atteinte à l'économie même de ladite disposition ;
- Article 2.5 : En l'espèce, le projet présente une toiture plate en lieu et place d'une toiture à deux ou plusieurs versants. Cette dérogation n'est absolument pas justifiée ;
- Article 2.6 (renvoyant à l'article 1.6) : Le projet ne tient absolument pas compte du cadre bâti existant. Celui-ci utilise un bardage en aluminium blanc ainsi qu'un enduit gris anthracite que l'on retrouve nulle part dans l'avenue Hamoir. Aucune harmonie avec les constructions existante n'a été recherchée et ce, en dépit du respect du principe du bon aménagement des lieux ;
- Article 12.1 : En l'espèce, le projet contrevient à l'affectation de la zone de jardins. Celui-ci présente d'importantes constructions au niveau de cette zone. L'entrée du garage, surplombée d'une toiture végétalisée, est projetée en pleine zone de jardin. De même, le projet prévoit la création d'une zone de stationnement à air libre dans ladite zone. Partant, le projet porte atteinte à une affectation du plan particulier d'affectation du sol. Or, conformément à l'article 155, §2, du COBAT, une telle dérogation ne peut pas être autorisée ;
- Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que le projet porte atteinte de manière substantielle au plan particulier d'affectation du sol. Une grande partie des aspects du projet comporte une dérogation (implantation, gabarit, esthétique, affectation...). Plutôt que de rechercher à se conformer aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, ce qui doit demeurer la règle, le demandeur de permis en a littéralement fait abstraction. Dans ce dossier, la dérogation n'est plus l'exception mais la règle ;
- La demande déroge à plus de huit prescriptions, dont certaines sont méconnues en plusieurs points. Ce nombre important de dérogations témoigne de l'absence totale de réflexion du demandeur de permis quant à l'intégration du projet litigieux au cadre réglementaire qui régit les lieux dans lequel il s'implante. Le projet porte atteinte à l'économie générale du plan particulier d'affectation du sol, à plusieurs de ses données essentielles, dont une affectation. Pour ces motifs, le projet doit être refusé ;
- Le projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux :
 - Le projet porte incontestablement atteinte au bon aménagement des lieux. Celui-ci prévoit la construction d'un immeuble à appartements de plus de 13 mètres de haut, en lieu et place d'une villa à l'architecture originale et recherchée. Par la démolition de cette villa, le projet va appauvrir le patrimoine architectural de l'avenue Hamoir ;
 - L'aménagement de ces quatre logements sera également source de nuisances pour le voisinage immédiat, dont le réclamant. À moins de trois mètres du jardin du réclamant, le demandeur de

permis entend aménager un parking à ciel ouvert d'une capacité théorique de cinq places. Or, ces places de stationnement ne sont pas délimitées. Dans les faits, rien n'empêchera donc le stationnement de véhicules supplémentaires. Si la villa existante présente déjà une zone de stationnement, celle-ci est uniquement occupée par les deux véhicules des propriétaires actuels. L'augmentation du nombre de véhicules pouvant stationner à l'air libre va inévitablement engendrer une augmentation des nuisances sonores (bruit de moteur, claquements de porte...). L'augmentation de ces nuisances n'est pas conforme à ce que l'on est en droit d'attendre en zone de jardins ;

- *A ces cinq emplacements (théoriques) extérieurs, il convient également de rajouter les huit places de stationnement aménagées en sous-sol. Au minimum, treize véhicules sont donc attendus sur le bien concerné par le projet. Le charroi qui sera engendré par l'utilisation de ces véhicules sera également source de nuisances de nature à porter atteinte à la tranquillité des lieux ;*
- *L'aménagement de ce garage en sous-sol implique l'installation d'un système d'extraction d'air de nature à provoquer des nuisances sonores et olfactives. Or, aucune information à ce sujet n'a été communiquée ;*
- *En raison de son gabarit excessif, l'immeuble à appartements projeté engendrera un effet d'écrasement sur le cadre bâti environnant. Des terrasses sont prévues au deuxième étage (lequel est interdit par le PPAS). Par jour de beau temps, ces terrasses d'une superficie importante (plus de douze mètres de long), donnant sur les salles-à-manger des appartements projetés, seront des lieux de vie et donc source de nuisances sonores (dîner, soirée, etc.). Or, une de ces terrasses donne directement sur l'habitation du réclamant, au niveau des chambres. En raison de la proximité et de la hauteur de cette terrasse, les nuisances sonores décrites ci-dessus seront amplifiées et un effet d'écrasement ou de domination est à redouter. De même, cette terrasse est de nature à engendrer des vues plongeantes sur le bien du réclamant. Une perte d'intimité significative est donc à craindre ;*
- *Le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la construction servant d'accès au garage situé en sous-sol. Cette terrasse se trouve à quelques mètres à peine de l'habitation du réclamant. Au vu de l'implantation de cette terrasse, celle-ci n'est pas conforme au bon aménagement des lieux dès lors qu'elle invite les futurs occupants de l'immeuble à appartements à s'installer à une faible distance de l'habitation du réclamant et, plus particulièrement, des fenêtres des chambres de son habitation ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2017 : dépôt de la demande ;

