

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIESéance du 27 juin 2018 / Zitting van 27 juni 2018ORDRE DU JOUR/DAGORDEPlace Jean Vander Elstplein 29AM (Salle du Collège du 2^e étage / AM Collegeszaal van de 2^{de} verdieping)

- 09h00 1) 108/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.990-2018
Situation : Avenue Jacques Pastur 33
Demandeur : Madame MAES Laurence
(Mettre en conformité la construction d'une piscine)
- 09h20 2) 113/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.903-2018
Situation : Vieille rue du Moulin de 257 à 259
Demandeur : Monsieur SCHOCKAERT Arnaud
(Créer un car-port à la place d'un garage existant sur la parcelle du n°259 et réaménager une servitude et abattre 3 arbres dans la servitude de passage)
- 09h40 3) 114/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.961-2018
Situation : Rue Molenvelt 13
Demandeur : Monsieur GATT Issac J.
(Remplacer les châssis métalliques à simple vitrage de la façade avant et arrière par des châssis en PVC à double vitrage (couleur gris quartz))
- 10h00 4) 104/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.975-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 225
Demandeur : DEXIN sa (M. De Coster Levan)
(Régulariser des boxes de garage)
- 10h20 5) 105/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.972-2018
Situation : Avenue de Beersel 10
Demandeur : Monsieur CALLENS Roger
(Mettre en conformité l'agrandissement d'une véranda)
- 10h40 6) 111/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.984-2018
Situation : Avenue Hoche 13
Demandeur : Madame DE GEYNST LEVY Stéphanie
(Rénover et agrandir une maison uni-familiale)
- 11h00 7) 112/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.988-2018
Situation : Chaussée de Saint-Job 771A
Demandeur : WINERY sprl (M. de Thibault Frédéric)
(Aménager un bar à vin avec changement d'affectation du rez-de-chaussée)
- 11h20 8) 099/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.910-2018
Situation : Avenue Circulaire 132
Demandeur : Monsieur ISRAEL John David
(Transformer une maison unifamiliale et mise en conformité d'un bâtiment annexe en intérieur d'îlot, derrière le garage de la villa)
- 11h40 9) 102/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.964-2018
Situation : Rue Xavier De Bue 56
Demandeur : CHL sa (M. Delvaux Sébastien)
(Changer l'affectation (commerce de détail vers Horeca))

PM (Salle du Conseil du 1^{er} étage / Raadszaal van de 1^{ste} verdieping)
(de/van 13:30 à/tot en met 17:00)

- 13h30 10) 100/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.925-2018
Situation : Rue du Bourdon 391
Demandeur : M. et Mme INGLESE-ROMMELAERE Alessandro & Valentine
(Agrandir une maison uni-familiale)
- 13h50 11) 107/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.966-2018
Situation : Rue du Roseau 37
Demandeur : Madame VAN DEN BOSCH Julie
(Transformer une maison unifamiliale avec rehausse de la toiture)
- 14h10 12) 101/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.756-2017 (art.126/1)
Situation : Rue Papenkasteel 162
Demandeur : Madame VANDEVELDE Agnès
(Transformer et agrandir une maison d’habitation)
- 14h30 13) 110/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.861-2018
Situation : Avenue des Chênes 45
Demandeur : M. et Mme DE BOOSE Dimitri & WINSSINGER Virginie
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale)
- 14h55 14) 109/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.917-2018
Situation : Rue Victor Gambier 57
Demandeur : Monsieur de Villenfagne de Sorinnes Derek
(Transformer et agrandir un pool-house existant avec ajout d’un volume bâti,
et mettre en conformité l’implantation de la piscine)
- 15h20 15) 103/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.963-2018
Situation : Rue Xavier de Bue de 31 à 33/Chaussée d’Alseberg 666
Demandeur : Multipharma CVBA (Mme Bryskere Fabienne)
(Transformer et étendre une pharmacie : transformer un immeuble existant;
démolir et reconstruire un immeuble d’habitation et commerce)
- 16h00 16) 106/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.860-2018
Situation : Rue du Repos 38
Demandeur : Synthesis Ikies sprl (M. Vassilis Misthos)
(Construire un immeuble de 2 logements et 1 profession libérale)
- ± 16h40 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 01**

Dossier 16-43990-2018 - Enquête n° 108/18

Demandeur : Madame Laurence MAES

Situation : Avenue Jacques Pastur 33

Objet : mettre en conformité la construction d'une piscine



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43990-2018 introduite le 27/04/2018 par Madame Laurence MAES et visant à mettre en conformité la construction d'une piscine sur le bien sis Avenue Jacques Pastur 33;

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°4bis - ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) - approuvé par arrêté royal en date du 07/01/1957 et que ce plan particulier d'affectation du sol est muet quant à la possibilité d'implantation d'une piscine;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition au projet pour les raisons suivantes : rationaliser la consommation d'eau + quartier dense et voisins proches les uns des autres + nuisances sonores + précédent à ne pas accepter ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/04/2018 : dépôt de la demande;

25/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : 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,
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée à proximité de l'angle que forme l'avenue Jacques Pastur avec le Vallon d'Ohain ;
- La maison étant implantée de manière centrale dans le terrain, elle présente un jardin à la fois en zone avant et en zone arrière de la parcelle ;
- La note explicative mentionne que la construction de cette piscine remonte de 1969 ;

Considérant en conséquence que la demande doit être instruite au regard de la législation et de la réglementation en vigueur au moment où les travaux ont été mis en œuvre, à savoir, la loi organique du 29/03/1962, le règlement général de bâtisse arrêté par le Conseil communal en séance du 16/06/1948 et le plan particulier d'affectation du sol, approuvé par arrêté royal du 07/01/1957 /

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

- La mise en conformité de la construction d'une piscine et d'une grande terrasse attenante ;

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

- Considérant qu'il pourrait être estimé que la demande ne se conforme pas au plan particulier d'affectation du sol et que ce motif aurait dû être soumis aux mesures de publicité :
 - On pourrait considérer que la demande ne se conforme pas à l'article IV.COURS ET JARDINS - A. DESTINATION qui précise « Espaces uniquement réservés à usage de jardin, de cours ou de terrasses, avec plantations d'agrément. Il n'est pas toléré de constructions secondaires, telles que garages, annexes ou autres dépendances. »
 - Il faut également considérer que le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé à une période où pareil équipement de jardin n'était pas usuel, et que les constructions exclues par le prescrit du plan particulier d'affectation du sol sont toutes des constructions émergeant du niveau du sol ;
 - Le prescrit ne précise pas expressément ce qu'il en est pour la construction d'une piscine ;
 - Par conséquent la demande ne déroge pas à ce plan particulier d'aménagement du sol ;
- Considérant par ailleurs que la maison isolée dispose d'une confortable zone de recul, de 2 zones latérales et d'une zone de jardin (322 m²) au sein de laquelle subsiste une substantielle aire de pleine terre (70% de la zone), une fois déduite l'emprise de la piscine et de la plage qui lui donne accès ;
- Considérant par ailleurs que l'analyse de la photo aérienne :
 - met en évidence la présence d'un important écran végétal constitué d'arbres à haute tige, dont plusieurs à proximité directe du fond de la parcelle ;
 - révèle la présence d'autres piscines à proximité dans les jardins de maisons situées dans ce quartier résidentiel
- La piscine existe depuis 40 ans et n'a jamais fait l'objet de plainte de la part de riverains et peut dès lors être conservée ;

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

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

- Le motif d'enquête publique doit être considéré comme nul et non avenu, l'enquête publique au motif des actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ayant été instaurée par le plan de secteur, postérieur aux travaux sur lesquels porte la demande ;
- Le permis d'urbanisme pourrait être délivré moyennant un avis conforme du fonctionnaire délégué favorable ou un avis de la Commission de concertation qui revêtirait un caractère conforme ;
- Information donnée en séance : les machineries accessoires à la piscine sont implantées dans les caves de la maison et n'engendrent dès lors pas de nuisance sonore dans le jardin;

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 02**

Dossier 16-43903-2018 - Enquête n° 113/18

Demandeur : Monsieur Arnaud SCHOCKAERT

Situation : Vieille rue du Moulin 257 à 259

Objet : créer un car-port à la place d'un garage existant sur la parcelle du n°259, réaménager une servitude et abattre 3 arbres dans la servitude de passage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43903-2018 introduite le 08/03/2018 par Monsieur Arnaud Schockaert et visant à créer un car-port à la place d'un garage existant sur la parcelle du n°259 et réaménager une servitude et abattre 3 arbres dans la servitude de passage sur les biens sis Vieille rue du Moulin 257 à 259;

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°57 - Quartier Saint-Job - Ham - A.R. 21/02/89 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'ilots ;
- 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°IV.4.2.1 – Matériaux de façades qui prescrit "*toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivant sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis peints dans des tons clairs et pour toutes les façades, les panneaux en béton moulés sont interdits*", en ce que le carport, visible depuis l'espace public est prévu en parement bois et que le garage en fond de parcelle est prévu en panneaux de béton ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.1 – Implantation qui prescrit "*l'implantation est libre dans les limites extrêmes de bâtiments principaux et dont les limites sont indiquées au plan de destination*", en ce que la terrasse en bois d'une hauteur de plus de 2m constitue une construction en-dehors des limites extrêmes de construction ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'abattage des arbres et le préjudice porté à la faune et à la flore ainsi qu'à la qualité environnementale ;*
- *La transformation d'un chemin champêtre en route ;*
- *Le préjudice à la quiétude de l'intérieur d'ilot ;*
- *Une source de bruit et de pollution ;*
- *La dévaluation des biens environnants ;*
- *La crainte de voir des voitures garées au niveau de la servitude ou dans le jardin ;*
- *La perte d'intimité suite à l'abattage des arbres ;*
- *La détérioration d'un rare site qui témoigne du Uccle Villageois ;*
- *Maintenir un chemin piétonnier et renoncer à une allée carrossable ;*

- Si le chemin doit se transformer en allée carrossable, envisager uniquement de minéraliser le passage des roues ;
- Imprécision quant aux arbres à abattre ;
- Présence d'arbres remarquables ?
- La pose de la palissade en bois ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2018 : dépôt de la demande;

23/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

28/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : 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 17/05/2018 ;

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 3 arbres de haute-tige de 110 à 125 cm de circonférence.
- Ces abattages concernent un hêtre d'Europe et deux sapins.
- Le projet prévoit la conservation de 7 arbres de haute-tige dont les dimensions et les essences ne sont pas renseignées.
- 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 ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.
- Le Service Vert impose dès lors la replantation de deux arbres de haute tige d'une force minimum de 16/18 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 d'une haie séparative long de la nouvelle servitude projetée.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 120 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.