09/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

02/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/05/2018 au 21/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté ;

20/06/2018 : visite sur place effectuée sur place et nouvelle séance de la Commission de Concertation ;

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 13/04/2018 ;

○ l'avis du Service Vert émis le 15/16/2018, et lequel comporte les conditions suivantes :

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 3 arbres de haute-tige.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.
- Le projet prévoit la conservation de 13 arbres de haute-tige d'essence et de circonférence inconnue.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 6 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «*l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise*» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.

Haies:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur la partie ouest des limites de la parcelle.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.

- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à «*l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise*» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Haies:** Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

Massifs de plantations:

Modalités:

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à «*l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise*» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Arbustes:** Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Toitures vertes:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres:

Modalités:

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

Zones de recul:

Modalités:

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

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/01/2018 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 résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lot de fond ;
- Le tissu urbain environnant est assez dense mais comprend très majoritairement des bâtiments isolés (non mitoyens) sur des parcelles assez vastes. Il s'agit soit de grandes habitations unifamiliales, soit d'immeubles à appartements. Ce côté de l'avenue Hamoir comprend deux rangs de parcelles: l'une à front de voirie publique, l'autre en terrains de fond ;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est bordée d'alignements d'arbres ;
- L'ensemble de l'îlot dans lequel se situe la demande est bâti en ordre ouvert et est fortement verduré ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située en intérieur d'îlot et jouxte la voirie privée longeant le site de l'École européenne de Bruxelles. Elle est accessible via un passage carrossable depuis l'avenue Hamoir ;
- Elle est bâtie par une habitation unifamiliale :
 - de gabarit R+1+T avec des lucarnes et une toiture couverte de chaume,
 - implantée en fond de parcelle, dégageant la majeure partie du jardin à la bonne orientation,
 - située latéralement plutôt sur la gauche (orientation Ouest) ;
- Le terrain est arboré le long de ses limites et est occupé par une villa de 1952 devant laquelle s'étend une pelouse et une zone de parcage pour véhicules sur la gauche. Sa surface totale est de 2395,30 m² ;

- Le jardin est en pente descendante vers l'avenue Hamoir et présente un couvert végétal important,
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie en fond de terrain. Cette habitation dispose, au même titre que le bien faisant l'objet de la demande, d'une terrasse en façade avant bien exposée au Sud ;
- La maison sise au n°17B, soit à l'avant plan, effectue la transition avec la voirie. Elle a fait l'objet d'une démolition et reconstruction sur base d'un permis d'urbanisme de 2008 (PU 16-38718-2008) ;

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

- Le programme arrêté pour ce projet a été de concevoir et réaliser un bâtiment à appartements de 4 unités de type duplex après démolition de la villa existante ;
- Un parking en sous-sol de 8 emplacements est accessible depuis une rampe situées du côté ouest ;
- Les lignes directrices dans l'élaboration du projet avancées par le demandeur sont de :
 - s'intégrer naturellement dans cet environnement;
 - respecter autant que possible les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
 - présenter une architecture contemporaine et élégante, adaptée à l'environnement et en accord avec le bâti déjà présent dans l'environnement;
 - minimiser l'impact visuel du bâtiment en étudiant au mieux son intégration au terrain, en élaborant un jeu de volumes, de retraits de façade et de matériaux varies;