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.

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

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- **Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai**

auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.

- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.*
- *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

Fouilles manuelles dans le système racinaires :

Modalités :

- *Compte tenu des spécificités techniques et de l'implantation du projet, tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.*

Période d'abattage :

Modalités :

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, constitué de maisons mitoyennes, de typologie ouvrière, implantées à l'alignement, essentiellement de gabarit R+1+T ;
- La typologie du quartier dans lequel se situe la demande peut être définie par les éléments suivants :
 - urbanisation datant de la fin du XIX^{ième} siècle et du début du XX^{ième} siècle ;
 - un bâti constitué de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3) ;
 - des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul ;
 - des intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types ;
 - la présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot ;
- Dans ce quartier, la majeure partie de la Vieille rue du Moulin (dont le tronçon qui donne accès à la maison sur laquelle porte la demande) est à double sens de circulation, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté ;
- Quant au couvert végétal, les jardins sont séparés par des haies et les arbres sont présents en fond de parcelle ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est située en intérieur d'îlot et est accessible via une servitude au niveau de la parcelle du n°259 ;
 - comprend une maison de gabarit R+T et une annexe servant de cabane de jardin ;
 - est bordée d'arbres implantés sur les parcelles voisines et possède quelques arbres à haute tiges ;
- Historiquement :
 - un plan d'implantation dans la demande de permis d'urbanisme n° 16-14147-1949 fait apparaître, sur la parcelle concernée par la demande, « un vieux baraquement en bois servant de logement », la servitude n'y étant pas indiquée ;
 - ce baraquement semble avoir été construit entre 1935 et 1944 ;
 - aucune demande de permis d'urbanisme pour quelque modification que ce soit n'existe mais il apparaît qu'après 2004 le baraquement a été modifié par l'adjonction d'une large terrasse en bois et la création de fenêtres de toit de type « Velux » en toiture ;
 - Le registre de population indique des domiciliations dans ce baraquement depuis 1963 ;
 - Concernant le pin noir au bout de la servitude, il semble, au regard de ses dimensions être présent depuis plus de 30 ans, ce qui remet en doute qu'il existe à cet endroit la présence d'une servitude de passage carrossable ;
- Dans la situation de fait, une large terrasse en bois et de forte hauteur (plus de 2 mètres) semble avoir été construite et ce, en dehors des limites constructibles. Cette terrasse court le long de la façade avant et le long du pignon libre. Elle a une profondeur de plus de 10 mètres par rapport à la façade avant ;
- La maison jouxtant la maison sur laquelle porte la demande (n°259) également en intérieur d'îlot est accessible via la même servitude de passage. Un garage est implanté à l'angle de ce passage, conformément au plan de destination. Cependant ce garage est vétuste et n'est plus utilisable en l'état ;

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

- Sur la parcelle du n°259 :
 - la démolition du garage existant;
 - la reconstruction d'un car-port avec un abri de jardin en bois de teinte naturelle ;
 - la pose d'un revêtement en « Klinkers » perméables ;
 - l'abattage de trois arbres à hautes tiges ;
- Sur la parcelle du n°257 :
 - la suppression d'une ancienne citerne de gaz ;

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

- Le programme prévoit le réaménagement de la servitude de passage au niveau de la parcelle du n°259 en proposant un accès carrossable en « klinkers » jusqu'à l'entrée de la parcelle du n°257 et en remplaçant le garage vétuste et inutilisable de cette même maison par un abri de type car-port avec un petit abri pour le jardinage au profit du n°259 ;
- Le plan de l'abri et du car-port se présentent comme suit :
 - L'accès au car-port se fait via la servitude, la voiture y entre perpendiculairement à la voirie ;
 - L'accès à l'abri jardin attenant se fait via la parcelle de la maison n°259 et hors servitude ;

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

- En effet il y a lieu d'améliorer le contexte de cette servitude de passage ;
- La démolition et reconstruction d'un abri pour voiture, constituent une nette amélioration du contexte et principalement visuelle depuis l'espace public ;

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

- en matière de programme :
 - Le réaménagement de cette servitude de passage, n'induit aucune dérogations ;
 - Bien que la prescription particulière pour la parcelle du n°257 du PPAS autorisant la création d'un garage au sein de la zone constructible, l'aménagement de cette servitude induit un impact non négligeable sur la faune et la flore ainsi que sur la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation du car-port, avec un abri jardin, en lieu et place de l'ancien garage, ne soulève aucune objection;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit l'abattage de 3 arbres à haute tige mais ne prévoit aucune replantation, il y a lieu de se conformer à l'avis du service vert ;
 - L'aménagement de la servitude et de l'accès carrossable vers le fond de la parcelle est prévu en matériaux perméables de type « klinkers », tel que prévu par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - Cet aménagement nécessite la création d'un coffre ayant un impact sur l'enracinement des arbres existants et maintenus ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'aménagement de cette servitude est une nécessité au regard de l'état actuel de vétusté avancé ;
 - Le projet ne prévoit aucun aménagement de garage compris dans le volume de la construction existante (n°257) ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Bien qu'en intérieur d'îlot, cette servitude vers la parcelle du n°257 depuis la parcelle du n°259 est existante ;
 - Suivant la prescription particulière pour l'îlot 3.4, les garages et parkings de font en voirie sauf pour le n°257 et 254 où des garages peuvent être inclus dans le volume du bâtiment principal ;
 - Cependant la demande ne prévoyant aucun garage au niveau du bâtiment n°257, rien ne justifie l'aménagement d'un accès carrossable jusqu'à la limite de la parcelle du n°257, induisant de ce fait

une augmentation du bruit, un risque quant à la pérennité des arbres existants et l'abattage d'arbres tel qu'un pin noir ;

- En considérant le doute sur le fait que cette servitude soit carrossable ;
- Et d'autant plus le risque que cette servitude devienne une aire de parcage ;
- Il y a lieu de supprimer l'accessibilité aux voitures au niveau de cette servitude en maintenant une zone carrossable jusqu'à 5m après l'accès du carport et proposer une solution afin d'améliorer l'accès piétonnier jusqu'à la parcelle en intérieur d'îlot (n°257) ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - Dérogation à l'article n°IV.2.1 – Implantation:
 - La terrasse semble existante dans la situation de fait ;
 - Bien qu'elle dépasse de manière significative la limite constructive, elle s'insère dans un contexte de terrain fortement en pente et ne semble porter aucun préjudice pour le voisinage ;
 - Bien qu'empiétant dans la zone de cours et jardins, cette terrasse participe à l'agrément du jardin et des extérieurs ;
 - Dérogation à l'article IV.4.2.1 :
 - Concernant les matériaux du car-port en bois et visible depuis l'espace public, il ne s'agit en effet pas de matériaux autorisés ;
 - Cependant l'utilisation du bois de teinte naturelle, s'intègre parfaitement à l'environnement boisé de ces deux parcelles ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire il y aurait lieu de proposer un aménagement pour un accès piétonnier sans abattage des arbres existants et avec la possibilité de maintenir une zone carrossable jusqu'à 5m après l'accès au carport afin de prévoir un chargement et déchargement sans pour autant constituer une gêne pour l'accès au carport ;

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 3**

Dossier 16-43961-2018 - Enquête n° 114/18

Demandeur : Monsieur Isaac J. Gatt

Situation : Rue Molenvelt 13

Objet : remplacer les châssis métalliques à simple vitrage de la façade avant et arrière par des châssis en PVC à double vitrage (couleur gris quartz)



Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43961-2018 introduite le 09/04/2018 par Monsieur Isaac J. Gatt, et visant à remplacer les châssis métalliques à simple vitrage de la façade avant et arrière par des châssis en PVC à double vitrage (couleur gris quartz) sur le bien sis rue Molenvelt, 13;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°n°14 Nekkersgat (AR 11/07/1955) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°B-Matériau qui prescrit « Les façades de maisons d'un même groupe seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs.», en ce que les châssis sont proposés de teinte gris foncés alors que les maisons voisines de gauche ont des châssis de teinte blanche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2018 : dépôt de la demande

28/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composés de maisons jumelées ou groupées, implantées à l'alignement,
- o Il présente un aspect très homogène, objectif du plan particulier d'affectation du sol ,
- o Toutes les maisons du tronçon impair de la rue ont des châssis de teinte blanche (sauf une maison, dont les châssis restent de teinte claire),
- o La grande majorité des maisons du côté pair sont également équipées de châssis blanc (sauf 3 maisons),
- o Les portes d'entrée ont plus régulièrement une autre teinte,
- o La situation est différente le long de l'avenue Achille Reisdorff, où les teintes des matériaux et l'architecture sont plus variées,

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

- o Le remplacement des châssis par des nouveaux ensembles en PVC, de teinte gris quartz,

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

- En séance publique de la Commission de concertation, le demandeur a motivé sa demande par rapport à d'autres maisons dont les châssis sont foncés,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande ne maintient pas l'ensemble s'harmonisant complètement, au point de vue des couleurs des châssis. L'harmonie du quartier étant globalement préservée et que la teinte des châssis fait partie de cette harmonie, la dérogation ne se justifie pas,

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

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 04**

Dossier 16-43975-2018 - Enquête n° 104/18

Demandeur : Monsieur Levan De Coster DEXIN S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill 225

Objet : régulariser des box de garage



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43975-2018 introduite le 19/04/2018 par la S.A. DEXIN c/o Monsieur Levan De Coster et visant à régulariser des boxes de garage sur le bien sis avenue Winston Churchill, 225;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long de l'espace structurant et en ZICHEE;

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

- 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
- 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°13 – Maintien d'une surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée*", en ce que le taux d'imperméabilisation est de 0.67 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/04/2018 : dépôt de la demande;

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : 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 essentiellement résidentiel et composé d'immeubles à appartements multiples ou de quelques maisons datant de la création de l'avenue,
- L'immeuble sur lequel porte la demande est caractéristique des immeubles des années '60 et présente un gabarit R+7 et accueille des boxes de garage en intérieur d'îlot ;
- Ces box sont alignés le long de la limite de propriété avec le terrain voisine (n°223, avenue Churchill) et vont jusqu'au bout de la parcelle, contre la propriété voisine (n°79, avenue Montjoie);
- Selon la situation existante de droit, le nombre total de boxes de garage est de 15 avec une surface de 276 m² construit sur le terrain.
- En situation existante de fait, il apparaît que 17 garages ont été construits avec une surface construite de 298 m².
- Le nombre de logements dans l'immeuble s'élève de 28 ;