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

- la maison unifamiliale faisant l'objet de la demande de démolition ne présente pas de véritables qualités patrimoniales. Elle a fait l'objet de plusieurs transformations, rendant sa typologie plutôt hybride ;
- la construction est implantée au sommet du terrain, dans l'alignement des constructions voisines de gauche et de droite, se réservant l'orientation Sud ;
- la nouvelle construction vise à densifier le nombre de logements en optant pour la création de 4 unités de logement (4 appartements offrant 3 chambres à coucher). Elle s'implante dans la zone sur laquelle est construite la maison existante, tout en créant un décalage vers la droite (Est) par rapport au chemin d'accès carrossable, ce qui tend également à rapprocher la nouvelle construction de la maison voisine (n° 17a) ;
- le projet propose la création d'un garage souterrain pour 8 emplacements et l'aménagement de 5 emplacements non couverts à l'issue du chemin carrossable ;
- le projet opte pour une volumétrie simple couverte par des toitures plates, et présentant un gabarit R + 2 (et R + 3 au niveau de la façade Ouest) ;

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

- en matière de programme, le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale afin de pouvoir reconstruire un immeuble destiné à abriter 4 logements de 3 chambres à coucher.
- Au vu du prescrit du PPA (art. 2.0 « zone d'habitat en ordre ouvert secondaire ») en la matière, la demande se positionne comme suit :
 - Densité logement :
 - Admissible: 1 logement par 5 ares de terrain;
 - Projet : $2139,10 \text{ M}^2$ (surface chemin d'accès déduite) / $500 \text{ M}^2 = 4,27$ logements, soit 4 appartements;
 - Densité bâtie :
 - Admissible P/S = 0.4 maximum, soit $2396,30 \times 0,4 = 958,52 \text{ M}^2$;
 - Projet : $956,30 \text{ M}^2$;
 - Occupation du sol :
 - Admissible : $1/6 \times 2139,10 \text{ M}^2$ (surface terrain sans chemin d'accès) = $356,51 \text{ M}^2$ maximum;
 - Projet : $363,60 \text{ M}^2$ - dépassement de la surface admissible limité à 1,98%;
 - Occupation du sous-sol :
 - Admissible : $1/5 \times 2139,10 \text{ M}^2$ (surface terrain sans chemin d'accès) = $427,78 \text{ M}^2$ maximum²
 - Projet : $435,35 \text{ M}^2$ - dépassement de la surface admissible limité à 1,77%;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante à l'arrière du terrain, en-dehors de la zone de bâtisse prescrite par le plan particulier d'affectation du sol, et de ce fait, dépassant le dégagement pyramidal imposé. Cette option permet un dégagement du jardin en contrebas et orienté au Sud. L'implantation en amont du terrain jouxte la voirie de desserte et le parking de l'École européenne contiguë ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s'implante sur une zone précédemment bâtie, en limitant les abattages d'arbres à haute tige et en limitant les modifications du relief du sol. Le projet propose également l'aménagement d'un parking non couvert pour 5 voitures au sommet de la voirie d'accès, ainsi qu'une zone d'attente pour les véhicules du SIAMU. Ce type d'aménagement, intégré au plan paysager, permet de limiter la pression automobile en voirie. Les accès carrossables vers le parking souterrain sont, dès que possible, recouverts par une toiture plate intensive, au même titre que la plupart des toitures de l'immeuble ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit la création d'un garage souterrain pour 8 voitures et l'aménagement de 5 emplacements non couverts, alors que le nombre de logements s'élève à 4. Ceci permet d'absorber le parking pour visiteurs, dans un quartier souffrant de pression automobile au niveau du stationnement, et relativement peu desservi par les transports en commun ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet supprime l'ancien bassin d'agrément et propose une gestion de l'égouttage combinant une citerne de récolte des eaux de pluie, et des bassins de rétention ;
- quant aux autres aspects propres à la demande, la nouvelle construction présente une typologie sobre et systématique en ce qui concerne sa volumétrie et les matériaux d'aspect lisse envisagés.
- Les logements bénéficient de terrasses s'inscrivant dans la volumétrie générale de l'ensemble. Les façades sont composées de surfaces en enduit de teinte blanche ou gris, de cadres en bardage métallique (aluminium laqué blanc), de bardage en panneaux fibre-ciment de teinte gris anthracite.
- Les châssis de fenêtre sont en aluminium thermolaqué de teinte noire.
- Les terrasses sont en plancher de bois exotique et la toiture plate est aménagée en toiture verte.
- Le soubassement est en pierre bleue.
- Le parti architectural proposé est de type moderniste et composé d'une combinaison de plans détachés du volume principal, formés par des bandeaux horizontaux ou des cadres détachés.
- Ces dispositions formelles ainsi que la disposition de larges baies de fenêtres toute hauteur permettent d'éviter tout effet de masse ou de lourdeur.
- La stratification horizontale des façades permet d'asseoir le volume sur le terrain et de l'intégrer naturellement dans son environnement;