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

- La mise en conformité de l'existence de 2 box supplémentaire par rapport à la situation existante de droit (existants depuis l'origine) ;
- La mise en conformité de la superficie imperméable de 22 m² sur la parcelle ;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :

- L'augmentation de superficie étant limitée à 22 m², celle-ci peut s'envisager ;

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

- L'augmentation du nombre de boxes permet de pallier le manque de garages par rapport au nombre d'unité de logement au sien de cet immeuble ;
- afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot, il y a lieu de proposer une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) sur les toitures des boxes si la structure portante le permet ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition de mise en œuvre suivante:

- vérifier que la structure des toitures des box puisse accueillir une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) et mettre en œuvre cette finition le cas échéant si la structure le permet ;

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 5**

Dossier 16-43972-2018 - Enquête n° 105/18

Demandeur : Monsieur Roger CALLENS

Situation : Avenue de Beersel 10

Objet : mettre en conformité l'agrandissement d'une véranda



Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43972-2018 introduite le 16/04/2018 par Monsieur Roger Callens, et visant à mettre en conformité l'agrandissement d'une véranda sur le bien sis avenue de Beersel, 10;

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°13 QUARTIER MOLENSTEEN (AR du 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°13 approuvé avant le 01.01.1981:
 - application de la prescription n°0.6 du PRAS,

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 2 g Implantation qui prescrit « *les façades postérieures des habitations seront distantes d'au moins 8m des limites séparatives du fond des parcelles*», en ce que la façade arrière de la véranda est à 6 mètres de la limite de fond au point le plus défavorable,
 - non-respect de l'article n° 4 Toiture qui prescrit « *a) la toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis. b) Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus.*», en ce que la toiture de la véranda présente une pente de moins de 10° et est en verre avec châssis en aluminium,
 - non-respect de l'article n° 5 Matériaux de parement de façade qui prescrit « *a) les briques naturelles de tonalité rouge ; b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ; c) les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair ; d) les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur*» en ce que la façade de la véranda est projetée en verre avec châssis en aluminium de teinte foncée,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *des travaux pour la démolition-reconstruction de la véranda ont été fait sans permis et entraînant une augmentation en profondeur de la véranda, augmentation du mur mitoyen, rehausse de la véranda par rapport au niveau du jardin, hauteur de haie imposante, perte de jouissance, vue sur le jardin, ...*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/04/2018 : dépôt de la demande

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/06/2018 : 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 essentiellement résidentiel, mais proche de la chaussée de Drogenbos, plus mixte en termes d'affectations,
- Le bâti environnant est composé de maisons groupées, implantées en recul, de gabarit R+1+T, de petites dimensions,
- La maison de typologie à 3 façades sur laquelle porte la demande est implantée sur une parcelle bordée de haies à l'alignement,
- Elle dispose d'une véranda, à l'arrière,
- La maison de gauche (n°8), mitoyenne, ne dispose pas de véranda à l'arrière,
- La maison de droite (n°12) est quant à elle non mitoyenne et fait partie d'un groupe de maisons implanté autour de la placette
- Les jardins sont orientés à l'Est, séparés par des haies,

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

- Mettre en conformité la démolition reconstruction d'une véranda avec agrandissement

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

- en matière de programme :
 - la véranda agrandit les espaces de vie vers le jardin,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle véranda est implantée au niveau du séjour, soit 85 centimètres plus haut que le niveau du jardin,
 - la reconstruction de la véranda a entraîné une augmentation de la hauteur de la véranda, avec rehausse du mur mitoyen de 2 tas de briques,
 - la profondeur est également augmentée de +/- 1 mètre, mais en retrait de 1.13 mètre de la mitoyenneté de gauche,
 - la maison est située au Sud de la maison n°8 de sorte que le rehaussement du mur mitoyen augmente l'ombre portée sur le jardin du n°8,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la haie mitoyenne est trop haute, et engendre une ombre importante sur le jardin n°8, or, la hauteur des haies est limitée à une hauteur maximale de 2 mètres,
 - selon les photos, une terrasse en pavés a été aménagée dans la zone de jardin ; il y a lieu de l'indiquer sur le plan d'implantation. Vu la dimension du jardin et la dérogation sollicitée au PPAS, il y a lieu de réduire cette terrasse à maximum 2.5 mètres plus profond que la véranda,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le code civil n'est pas respecté en matière de vues droite et oblique, une porte vitrée se situant à moins de 60 centimètres de l'axe mitoyen, et l'autre, qui faisant face à la haie étant à moins de 1.90 mètre de l'axe mitoyen,

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), la demande porte sur le non-respect de :
 - l'article n°2 g Implantation, aspect pour lequel :
 - la façade arrière de la véranda est à 6 mètres de la limite de fond au point le plus défavorable,

- la limite de fond n'est pas parallèle à la façade arrière,
- la configuration particulière des lieux est telle que les 2 maisons voisines de gauche sont également en dérogation d'office à cette règle,
- o l'article n°4 Toiture, aspect pour lequel :
 - la toiture de la véranda présente une pente de moins de 10° et est en verre avec châssis en aluminium,
 - le plan particulier d'affectation du sol est ancien et ne prévoyait pas de telle construction,
 - la véranda est peu visible de l'espace public, elle est sobre et entourée de végétation de sorte qu'elle s'inscrit dans les lieux,
- o l'article n°5 Matériaux de parement de façade, aspect pour lequel :
 - la façade de la véranda est en verre avec châssis en aluminium de teinte foncée,

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

- o fournir l'attestation de propriété,
- o fournir les photos en couleur de la véranda réalisée,
- o compléter le plan d'implantation avec la terrasse aménagée au niveau du jardin et la limiter à une profondeur de 2.5 mètres,
- o abaisser la haie à 2 mètres de haut,
- o rendre opalin les vitrages des deux portes qui créent des servitudes de vues pour respecter le code civil vis-à-vis de la parcelle de gauche,
- o réduire la hauteur du mur mitoyen en suivant la pente de la toiture de la véranda,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que la partie de gauche de la véranda doit être adaptée en vue de respecter le code civil,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande ne respecte pas le code civil et augmente l'ombre portée sur la parcelle de gauche,

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 :

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

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

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

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 06**

Dossier 16-43984-2018 - Enquête n° 111/18

Demandeur : Madame Stéphanie De Geynst Levy

Situation : Avenue Hoche 13

Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43984-2018 introduite le 24/04/2018 par Madame Stéphanie De Geynst Levy et visant à rénover et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Hoche, 13;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. ", en ce que le projet isole la toiture par l'extérieur et dépasse la hauteur du faîte de la maison qui lui est mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Le voisin s'oppose à la demande.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/04/2018 : dépôt de la demande;

[] : accusé de réception d'un dossier complet;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : 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 typiquement résidentiel et très homogène,
- dans ce quartier, l'avenue Hoche est une voie sans issue,
- la maison sur laquelle porte la demande est de type 3 façades et fait partie d'un ensemble de 3 maisons groupées. Elle constitue l'about du côté gauche de cet ensemble bâti ;
- le bâti environnant est constitué de maisons jumelées peintes en blanc;
- La plupart des toitures sont en tuiles noires ou en ardoises, et certaines toitures possèdent des lucarnes « chevalet » à savoir couverte par une toiture à 1 versant,
- Les 3 maisons groupées, bien que toutes différentes, forment un ensemble cohérent par leur aspect, avec des façades en briques peintes en blanc, des châssis blanc, une toiture en ardoises etc...
- Les terrasses arrières des maisons sont séparées par de haut murs de jardin ;

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

- L'extension du rez-de-chaussée et du 1^{ier} étage en façade arrière ;
- La réalisation d'un balcon au 1^{ier} étage à l'arrière et d'un nouvel escalier d'accès au jardin ;
- La réalisation de 3 lucarnes ;
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture existante ;
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries de teinte noire ;

- Des transformations intérieures ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de la maison en offrant :
 - une agréable pièce de jeux/bureau en contact direct avec le jardin au rez-de-jardin ;
 - un séjour ouvert avec cuisine « américaine » aux proportions agréables au 1^{ier} étage ;
 - un nouvel accès au jardin depuis les espaces de vie, conformément au code civil ;
 - une chambre supplémentaire avec salle de douche sous une toiture isolée ;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension proposée au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage, d'une profondeur de 2.11 mètres, ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - En effet, celui-ci prescrit à l'article 4 – profondeur « *dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine* » ;
 - L'extension tire parti du mur mitoyen existant entre propriétés et ne nécessite qu'une rehausse limitée de celui-ci, à savoir 88 centimètres ;
 - Les lucarnes proposées :
 - permettent d'inscrire une chambre supplémentaire au sein de cette petite maison ;
 - sont de dimensions adaptées aux versants de toiture et peuvent s'envisager ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'esthétique proposée pour la nouvelle extension en façade arrière s'accorde à l'ensemble et peut s'envisager ;
 - Cependant, afin de conserver une unité au sein de ce quartier homogène, il y a lieu de prévoir des menuiseries de teintes blanches en façade avant et latérale ;

Considérant qu'au regard du différent 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.6 du titre I du RRU – toiture :

- L'isolation de la toiture est une démarche écologique qui est à encourager ;
- Les maisons mitoyennes nécessiteront également un jour une rénovation et la hauteur des faîtes retrouvera son alignement ;

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

- prévoir des menuiseries de teinte blanche en façade avant et latérale afin de conserver une unité au sein de ce quartier homogène;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la teinte des menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la légende 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 à la condition émise ci-dessus.