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'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.8 : plantations existantes :
 - le projet propose l'abattage d'un arbre à haute tige au droit de l'implantation de la nouvelle construction. L'essence de cet arbre n'est pas précisé ;
 - art. 0.9 : démolition :
 - le projet prévoit la démolition d'un immeuble existant abritant une habitation unifamiliale.
 - Cette construction existante ne répond pas au prescrit du PPAS en matière d'implantation.
 - La démolition et la reconstruction de l'immeuble en contrebas a tenu compte de ces spécificités.
 - Dès lors, cela rend la construction du nouvel immeuble conformément au prescrit du PPAS en matière d'implantation pratiquement impossible ;
 - la maison existante a subi plusieurs transformations, rendant sa typologie hybride, tandis que le nouveau projet tend à davantage ancrer l'immeuble au sein de la parcelle qui l'abrite ;
 - art. 2.3 : implantation :
 - L'implantation du nouvel immeuble a été envisagée compte tenu que le contexte urbanistique permettait d'envisager une dérogation à la clause du PPAS précisant que « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10.00 M de celle-ci* » ;
 - En effet les deux immeubles voisins sont implantés en fond de parcelle, vers la limite avec la propriété de l'école européenne où aucun autre bâtiment n'est placé à moins de 50m.
 - De ce fait, le parti est apparu de manière évidente comme le mieux adapté a été d'aligner la façade sud du bâtiment sur une ligne fictive reliant la façade correspondante de chacun des bâtiments voisins ;
 - Le déplacement du bâtiment vers cette implantation plus reculée et donc plus proche de la limite arrière du terrain entraîne qu'il ne réponde pas à la prescription qui prescrit que la

- construction soit « *implantée entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles* » ;
- La volumétrie et l'expression architecturale ont été traitées de manière à implanter le dernier niveau en retrait du corps principal du bâtiment, comme un élément spécifiquement apparenté à la toiture (différence de matériau, dépassant de toiture plate) ;
 - art. 2.4 : gabarit :
 - le projet propose la construction d'un immeuble de 4 logements, générant d'importantes dérogations, tant au dégagement pyramidal, qu'en ce qui concerne les hauteurs de façades ;
 - la nouvelle construction s'implantant sur un terrain de fond, est bordée de maisons unifamiliales, ce qui limite de manière significative leur développement bâti ;
 - le projet nécessite dès lors d'être significativement réduit en ce qui concerne le dernier niveau. Le nombre de logements devra également être réduit en conséquence en limitant le projet à 3 unités d'habitation ;
 - art. 12.1 : zone je jardin :
 - le projet prévoit l'aménagement d'une importante zone de parking non couvert à l'entrée de la parcelle, et aménagée de part et d'autre de l'accès au parking souterrain.
 - Cet aménagement, peu qualitatif, intervient à l'arrière de la maison unifamiliale implantée en aval et sis au n° 19b.
 - Cette option du projet portera atteinte à l'habitabilité de cette maison voisine en ce que les vues vers l'environnement paysager s'en verront altérés ;

Considérant qu'en ce qui concerne les observations émises au cours de l'enquête publique :