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 07**

Dossier 16-43988-2018 - Enquête n° 112/18

Demandeur : S.P.R.L. Winery - Monsieur Frédéric de Thibault

Situation : Chaussée de Saint-Job 771A

Objet : aménager un bar à vin avec changement d'affectation du rez-de-chaussée



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43988-2018 introduite le 25/04/2018 par la S.P.R.L. Winery c/o Monsieur Frédéric de Thibault et visant à aménager un bar à vin avec changement d'affectation du rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 771A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. 08/02/89) 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. Publicité et enseignes qui prescrit "*les dispositifs publicitaires apposés parallèlement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes : être placées sur la partie inférieure des façades, compris entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage et leur surface est limitée à 0.25m² dans les zones de logements et à 0.20m² dans les autres zones*", en ce que les dispositifs publicitaires sont situés entre les baies de fenêtres du 1^{er} étage et que leurs surfaces cumulées est de 2.8m²;
 - non-respect de l'article n°II.8.2.3. Publicité et enseignes qui prescrit "*les dispositifs publicitaires apposés perpendiculairement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes : ils doivent être placés à une distance de 0.30m des axes mitoyens*", en ce que le dispositif perpendiculaire est placé à moins de 0.30 de l'axe mitoyen du n°40 place Saint-Job ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3. hauteur qui prescrit "*La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux et seul un niveau de moins peut être autorisé*", en ce que le volume au niveau de la terrasse est deux niveaux de moins que le nombre de niveaux autorisé ;
- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation(s) 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°13.1 – tentes solaires, auvents et marquises qui prescrit « *le placement de tentes solaires non rétractable fixés à la façade est interdit* », en ce que tout une partie de la terrasse, à front de voirie publique est couverte par une marquise fixe ;
- non-respect de l'article n°23 – dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit « *ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1^{er} étage* », en ce que le dispositif perpendiculaire se situe au niveau des fenêtres du 1^{er} étage;
- non-respect de l'article n°24 – dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « *l'éclairage ne peut porter atteinte aux locaux situés au 1^{er} étage* », en ce que toutes les enseignes sont éclairées par un spot dirigé du bas vers le haut et au niveau de chacune des fenêtres du logement ;
- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé en zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/04/2018 : dépôt de la demande;

24/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : 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 Technique de la Voirie, sollicité et qui sera disponible avant délivrance du permis d'urbanisme ;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 26/04/2018 ;

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 s'implante, qui s'organise autour de la place de Saint-Job, la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits ;
- Ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement ;
- La place Saint-Job y représente un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, sis au n°771a de la chaussée de Saint-Job :
 - est situé à l'angle formé par la chaussée de Saint-Job et la place Saint-Job, à l'amorce de l'avenue Jean & Pierre Carsoel ;
 - est actuellement occupé par un garage de mécanique automobile (activité productive de type artisanal à l'enseigne « garage Springael ») suite à la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-22873-1962 autorisant l'installation d'une station-service avec 1 logement à l'étage ;
 - est implanté en retrait par rapport à l'alignement ;
 - présente un gabarit R+1 et en façade, le second étage semble en partie construit, de par la présence d'une structure d'attente, en béton et actuellement invisible en raison de la pose d'un bardage ;
- L'immeuble de droite, sis au n°40 de la place Saint-Job, est plus haut avec un gabarit R+2+Toiture plate. Cet immeuble est mixte avec un commerce au rez-de-chaussée ;
- L'immeuble de gauche, sis au n°771b de la chaussée de Saint-Job, est plus haut avec un gabarit R+3+Toiture mansarde et plus profond. Il s'agit d'un immeuble mixte avec commerce au rez-de-chaussée ;

- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit, pour cette parcelle, un potentiel de bâtisse supérieur à la situation existante et à la situation projetée, avec pour objectif la reconstruction d'un véritable immeuble emblématique de l'angle de la place et de la typologie de son bâti ;
- Cet objectif urbanistique est davantage renforcé par le plan régional d'affectation du sol qui considère la place et ce tronçon de chaussée comme espace structurant, face à l'amorce de la Montagne de Saint-Job, qui bénéficie d'une surimpression de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

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

- des modifications structurelles d'un rez-de-chaussée existant ;
- l'installation d'une marquise fixe, en retrait de l'alignement et longeant, sur une même profondeur, les 3 tronçons de façade
- l'aménagement d'un espace extérieur avec création d'une terrasse et volume démontables, en complément de l'espace protégé par la marquise ci-avant décrite ;
- la mise en peinture des châssis existants (en teinte brun chocolat) et l'apposition de films colorés sur les châssis afin de rendre une cohérence;
- le remplacement d'une porte d'entrée ;
- le démontage du bardage au niveau de la toiture et mise à nu des structures d'attente en béton ;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation d'un ancien garage de mécanique automobile en commerce du secteur HoReCa, de type « bar-à-vin » ;
- Seul le rez-de-chaussée et la modification des façades sont concernés par la demande, l'étage et l'affectation de logement n'étant pas modifiés ;
- Le rez-de-chaussée sera modifié par l'adjonction d'une marquise fixe et d'un volume à caractère saisonnier, démontable et composé de pare-vents et d'un auvent partiellement rétractable.
- Les éléments constituant cet espace extérieur à typologie de « véranda » seront stockés en cave pendant les mois d'été ;

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

- En matière de dérogation au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme – Publicité et enseignes :
 - Le programme d'enseigne, outre les dérogations au RCU et au PPAS, déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, article 36, pour les dispositifs d'enseigne en zone restreinte:
 - Ces dispositifs doivent être placés sous le seuil de la baie la plus basse du 1^{er} étage ;
 - Les enseignes proposées se situent entre les fenêtres du 1^{er} étage qui ne font pas partie du commerce mais se situent au niveau du logement ;
 - Cependant, au regard de la disposition des façades bâtiment, en recul par rapport à l'alignement et en raison de l'occupation de cette zone en recul par des tables et le volume temporaire pendant les mois d'automne et d'hiver, les enseignes placées sur les façades seront discrètes et visibles « en second plan » ;
 - De plus, les enseignes telles que prévues sont sobres et élégantes, elles ne présentent pas de saillie et à partir du moment où l'éclairage est supprimé de la demande, elles ne constituent aucune source de gêne ou de nuisance au logement situé au 1^{er} étage, sauf pour la maison mitoyenne sise place de Saint-Job, 40, pour laquelle l'enseigne en saillie sur le front bâti de la place entre en concurrence avec la signalétique commerciale du bien (commerce de boucherie / traiteur au rez-de-chaussée) ;
- en matière de programme :
 - le changement d'affectation en commerce du secteur HoReCa participe à la vie du quartier et en complète l'offre commerciale ;
 - les aménagements prévus et les rénovations de façade participent à améliorer le bâti environnant ;
 - les aménagements du rez-de-chaussée sont de qualité et permettent une bonne utilisation de l'espace qui est étriqué ;
 - la rénovation de la façade est élégante et présente de nombreuses qualités d'intégrations, bien que dérogatoire ;

- la suppression du bardage en toiture, pour masquer la structure béton d'attente, apporte une amélioration au niveau de cette façade en matière d'esthétique et de clarté du langage architectural ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'adjonction du volume démontable les mois d'été se fait dans la zone constructible, malgré que le volume soit dérogoire, les écrans vitrés « paravents » et la tente solaire rétractable sont harmonieux et contribuent à l'utilisation de qualité de l'espace de restauration ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'utilisation de la terrasse améliore considérablement les abords du bâtiment par rapport à l'utilisation de cet espace en garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit aucune place de parking mais un parking public se situe non loin et la place est fortement desservie en transports en communs ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPA) :
 - Article II.8.2.2. :
 - concernant la position des enseignes, au regard de la disposition des façades bâtiment, en recul par rapport à l'alignement et en raison de l'occupation de cette zone en recul par des tables et le volume temporaire pendant les mois d'automne et d'hivers, les enseignes telles que prévues, sobres et élégantes, seront discrètes ;
 - il résulte du fait que les enseignes apposées sur les façades ne présentent pas de saillie et de la suppression de l'éclairage, qu'elles ne constituent pas une source de gêne ou de nuisance au logement situé au 1^{er} étage, hormis éventuellement, celle située en mitoyenneté de l'immeuble sis place Saint-Job, 40 ;
 - concernant le dépassement de la surface que permet d'envisager la réglementation (2.8 m² d'enseigne) et la pose de plusieurs dispositifs, elle se justifie :
 - au regard du développé de façade en 3 tronçons et de son tracé articulé formant l'angle de l'îlot,
 - au regard du fait que les tronçons de façade sont situés en retrait de l'alignement
 - en raison de la perception de cette façade dans plusieurs perspectives de la place, de la chaussée et de l'avenue Jean & Pierre Carsoel ;
 - pour ces raisons et dans ce contexte, la dérogation peut être envisagée ;
 - Article II.8.2.3. :
 - concernant l'enseigne en saillie apposée au niveau de la mitoyenneté du n°40 place Saint-Job, en raison du manque de visibilité de l'établissement depuis la chaussée de Waterloo, l'enseigne telle que prévue peut être envisagée ;
 - Article IV.2.2.A.1.3 hauteur :
 - Étant donné que le volume dérogoire, compris dans la zone constructible, est un volume démontable uniquement présent pendant ¼ de l'année (hors mois d'été) et que ce volume n'est dès lors pas fixe, la dérogation peut être envisagée ;
 - Cette proposition ne constitue cependant qu'une solution à moyen terme et la réalisation de l'objectif du plan particulier d'affectation du sol (reconstruction d'un bâtiment d'angle avec rez-de-chaussée commercial de belle surface) doit rester prépondérant ;
 - Il s'indique en conséquence de limiter la durée de validité de cette installation à celle des enseignes (9 ans)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
 - article 13.1 :
 - la marquise projetée, située dans la zone privative du bien et ne débordant aucunement sur l'espace public, est sobre et en adéquation par rapport aux 3 tronçons de la façade principale ;
 - étant donné l'utilisation commerciale extérieure prévue sur l'emprise de la terrasse, située entre le bâtiment et l'alignement, l'adjonction du volume démontable et la dérogation peut être envisagée ;
 - article 23 :

- Concernant la position et le nombre des enseignes, elle peut se justifier, pour rappel :
 - au regard de la disposition des tronçons de façade du bâtiment qui sont en recul par rapport à l'alignement
 - en raison de l'occupation de cette zone en recul par des tables et le volume temporaire pendant les mois d'automne et d'hivers,
 - en raison du fait qu'elles seront discrètes et du fait que les enseignes proposées sont sobres et élégantes, ne présentent pas de saillie
 - à condition que l'éclairage soit supprimé de la demande, afin de ne constituer aucune source de gêne ou de nuisance au logement situé au 1^{er} étage ;
 - concernant l'enseigne en saillie apposée au niveau de la mitoyenneté du n°40 place Saint-Job, en raison du manque de visibilité de l'établissement depuis la chaussée de Waterloo, l'enseigne telle que prévue peut être envisagée ;
- Article 24 :
 - Au regard de la direction prévue pour l'éclairage, soit du bas vers le haut, au niveau de toutes les enseignes positionnées au niveau des fenêtres du 1^{er} étage du logement, la dérogation ne peut être envisagée et les dispositifs d'éclairage doivent être supprimés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet ne porte en aucun cas au monument classé dit « l'Abreuvoir », étant donné sa position cachée par le bâtiment n°771b chaussée de Saint-Job et le fait que les interventions se situent uniquement en façade avant, qui est non visible depuis le monument classé ;

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

- supprimer les dispositifs d'éclairage en façade ;
- limiter à 9 ans l'autorisation de placer la structure saisonnière ;
- Préciser en plan les dispositifs technique d'évacuations, des hottes, gaines et buses diverses, si nécessaire afin de répondre à la fonction HoReCa et aux niveaux des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

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 d'un élément de dispositifs d'enseignes ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'éclairage en façade ne peut nuire au logement situé au 1^{er} étage et doit être supprimé ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n°8**

Dossier 16-43910-2018 - Enquête n° 099/18

Demandeur : Monsieur John David Israël

Situation : Avenue Circulaire 132

Objet : transformer une maison unifamiliale et mise en conformité d'un bâtiment annexe en intérieur d'îlot, derrière le garage de la villa



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43910-2018 introduite le 14/03/2018 par Monsieur John David Israël et visant à transformer une maison unifamiliale et mise en conformité d'un bâtiment annexe en intérieur d'îlot, derrière le garage de la villa sur le bien sis avenue Circulaire 132;

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 approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 1.3 Implantation qui prescrit « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m avec $L = H/2$* » en ce que l'extension du garage transformé en pool house s'inscrit à 88 centimètres de la limite de droite ;
 - non-respect de l'article n°12.0 zone de jardin qui prescrit " *12.1 En zone d'habitat en ordre ouvert : Les zones de jardins sont des zones exclusivement destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément. Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, et/ou petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2,50m minimum des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie*", en ce que la demande porte sur la mise en conformité de la construction d'un garage pour 4 voitures transformé en pool house en zone de jardin implanté à 84 centimètres de la mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2018 : dépôt de la demande;

08/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : 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 se caractérise par de belles villas isolées ou groupées dans un cadre de verdure ;
- dans ce quartier, l'avenue Circulaire est emblématique de la qualité de l'espace public et de ses maisons implantées avec recul dans leur propriété, dégagant de beaux espaces paysagers de verdure
- Le bien a déjà fait l'objet de demande de mise en conformité pour la construction en zone de jardin d'une extension du garage existant en vue d'abriter des voitures de collection et a fait l'objet du refus du permis d'urbanisme n°16-34265-1999 et d'un recours au Gouvernement qui s'est également soldé par un refus en date du 04/09/2000, pour les raisons suivantes :
 - Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué libellé comme suit :
 - Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional du développement approuvé le 3 mars 1995 ;
 - Considérant que le projet est incompatible avec les dispositions du plan particulier d'aménagement du sol n°50 « Hamoir-Observatoire » approuvé par arrêté du Gouvernement du 27/05/1999 mais non encore en vigueur ;
 - Considérant que le projet est principalement établi en zone de cours et jardin et qu'il ne répond pas à l'affectation de celle-ci ;
 - Considérant que les garages, quoi qu'établis en prolongation du bâtiment existant et unifiant l'aspect des constructions annexes, sont à une distance insuffisante des limites mitoyennes ;
 - Considérant que les garages développent une superficie nettement supérieure à celle autorisée dans la zone, bien que la demande respecte l'indice P/S ainsi que l'emprise au sol »

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

- La transformation de la maison existante ;
- Le remplacement des châssis par des châssis aux divisions identiques à l'existant mais de teinte noire ;
- La mise en conformité de l'extension du garage ayant fait l'objet d'un refus en 2000 et transformé dans la présente demande en pool-house ;
- La création d'une piscine de type miroir d'eau » ;

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

- Les transformations proposées à la maison améliore ses qualités d'habitabilité de par :
 - L'amélioration des vues vers le jardin depuis les espaces de vie au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage depuis la chambre principale ;
 - L'amélioration des performances énergétiques de celle-ci par le remplacement des châssis, l'isolation de la toiture... ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet supprime l'accès carrossable infractionnel en dolomie qui prenait place au sein du jardin afin de pouvoir manœuvrer et améliore de ce fait la perméabilité du jardin ;
 - Cette superficie est remplacée par la construction d'une piscine de 40m² qui peut quant à elle s'envisager en regard de son implantation éloignée des constructions avoisinantes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet modifié conserve le garage pour 1 voiture existant depuis l'origine de la construction;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Un fossé drainant est prévu en fond de parcelle pour la gestion des eaux de pluie ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le remplacement des châssis par des châssis aux divisions identiques et de teinte bleue nuit peu s'envisager. En effet, ceux-ci donnent un caractère élégant à l'ensemble de la construction et permet d'unifier la véranda ne datant pas de l'origine à l'ensemble bâti ;
 - Il y a lieu de prévoir un double cadre dans les parties dormantes de ceux-ci ;

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) :

- Le projet de transformation de l'extension en infraction située en zone de jardin en pool house ne peut s'envisager au vu du précédent refus émis en séance du 30/11/1999 par le Collège des Bourgmestre et

Echevins et suite à la décision défavorable du Gouvernement du 31/08/2000 statuant sur le recours introduits suite au refus de permis d'urbanisme ;

- En effet, cette construction s'implante à seulement 84 centimètres de la limite de mitoyenneté de droite et sur une profondeur excessive de 13.64 mètres ;
- Il y a donc lieu d'augmenter la zone de recul latérale de droite en alignant le pool-house sur la largeur du garage existant et de supprimer une travée du bâtiment de sorte à libérer une zone non bâtie au fond de la parcelle et se conformer davantage aux prescrit du plan particulier d'affectation du sol ; ces conditions avaient déjà été évoquées au sein de l'avis de la commission de concertation du 06/08/1999;

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

- augmenter la zone de recul latérale de droite en alignant le pool-house sur la largeur du garage existant ;
- supprimer une travée de l'extension en infraction (pool-house) de sorte à libérer une zone non bâtie au fond de la parcelle et se conformer davantage aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol ;
- prévoir un double cadre dans les parties dormantes des châssis de la maison existante ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une réduction de superficie d'un pool house et des détails de menuiserie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 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.D.U.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 9**

Dossier 16-43964-2018 - Enquête n° 102/18

Demandeur : S.A. CHL - Monsieur Sébastien Delvaux

Situation : Rue Xavier De Bue 56

Objet : changer l'affectation (commerce de détail vers commerce du secteur Horeca)



Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43964-2018 introduite le 09/04/2018 par la S.A. C.H.L. c/o Monsieur Sébastien Delvaux, et visant à changer l'affectation (commerce de détail vers HoReCa) sur le bien sis rue Xavier De Bue, 56;

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

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

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

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2018 : dépôt de la demande

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 20/04/2018 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 mixte en affectations principales de commerce et de logement,
- Dans ce quartier, la rue Xavier de Bue ne permet pas le stationnement,
- L'immeuble n°56 sur lequel porte la demande est situé à l'angle que forme la rue Xavier de Bue avec la rue Verhulst,
- Il est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages, suite au permis d'urbanisme n°16-36716-2004 qui a permis la rénovation du logement, dont l'accès se fait par la rue Verhulst,
- La vitrine du commerce se retourne sur la rue Verhulst, identifiant clairement le commerce sur l'angle de cet immeuble,

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

- en matière de programme :
 - le changement d'utilisation du commerce en commerce du secteur HoReCa,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'accès au commerce se situe au droit d'un renforcement de la vitrine, qui en augmente le développement,
 - la vitrine se retourne dans la façade de la rue Verhulst, marquant cet angle,
 - le rez-de-chaussée couvre l'ensemble de la parcelle.
 - L'étage est moins profond, la toiture plate du rez-de-chaussée est aménagée en terrasse et accès pour le logement.
 - La façade arrière de ce niveau est dès lors visible depuis la rue Verhulst,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les vitrines sont marquées par des colonnes en bois,
 - le placement d'une hotte pour la cuisine du commerce HoReCa est possible dans la cheminée existante,
 - l'enseigne existante est de dimension limitée. Le bandeau situé au-dessus des vitrines est décoré par des moulures formant des cadres décoratifs,

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, l'emplacement du bien sur l'angle est bien situé pour y installer un commerce du secteur HoReCa qui bénéficiera d'une bonne visibilité,

Conditions à inscrire dans le permis d'urbanisme :

- Vu les qualités de la façade, l'enseigne du commerce devra respecter les cadres décoratifs des bandeaux existants,
- La cheminée de la hotte devra être intégrée au bâti existant,

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.

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 10**

Dossier 16-43925-2018 - Enquête n° 100/18

Demandeur : Monsieur et Madame Alessandro & Valentine Inglese - Rommelaere

Situation : Rue du Bourdon 391

Objet : agrandir une maison unifamiliale



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43925-2018 introduite le 20/03/2018 par Monsieur et Madame Alessandro & Valentine Inglese - Rommelaere et visant à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon 391;

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) 46bis-Fond de Calevoet- approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B.d les matériaux qui prescrit " *Les matériaux extérieurs seront en maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue.* ", en ce que le projet prévoit la rehausse en panneaux lisses style « TRESPA »;
 - non-respect de l'article n°0.B.m la toiture qui prescrit « *Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum.* » en ce que l'extension présente une toiture plate ;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le projet nécessite des rehausses en mitoyenneté et dépasse en profondeur au 2^{ème} étage le voisin le plus profond de droite (n° 389) tant en façade avant qu'en façade arrière;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur toiture qui prescrit « *la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que le projet nécessite une rehausse en mitoyenneté au 1^{er} étage par rapport à la toiture de la maison mitoyenne de droite (n°389) la plus haute ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2018 : dépôt de la demande;

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation mitoyenne (n°391) qui fait l'objet de la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement de la rue du Bourdon,

- Cette maison présente un gabarit R+1 à toiture plate, forme de toiture qui n'est dès lors déjà pas conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°46bis dans laquelle elle s'inscrit et qui impose des toitures à versants ;
- Elle est orientée à l'Est du côté de la rue et à l'Ouest du côté du jardin,
- La maison mitoyenne de gauche (n°393) est une maison à 3 façades de petit gabarit, à savoir R+toiture à versants ;
- La maison mitoyenne de droite (n°389) est quant à elle plus haute, de gabarit R+2+toiture à versants et présente un grand pignon peint en orange visible depuis l'espace public. Celle-ci est également beaucoup plus profonde et présente de grand mur de jardin qui « enferme » le jardin de la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- L'agrandissement en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage ;
- L'agrandissement en toiture par la construction d'un nouveau volume à toiture plate sur la plateforme existante ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
 - un séjour ouvert sur le jardin et doté d'une cuisine ouverte en façade avant ;
 - 3 chambres d'enfants au 1^{ier} étage, bénéficiant d'une salle de jeu commune ;
 - une suite parentale avec salle de douche au 2^{ième} étage, avec grande baie vitrée donnant sur le jardin ;
 - la création d'un puit de lumière dans la cage d'escalier ;
- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en prévoyant une meilleure performance des parois de l'enveloppe de la construction existante ;