- Justifications du projet et de la démolition de la villa existante :
 - Le rapport d'expertise démontre que :
 - le bâtiment présente des problèmes d'humidité ;
 - l'isolation est entièrement à revoir et le bâtiment actuel n'est pas adapté à une telle rénovation (épaisseur des fondations insuffisante) ;
 - le remplacement de l'isolation actuelle serait difficile à réaliser techniquement (notamment en ce qui concerne la toiture) ;
 - le bâtiment actuel n'est pas adapté en termes de normes incendie (risque important, notamment vu l'état de la toiture) ;
 - les éléments techniques et sanitaires sont à remplacer ;
 - ce type de logement n'est plus adapté, vu sa taille, aux besoins actuels en termes de logements ;
 - vu les dimensions de la parcelle et sa localisation, il est logique de développer un immeuble à appartements dans la zone concernée ;
 - Le bâtiment n'est pas classé et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection qui justifierait son maintien (absence également dans le prescrit du PPAS). Aucun élément d'ordre architectural n'est d'ailleurs de nature à s'opposer à sa démolition, la villa étant au contraire inadaptée au cadre existant, vu son ancienneté, et n'était pas « typique de la région » ;
 - Rien ne s'opposerait à la mise en œuvre du projet, d'autant que, comme le précise la note explicative déposée avec la demande de permis, d'autres immeubles à appartements présentant une architecture contemporaine ont été autorisés dans la zone ;
 - En outre, le projet est conforme à la zone dans laquelle il doit s'implanter et s'intégrera dans le cadre existant, en ce que :
 - il prévoit un nombre suffisant d'emplacements de parking ;
 - il présente une densité conforme à la limite fixée par le PPAS n° 50 ;
 - la surface plancher projetée est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 50 ;
 - l'occupation du sol est légèrement supérieure à la limite fixée par le PPAS n° 50 (1,98 %), ce qui est acceptable ;
 - l'occupation du sous-sol est légèrement supérieure à la limite fixée par le PPAS n° 50 (1,77 %), ce qui est acceptable ;
 - l'implantation, bien que dérogatoire au PPAS n° 50, a été élaborée afin de faciliter l'intégration du projet dans le cadre existant, en tenant compte de l'implantation des immeubles voisins en fond de parcelle ;
 - le gabarit du projet a été imaginé pour assurer une intégration maximale dans son environnement ;

- les abords et jardins ont été conçus pour préserver autant que possible la cadre existant et le caractère vert de la parcelle ;
- Dérogations au PPAS n° 50 :
 - Article 0.5 du PPAS n° 50 :
 - Le réclamant considère que le projet dérogerait à l'article 0.5 du PPAS n° 50, en ce que le garage en sous-sol ne serait pas aménagé dans la zone autorisée et en ce que celui-ci ne respecterait pas les limites fixées par la disposition en cause ;
 - Or, contrairement à ce qu'indique le réclamant, les prescriptions fixées par l'article 0.5 du PPAS n° 50 sont respectées, dès lors que la rampe d'accès du parking se situe au moins à 5 mètres de la limite parcellaire, ce qui peut être constaté sur les plans ; le chemin d'accès sera en pavé béton de type Klinkers, ce qui est autorisé ; la rampe d'accès a été recouverte pour reprendre le niveau naturel du terrain, l'intégrant ainsi dans le cadre existant ;
 - De plus, l'indice G vise les garages souterrains et indépendants des bâtiments, alors que le garage projeté n'est pas sous terre mais sous le bâtiment (seule la rampe est enterrée, par souci d'intégration) et qu'il y est lié (et non indépendant). Il peut donc être aménagé en dehors d'une zone surchargée d'un indice G, sans dérogation ;
 - Article 0.8 du PPAS n° 50
 - Concernant l'article 0.8 du PPAS n° 50, il faut rappeler que seul un arbre est abattu dans la zone de construction, les autres étant soit conservés, soit déplacés. La réclamation se fonde donc sur des éléments erronés ;
 - Le plan paysager assure la sauvegarde des plantations existantes ;
 - En outre, celui-ci garantit le maintien d'un cadre vert, conforme à l'esprit de cette disposition. La dérogation présente donc un caractère limité ;
 - D'ailleurs, il est à noter que vu les dimensions de la parcelle, les distances séparant le projet des habitations voisines, et les aménagements paysagers prévus, la création de vues et une perte d'intimité ne sont pas réalistes et ne sont, en toute hypothèse, pas démontrés ;
 - Article 0.9 du PPAS n° 50 :
 - Le réclamant soutient aussi que la démolition de la villa serait interdite par le PPAS n° 50, dès lors qu'il impose que la construction démolie soit remplacée par un immeuble conforme au plan, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce vu les dérogations engendrées par le projet ;
 - Or, force est de constater qu'il donne à l'article 0.9 du PPAS n° 50 une portée qu'il n'a pas ;
 - En effet, à suivre le réclamant, il ne serait possible de démolir une construction existante que pour autant qu'elle soit remplacée par un projet qui ne déroge pas au PPAS. Ce n'est toutefois pas ce qu'indique la disposition, précisant que le permis à délivrer pour le projet doit être conforme aux prescriptions du plan ;
 - Cette précision doit ainsi être lue en combinaison avec le CoBAT qui prévoit que des dérogations à un PPAS peuvent être octroyées. Dans cette hypothèse, si la dérogation est régulière (comme le sont les dérogations en cause), le permis est alors conforme aux prescriptions du PPAS, ne le vidant pas de sa substance ;
 - Article 2.3 du PPAS n° 50 :
 - Concernant la dérogation à l'article 2.3 du PPAS n° 50, comme déjà précisé, les écarts quant à l'occupation du sol (1,98 %) et du sous-sol (1,77 %) sont limités, ce qui implique que la dérogation ne pourrait porter atteinte à la prescription en cause ;
 - De plus, l'implantation dérogatoire est nécessaire en raison de l'implantation des immeubles voisins, en fond de parcelle, comme indiqué par le maître de l'ouvrage dans sa note explicative ;
 - Il s'agit en réalité d'une dérogation qui vise à limiter l'impact du projet, et qui bénéficie donc au réclamant ;
 - Quant à l'entrée du garage, elle est bien souterraine car elle se situe sous une toiture verte extensive avec 50 cm de terre la recouvrant ;
 - Article 2.4 du PPAS n° 50 :
 - La dérogation à l'article 2.4 du PPAS n° 50 (gabarit) se justifie par la nature du projet, qui vise à remplacer une villa par un immeuble à appartements ;
 - Toutefois, la dérogation est acceptable dès lors que, comme exposé, la zone comprend d'autres immeubles à logements multiples ou de futurs projets en ce sens ;