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

- en matière de programme :
 - la maison se voit dotée de chambres aux dimensions agréables et pouvant accueillir une famille au sein d'une petite maison initialement dotée d'un agréable jardin de ville ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit général proposé permet la transition entre le gabarit des deux maisons qui lui sont mitoyennes, et ce, tant en hauteur qu'en profondeur ;
 - Le projet nécessite des rehausses du mur mitoyen de gauche tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{ier} étage sans déroger au Règlement Régional d'Urbanisme. En effet, la nouvelle façade arrière s'implante à 2.45 mètres de la façade arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde ;
 - De plus, étant donné l'orientation du jardin, les extensions proposées ne porteront nullement préjudice à l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Terrasse :
 - La terrasse située en façade arrière au 2^{ième} étage est pas conforme au code civil (accord écrit avec les voisins sur l'exploitation totale de la largeur de la plateforme dans le dossier) ;
 - Cependant, celle-ci présente une superficie trop importante et crée un effet mirador en intérieur d'ilot qu'il y a lieu de réduire ;
 - Il s'indique de réaliser un retrait de 1m par rapport au plan de la façade arrière ;

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

En ce qui concerne la demande de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et non-respect de l'article n°0.B.d les matériaux qui prescrit " Les matériaux extérieurs seront en maçonneries : la brique ruqueuse rouge-brun, la pierre bleue. " :

- le projet prévoit la rehausse en panneaux lisses de type « TRESPA » ;
- Le choix de placer un volume différencié sur une maison existante afin de marquer une différence d'époque peut s'envisager ;
- Cependant, afin de ne pas créer une excroissance au-dessus de la toiture à versant de la maison de droite et offrir un volume contemporain aux lignes épurées, il y a lieu de reculer la façade avant l'extension du 2^{ième} étage de 80cm afin de réduire la rehausse en mitoyenneté de droite et reculer encore la façade aveugle proposée par rapport au plan de la façade avant ;

En ce qui concerne la demande de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et non-respect de l'article n°0.B.m la toiture qui prescrit « Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. » :

- l'extension présente une toiture plate ;
- La toiture plate de l'annexe permet un meilleur aménagement intérieur, et présente un impact volumétrique moins important ;
- Cette proposition respecte davantage la typologie de l'immeuble ; En effet, une toiture à versants ne pourrait s'imaginer au-dessus de celui-ci ;

En ce qui concerne le motif d'enquête sur la demande de dérogations au RRU et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde" :

- le projet nécessite des rehausses en mitoyenneté et dépasse en profondeur au 2^{ième} étage le voisin le plus profond de droite (n° 389) tant en façade avant qu'en façade arrière;
- Afin de ne pas créer d'héberge disgracieuse en façade avant par rapport à l'immeuble voisin le plus haut (à droite), il y a lieu de reculer la façade avant de l'extension de 80cm;
- En façade arrière, cette profondeur peut s'envisager car celle-ci n'entraîne aucun préjudice en terme d'ensoleillement pour ces voisins ;

En ce qui concerne le motif d'enquête sur la demande de dérogations au RRU et le non-respect de l'article n°6 – hauteur toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- le projet nécessite une rehausse en mitoyenneté au 1^{ier} étage de 1.25 mètre par rapport à la toiture de la maison mitoyenne de droite (n°389) la plus haute ;
- Cette rehausse étant limitée, elle peut s'envisager ;

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

- reculer la façade avant de l'extension du 2^{ième} étage de 80cm ;
- réduire la profondeur de la terrasse au 2^{ième} étage de 1m ;
- prévoir une finition esthétique pour les toitures plates non exploitables (gravillons ou toiture verte) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que un recul limité en façade avant;
- 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 non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 11**

Dossier 16-43966-2018 - Enquête n° 107/18

Demandeur : Madame Julie VAN DEN BOSCH

Situation : Rue du Roseau 37

Objet : transformer une maison unifamiliale avec rehausse de la toiture



Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43966-2018 introduite le 12/04/2018 par Madame Julie Van Den Bosch, et visant à transformer une maison unifamiliale avec rehausse de la toiture sur le bien sis rue du Roseau, 37;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur 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*** », en ce que la rehausse de la façade et de la toiture entraîne un dépassement des deux constructions mitoyennes au 1^{er} étage,
 - non-respect de l'article n°6 – Hauteur de la toiture qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. », en ce que la rehausse de la façade et de la toiture entraîne un dépassement des deux constructions mitoyennes au 1^{er} étage,
 - 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 1^{er} 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 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant:

- *le non accord pour le placement de l'isolant du pignon,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/04/2018 : dépôt de la demande

25/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/06/2018 : 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 structuré par l'important talus de la ligne 124 du chemin de fer qui passe au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- La rue du Roseau est pavée et conserve son caractère de rue de village, vu sa situation d'un côté le long de la zone verte du Kinsendaël et du club de sport « le Roseau » et de l'autre côté par une rangée de maisons unifamiliales de petit gabarits ainsi que de rares immeubles de logements;
- La maison sur laquelle porte la demande présente encore la porte en bois d'origine et des châssis qui ont les divisions semblables aux châssis d'origine (divisions horizontales),
- Elle présente un gabarit R+1+ toiture, est implantée avec un léger recul par rapport à l'alignement de la voirie et est mitoyenne à deux autres maisons :
 - celle de gauche, de gabarit similaire, présente une toiture atypique à front de rue, avec un grand pignon jusqu'au faite de son toit;
 - celle de droite, de gabarit plus important, tant en profondeur qu'en hauteur, s'implante plus près de la rue, ce qui permet de conserver plus ou moins un alignement de façade et de l'annexe à l'arrière de la maison vis-à-vis de celles de la maison sur laquelle porte la demande ;
- Le jardin est orienté en plein Ouest;
- Le permis d'urbanisme n°16-40280-2012 a permis l'extension de la maison, au rez-de-chaussée et au sous-sol;

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

- La pose d'un isolant avec enduit sur la façade avant a été autorisée par le permis d'urbanisme n°16-40280-2012, mais n'est pas été réalisée,
- Le remplacement des châssis et de la porte en bois d'origine, ce qui porte atteinte aux qualités de la façade d'origine, par de nouvelles divisions plus simples,
- La rehausse des façades et de la toiture et la création d'une lucarne sur le versant arrière,
- Le déplacement de la descente d'eau de pluie en façade avant,
- La pose d'un enduit sur la façade arrière rehaussée,

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement du 1^{er} étage et des combles par la rehausse de la toiture et la création d'une lucarne sur le versant arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse de la toiture permet d'augmenter le volume de la chambre arrière du 1^{er} étage et d'en améliorer la vue et la luminosité naturelle des deux chambres et d'en créer une troisième dans les combles,
 - les héberges créées sont faibles. Une isolation des héberges est proposée par l'extérieur. Un des voisins s'y est opposé dans le cadre de l'enquête publique,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est très faiblement plantée, ce qui ne répond pas à l'objectif de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la construction de la maison d'origine date de 1931.
 - La façade est simple, et en briques peintes en blanc.
 - Les châssis sont d'origine et sont divisés en 3 parties et les impostes sont découpées par des 'petits bois'.
 - La porte en bois est également d'origine. Ces menuiseries extérieures participent grandement à la qualité esthétique de la façade.
 - La demande visant à simplifier tant les divisions des châssis que le style de la porte d'entrée et porte atteinte pour une grande part au style et au cachet de la maison,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - le projet ne dépasse que légèrement la profondeur des deux constructions mitoyennes,

- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :μ
 - la rehausse de la façade et de la toiture entraîne au 1^{er} étage un dépassement des deux constructions mitoyennes,
 - ces dépassement sont limités et ont peu d'impact sur les constructions voisines,

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

- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant porte atteinte aux qualités de la façade de cette maison datant d'avant 1932,
- la qualité de la façade réside essentiellement en la qualité du dessin de la porte d'entrée et de la division des châssis typique des années '30, éléments à conserver et à valoriser,

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

- conserver la porte d'entrée, maintenir la division des châssis d'origine,
- proposer un aménagement planté de la zone de recul,

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 que la façade avant doit être mieux conservée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le style de la façade est très dépendant des divisions de châssis,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n°12**

Dossier 16-43756-2017 - Enquête n° 101/18

Demandeur : Madame Agnès VANDELDELDE

Situation : Rue Papenkasteel 162

Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43756-2017 introduite le 29/11/2017 et modifiée (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) en date du 03/05/2018 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Madame Agnès Vandeveldelde et visant à transformer et à agrandir une maison d'habitation sur le bien sis rue Papenkasteel, 162;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que le projet modifié prévoit toujours :
 - une extension au rez-de-chaussée qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut*", en ce que le projet modifié prévoit la création d'un volume à toiture plate qui dépasse le profil des toitures des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les résultats de l'enquête publique organisée sur base des plans modifiés déposés en application de l'article 126/1, qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/11/2017 : dépôt de la demande;

10/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT

Considérant que la condition de réduire la profondeur du rez-de-chaussée, émise par la Commission de concertation, nécessitait également de vérifier la conformité du projet au Règlement Régional d'Urbanisme et la fonctionnalité de la

chambre et de l'espace de repas situés à ce niveau ;

03/05/2018 : dépôt de plans modifiés (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et poursuite de la procédure;

15/05/2018 : attestation de réception d'un dossier 126/1 complet et reprise de l'instruction au stade de l'enquête publique ;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

27/06/2018 : 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 essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, et les constructions mitoyennes y sont implantées en recul;
- La maison n°162 faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de maisons de cette typologie implantées en recul;
- Elle présente, à l'arrière du rez-de-chaussée, une extension peu esthétique ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-19429-1957, et qui s'étend largement en intérieur d'ilot.
- Cette extension s'implante le long de la mitoyenneté de droite et n'occupe pas toute la largeur de la parcelle;
- La maison est une maison de type bel-étage. Les espaces de vie se situent actuellement au 1^{er} étage et le jardin se situe en contre-bas de celles-ci;
- Elle a une superficie moyenne (188 m²), est bâtie sur un plan de 2 travées en enfilade, est de gabarit R+2+Toiture plate et comprend 2 chambres;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°160) présente un gabarit similaire;
- La maison mitoyenne de droite (n°164) présente un gabarit légèrement supérieur R+2+Toiture à versants de par la présence de sa toiture à versants;
- Le jardin est orienté au Nord-Est;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- L'agrandissement de cette maison de manière conséquente (de 187 m² à 284 m² et le programme des espaces de nuit de 2 chambres à 7 chambres) par de multiples extensions à tous les étages;
- La création d'un étage supplémentaire à toiture plate en façade arrière et d'une lucarne en façade avant, au sein d'un nouveau versant;

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

- La maison étant particulièrement petite, le souhait d'étendre et d'améliorer les conditions d'habitabilité de celle-ci sont envisageable moyennant des agrandissements raisonnables;
- La démolition de l'extension peu qualitative existante au rez-de-chaussée et s'inscrivant fortement en profondeur dans le jardin améliore l'intérieur de l'ilot;
- La suppression des annexes et des terrasses hétéroclites et disparates améliore fortement l'esthétique de la façade arrière;
- Les différentes interventions modifient l'aspect esthétique de manière plus uniforme et peuvent s'envisager;

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

- En ce qui concerne le programme :
 - Il conserve un programme de maison unifamiliale, propose une offre de 7 chambres à coucher, dont un habitat intégré intergénérationnel;
 - La chambre au rdc réduit fortement l'espace de la salle à manger ; cependant, cet aménagement peut s'envisager pour répondre aux besoins spécifiques des demandeurs ; Ce cloisonnement étant réversible, il y aura lieu , le cas échéant, d'agrandir à nouveau cet espace sur toute la largeur de la parcelle ;
- En ce qui concerne le gabarit en façade avant :
 - La lucarne en façade avant s'implante dans le même plan que la façade alors que la corniche est relativement débordante. Cette lucarne s'intègre dans un versant de toiture, ce qui permet d'intégrer cette option à l'ensemble de la façade principale et à l'ensemble des façades du front bâti de cette rue en pente;

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

En ce qui concerne les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU :

- En ce qui concerne l'extension au rez-de-chaussée qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes :
 - Cette extension ne nécessite aucune rehausse du côté de la mitoyenneté de droite mais nécessite une rehausse limitée du côté de la mitoyenneté de gauche;
 - Cette extension est moins profonde que l'annexe actuelle mais celle-ci s'inscrit sur toute la largeur de la parcelle, ce qui engendre que la nouvelle façade s'implante à 7,34 mètres de la façade arrière de la maison de droite et à 9,28 mètres de la façade arrière de la maison de gauche;
 - La profondeur totale du rez-de-chaussée s'élève donc à 19,63 mètres et dépasse largement les profils des propriétés environnantes et ne peut s'envisager;
 - L'ancienne annexe présentait l'avantage de ne pas occuper toute la largeur de la parcelle et d'être moins néfaste pour la propriété voisine de gauche en terme de prise d'ensoleillement;
 - Il y a donc lieu de réduire la dérogation et d'implanter la façade arrière de 150 centimètres en retrait et de réduire les modifications apportées aux murs mitoyens en conséquence;

- En ce qui concerne l'extension de type verrière au 1^{er} étage qui dépasse de plus de 3 m le profil de gauche le moins profond :
 - La prise de lumière pourrait s'envisager moyennant une verrière davantage intégrée à la toiture plate;
- En ce qui concerne l'extension au 2^{ème} étage qui dépasse de 4,42 mètres le profil mitoyen de gauche le moins profond :
 - Le projet s'inscrit dans la typologie des constructions voisines et n'engendre que peu d'impact supplémentaire en matière d'ensoleillement envers les maisons mitoyennes, l'annexe existante à ce niveau étant en mitoyenneté de gauche ;
- En ce qui concerne la construction d'un nouveau volume à toiture plate en partie arrière et à toiture à versants avec lucarne en partie avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes :
 - Le nouveau gabarit général proposé peut s'envisager car il s'inscrit dans les profils des maisons avoisinantes;
 - Du côté de la mitoyenneté de droite, la rehausse ne porte pas préjudice à ce voisin et peut s'envisager;
 - Du côté de la mitoyenneté de gauche, de nouveau, il y a lieu d'envisager un matériau de toiture plus clair afin d'en diminuer l'impact;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) par le demandeur en application de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/05/2018;

- Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
 - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
 - d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des diminutions de gabarits et des modifications de teintes;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :
 - réduire la dérogation et la profondeur de bâtisse au niveau du rez-de-chaussée en implantant la façade arrière de 150 centimètres en retrait
 - réduire en conséquence les modifications apportées aux murs mitoyens;
 - réévaluer le programme et l'espace en conséquence, en ce qui concerne la chambre située à ce niveau ainsi que l'espace dévolu à la table des repas, ces deux espaces étant particulièrement peu larges ;
 - diminuer l'impact volumétrique de la prise de lumière (châssis saillant) proposé en façade arrière du 1^{er} étage,
 - proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite en toiture ;
- Le projet modifié propose :
 - de réduire la profondeur de l'extension initialement proposée de 1.50 mètre sur la largeur de la chambre et de conserver la profondeur totale sur la largeur de la salle-à-manger, de manière à réduire la profondeur du mur mitoyen de gauche à prolonger tout en conservant le programme demandé : ce découpage peut s'envisager étant donné la profondeur de la parcelle et la réduction proposée du côté du mitoyen à prolonger ;
 - de placer un lanterneau au-dessus de la salle à manger : il y a donc lieu de supprimer la verrière débordante prévue au 1^{er} étage qui alourdit l'ensemble de la façade et qui s'implante à 64 centimètres de la limite mitoyenne de droite ;
 - de ne pas respecter le point soulevé en ce qui concerne la teinte de couverture : il y a lieu de se conformer au précédent avis et de proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite en toiture ;

Considérant que la demande modifiée (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- supprimer la verrière débordante prévue au 1^{er} étage ;
- proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite en toiture ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la suppression d'une verrière et la teinte d'un matériau;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - 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.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 13**

Dossier 16-43861-2018 - Enquête n° 110/18

**Demandeur : Monsieur et Madame Dimitri - Virginie DE BOOSE -
WINSSINGER**

Situation : Avenue des Chênes 45

Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale

AVIS

La Commission de Concertation reporte son avis à sa séance du 4 juillet 2018.

L'avis sera disponible sur le site internet à partir du 9 juillet 2018.

Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 14

Dossier 16-43917-2018 - Enquête n° 109/18

Demandeur : Monsieur Derek de Villenfagne de Sorinnes

Situation : Rue Victor Gambier 57

Objet : transformer et agrandir un pool house existant avec ajout d'un volume bâti, et mettre en conformité l'implantation de la piscine

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43917-2018 introduite le 16/03/2018 par Monsieur Derek de Villenfagne de Sorinnes, et visant à transformer et agrandir un pool house existant avec ajout d'un volume bâti, et mettre en conformité l'implantation de la piscine sur le bien sis rue Victor Gambier, 57 ;

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

Vu que la demande se situe sur le site classé et zone de protection du Parc Raspail - Arrêté de classement du 02/02/1995 ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
 - non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

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

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/02/1995)
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 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 propriétaires du bien mitoyen sis aux numéros 45-47-49 rue Victor Gambier (situés sur la limite droite) font les remarques suivantes :
- Pourquoi vouloir construire contre les murs mitoyens ? cette solution peut toujours occasionner des problèmes d'infiltration d'eau par le chéneau. Autant construire avec une distance entre le nouveau bâtiment et le pool house ;
- Pourquoi avoir une toiture aussi importante au – dessus du pool house ? Ils souhaiteraient que la toiture du pool house ne dépasse pas la hauteur du mur mitoyen ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/03/2018 : dépôt de la demande ;

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de la CRMS, sollicité le 18/05/2018, n'a pas été réceptionné à ce jour ;
- néanmoins, par le courriel adressé le 03/05/2018 au Service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle par la Cellule Permis Uniques de la Direction de l'Urbanisme, c'est la partie avant du jardin qui est concernée par le classement (talus), et pour les travaux repris sur le plan, ceux-ci se trouvant bien à l'arrière, le permis d'urbanisme peut être instruit et délivré par la Commune.
- Toutefois certaines précautions devront être apportées au site lors de la mise en œuvre des travaux, en raison du fait que l'accès du chantier se fera du côté de la rue Victor Gambier ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas isolées ou jumelées, voir groupées, et entourées de jardins ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison d'habitation juxtée par une construction secondaire abritant des garages. Une piscine non couverte est implantée de biais, à l'angle Nord/Ouest de la parcelle, et le local à usage de pool house est implanté le long de ses abords en sous – sol (et accessible par un escalier extérieur) ;
- L'intérieur de l'îlot comporte plusieurs constructions d'affectation mixte ou de logements, et notamment la parcelle voisine de droite qui comprend des entrepôts situés en contrebas ;
- La propriété comporte des beaux aménagements paysagers, comprenant plusieurs arbres à haute tige structurant les perspectives ;
- le permis de lotir n° 222 bis affecte le lot 2, sur lequel ne porte pas la demande, à la construction d'une villa à 4 façades, et fait actuellement partie de l'aménagement des abords de l'importante villa située sur la parcelle à l'arrière à front de la rue Victor Gambier, dénommée «le château blanc» dont elle constitue une entrée de prestige ;
- L'entrée de la propriété, du côté de l'avenue Princesse Paola, est composée d'une grille monumentale encadrée d'ouvrages en maçonnerie ainsi que d'un chemin pavé, tandis que l'entrée du côté de la rue Victor Gambier est plus étroite ;
- le relief est important et se marque par une pente ascensionnelle depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot ;

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

- La mise en conformité de l'implantation de la piscine, du fait du déplacement de l'escalier ;
- La construction d'un pool house au niveau du jardin ;
- La couverture de l'escalier menant aux espaces en sous – sol ;