- De même, son impact est limité dès lors que les dimensions de la parcelle lui permettent d'accueillir un tel projet. Les distances entre le projet et les autres habitations, limitent ses éventuelles nuisances et l'impact qu'aura le projet dans le paysage existant ;
- Article 2.5 du PPAS n° 50 :
 - Le réclamant ne démontre pas en quoi le projet dérogerait au PPAS n° 50 en ce qui concerne l'aménagement d'une toiture plate ;
 - En effet, la disposition en cause autorise justement des toitures terrasses pour le bon aménagement des lieux et le réclamant n'indique pas que la toiture terrasse projetée ne serait pas conforme au bon aménagement des lieux ;
 - La création d'une toiture plate est favorable aux habitations voisines, dès lors qu'elle vise à limiter l'impact visuel du projet. Il n'a donc aucun intérêt à s'y opposer ;
- Article 2.6 du PPAS n° 50 :
 - Contrairement à ce qu'indique le réclamant, le projet ne déroge pas à l'article 2.6 du PPAS n° 50. En effet, il ne démontre pas en quoi les matériaux de construction choisis empêcheraient le projet de s'intégrer dans le cadre existant ;
 - Au contraire, les teintes sélectionnées visent à se rapprocher de la villa existante, tout en modernisant l'architecture et en évitant un aspect « massif » ;
 - De même, il s'agit de couleurs « neutres », qui s'intégreront sans difficulté à la zone concernée ;
 - D'ailleurs, vu la végétation existante et l'aménagement paysager prévu, le nouveau bâtiment s'intégrera sans problème au cadre actuel et futur, d'autant que plusieurs projets, situés dans les environs, développent également une architecture contemporaine ;
- Article 12.1 du PPAS n° 50 :
 - Enfin, contrairement à ce qu'indique le réclamant, le projet ne modifie pas une affectation du PPAS n° 50 ;
 - En effet, ce n'est pas parce que l'accès au parking et des emplacements de stationnement sont envisagés en zone de cours et jardin que son affectation est modifiée ;

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

- réduire significativement le projet en supprimant le dernier niveau. Le nombre de logements devra également être réduit en conséquence en limitant le projet à 3 unités d'habitation ;
- revoir l'expression architecturale du bâtiment en l'intégrant davantage au cadre bâti et paysager environnant, et en limitant le développement des terrasses périphériques aux étages ;
- améliorer l'habitabilité de la partie basse des logements est en leur offrant davantage d'ouvertures vers l'extérieur ;
- supprimer l'aménagement de la zone de parking non couvert à l'entrée de la parcelle, au profit d'un aménagement paysager qualitatif et de pleine terre ;
- revoir le plan de gestion des eaux de pluies et égouttage, de sorte à pouvoir y intégrer des zones infiltrantes ;
- présenter les plans d'abattage et de replantations pour l'ensemble de la parcelle, en limitant les sujets à supprimer, et en indiquant les essences et dimensions des arbres à abattre et à replanter ;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert ;

Que ces modifications de modifications dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT, et que, dès lors, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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