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

- Le pool house sera construit contre les murs d'enceinte du jardin, sans modification de leur profil ;
- Le bâtiment sera couvert par une toiture « Mansart », et l'escalier d'accès sera quelque peu modifié et couvert par une verrière de typologie « serre » afin de conserver un maximum d'amenée de lumière dans les espaces en sous – sol ;
- Les matériaux et la typologie offerte par cette nouvelle construction s'intègrent aux bâtiments existants ;
- Malgré le maintien du niveau des murs d'enceinte, le faite de la toiture sera plus haut de 1,50 mètre ;
- Le nouveau bâtiment, de faibles dimensions (6 mètres sur 4,50 mètres) ne sera pas visible depuis les propriétés (habitations) voisines, et ne sera pas perceptible depuis l'espace public, et, par conséquent, depuis le site classé ;
- La demande ne prévoit pas de modification du système de rejet des eaux usées, lesquelles seront collectées via le réseau existant ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La nouvelle construction s'inscrit le long des murs mitoyens existants et à l'angle Nord de la parcelle, zone peu qualitative en matière de d'aménagements paysagers. De plus, cette construction s'implante au droit d'un pool house existant et souterrain ;
 - La typologie proposée pour cette nouvelle construction s'inscrit dans le langage architectural de l'ensemble bâti, et notamment en offrant des toitures à versants. Toutefois, il s'indique de veiller à élargir le chéneau à 50 cm le long des 2 mitoyennetés en vue d'assurer son entretien et en vue de réduire l'impact de cette toiture envers les parcelles vers la rue ;
 - La construction permet d'aménager un espace secondaire à l'utilisation du jardin et à proximité détectée de la piscine ;
 - La verrière destinée à couvrir l'escalier donnant accès aux espaces en sous – sol s'inscrit dans les options du projet et en lien avec les fonctions abritées ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La demande s'implante le long de la limite mitoyenne de gauche, à une profondeur de plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mais de sorte à ne pas porter préjudice aux constructions (entrepôts) voisins implantés en contrebas ;
 - Le volume de la construction n'engendre pas de modifications en ce qui concerne les niveaux des murs mitoyens, et les eaux de pluie des toitures sont récoltées au moyen de chéneaux ;
 - La toiture envisagée permet une meilleure intégration de la nouvelle construction par rapport à son environnement bâti et n'engendrera pas de nuisances envers les parcelles voisines ;

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

- La construction ne présente aucun impact sur le site classé, celle – ci étant prévue à l'arrière de murs d'enceinte existants ;
- Toutefois certaines précautions devront être apportées au site lors de la mise en œuvre des travaux, en effet l'entrée du chantier se trouvant côté rue Victor Gambier et protégée par l'arrêté de classement ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition (aux conditions) suivante(s) pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Veiller à élargir le chéneau à 50 cm le long des 2 mitoyennetés en vue d'assurer son entretien et en vue de réduire l'impact de cette toiture envers les parcelles vers la rue ;
- Présenter les plans d'organisation de chantier permettant de mettre en évidence que toutes les précautions seront apportées au site lors de la mise en œuvre des travaux, en effet l'entrée du chantier se trouvant côté rue Victor Gambier et protégée par l'arrêté de classement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 15

Dossier 16-43963-2018 - Enquête n°103/18

Demandeur : Multipharma CVBA - Madame Fabienne Bryskere

Situation : Rue Xavier De Bue de 31 à 33 - Chaussée d'Alseberg 666

Objet : transformer et étendre une pharmacie : transformer un immeuble existant; démolir et reconstruire un immeuble d'habitation et commerce

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43963-2018 introduite le 09/04/2018 par la CVBA MULTIPHARMA - c/o Madame Fabienne Bryskere, et visant à transformer et agrandir une pharmacie, en transformant un immeuble existant, en démolissant un immeuble d'angle qui lui est mitoyen et en reconstruisant un immeuble mixte d'habitation et de commerce sur le bien sis rue Xavier De Bue, 31 à 33 et chaussée d'Alseberg, 666 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
 - application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
 - 22.1. affectation des étages au commerce ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2018 : dépôt de la demande ;

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/06/2018 : séance publique 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 31/05/2018 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/05/2018 ;

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

- Les immeubles de commerce et de logement sur lesquels porte la demande sont implantés à l'angle de la rue Xavier De Bue et de la chaussée d'Alseberg, et en amont de l'angle que forme la chaussée avec la rue des Fidèles ;
- Ces constructions s'inscrivent de manière relativement présente dans les perspectives visuelles depuis l'Église Saint – Pierre à l'Est et depuis la Maison Communale d'Uccle à l'Ouest ;
- Dans ce quartier, la majeure partie des constructions sont mixtes et abritent des commerces au rez-de-chaussée et, pour la plupart, des logements aux étages. Les parcelles sont relativement densément bâties ;
- Le long de la rue Xavier De Bue et, à proximité, le long de la chaussée d'Alseberg, les constructions revêtent une relative cohérence en matière de typologie et de valeur patrimoniale ;
- La situation existante de droit des biens visés fait apparaître que :
 - l'immeuble sis 31-33 rue Xavier De Bue est affecté à une pharmacie au rez-de-chaussée , et à un logement unifamilial réparti sur les 2 étages supérieurs ainsi que sous combles ;
 - l'immeuble sis au n° 666 chaussée d'Alseberg et formant l'angle de la rue Xavier De Bue, est affecté en commerce au rez-de-chaussée et en logement unifamilial à l'étage supérieur (logement en duplex au 1^{er} étage et sous combles) ;

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

- Transformer l'immeuble sis rue Xavier De Bue, ainsi que démolir et reconstruire l'immeuble d'angle en vue d'étendre la pharmacie sur 2 niveaux et sur l'ensemble des constructions, et en vue d'aménager 2 logements aux étages ;

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

- La surface commerciale est disposée en majeure partie sur la rue Xavier De Bue, mais l'accès à la pharmacie s'effectue à l'angle avec la chaussée d'Alseberg ;
- L'angle d'accès est matérialisé par une double hauteur qui dialogue avec l'environnement immédiat, ce qui exprime également que la pharmacie s'étendra sur 2 niveaux ;
- L'entrée privative des 2 logements s'effectue quant à elle le long de la chaussée d'Alseberg ;
- Le projet mixte propose en effet l'implantation d'un escalier vers les étages contre le mur mitoyen (chaussée d'Alseberg), de sorte à ce que l'espace commercial soit totalement dégagé et d'un seul tenant ;

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

- en matière de programme, le projet assure la continuité d'un commerce sur plusieurs parcelles, ainsi que l'offre de logements aux étages souvent consacrés aux extensions de commerces (de manière parfois non réglementaire), et, dès lors inhabités ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet conserve la volumétrie de l'immeuble sis rue Xavier De Bue (en transformant sa toiture) et propose la démolition et reconstruction de l'immeuble d'angle afin de lui conférer un gabarit R + 2 couvert par une toiture plate aménagée en terrasse. Ces options s'inscrivent dans les perspectives visuelles de ces 2 voiries présentant des échelles (largeurs) et statuts différents ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose de bâtir sur l'entièreté de la superficie du terrain. Cette situation ne consiste pas en une amélioration de la situation existante de droit ;

- En effet :
 - les parcelles sont entièrement couvertes de constructions ;
 - cette situation est également liée à la configuration des lieux, dont le faible développement du front bâti de la chaussée entre la rue des Fidèles et la rue Xavier De Bue ;
 - pour ces raisons, la parcelle d'angle, bénéficie de facto de peu de dégagements ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement d'une pharmacie d'une superficie de 279 m², et 2 logements (1 et 2 chambres à coucher). Aucun emplacement de stationnement privatif n'est prévu, tant pour les utilisateurs du commerce, que pour les habitants des logements. Néanmoins, le quartier, situé au cœur de la Commune d'Uccle, est bien desservi en transports en commun et dispose de plusieurs infrastructures de parkings publics ou privés et mis en location. Toutefois, l'offre de locaux pour parcage de vélos et poussettes est très faible et localisée directement à l'entrée chaussée d'Alseberg (capacité de 2 vélos) ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet prévoit de raccorder le réseau d'évacuation des eaux. Un bassin d'orage de 10 m³ sera installé, sous le nouvel immeuble ;
- quant aux autres aspects propres à la demande, le projet présente une typologie où une place très importante est maintenue pour le commerce, sur l'angle. En effet, la façade vitrée s'élève sur 2 niveaux, alors que la plupart des commerces aux alentours occupent uniquement les rez – de – chaussée. L'ensemble architectural présente dès lors un important déséquilibre entre la fonction commerciale dont le vitrine sur 2 niveaux à l'angle referme un espace vide sur une double hauteur ;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- le projet s'implante sur un ensemble de parcelles formant un angle exigu de l'îlot, compris entre la rue Xavier De Bue, la chaussée d'Alseberg et la rue des Fidèles ;
- Les options du projet visent à imperméabiliser l'ensemble de ces terrains, au regard de la continuité de la situation actuelle ;
- Toutefois, vu les particularités des lieux, il serait laborieux de prévoir une zone de pleine terre propice à l'essor d'un jardin ;
- Par contre, et à tout le moins, la toiture plate de l'immeuble d'angle reconstruit pourrait être aménagée de manière paysagère (toiture verte intensive) ;

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :

- le projet supprime le logement au 1^{er} étage des 2 immeubles dans le but d'étendre le commerce ;
- en ce qui concerne l'immeuble d'angle, le projet prévoit une rehausse de 1 niveau, permettant d'accueillir un logement à 1 chambre à coucher qui bénéficiera de 2 orientations ;
- le logement actuel en triplex situé dans l'immeuble sis rue Xavier De Bue sera réduit à un logement de 2 chambres à coucher réparti en duplex ;
- La toiture de l'immeuble est transformée à cet effet, et une terrasse à l'usage de ce logement sera aménagée sur la toiture plate de l'immeuble d'angle ;
- l'accès privatif à ces 2 logements s'effectuera depuis la chaussée d'Alseberg, afin d'agrandir la vitrine commerciale du côté de la rue Xavier De Bue.
- Cette option altère la lisibilité de cette façade relativement bien conservée mise à part la devanture qui en constitue le socle commercial ;
- l'extension commerciale peut s'envisager, au détriment du logement, au vu du prescrit du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), le bien étant situé en liseré de noyau commercial ;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

- le projet propose la démolition d'un immeuble d'angle, ancien témoin de la première urbanisation de la chaussée d'Alseberg. Toutefois, les documents joints à la demande attestent de la vétusté de ce bien du fait de son manque d'entretien. De plus, cet immeuble d'angle présente des niveaux d'implantation rendant difficile les liaisons avec les espaces de l'immeuble sis rue Xavier De Bue ;
- le projet propose une vitrine commerciale sur 2 niveaux altérant les qualités de l'angle des 2 artères et en rupture avec les perspectives visuelles cohérentes depuis ou vers la Maison Communal ou le Parvis Saint – Pierre. L'option d'aménager l'entrée de la pharmacie au droit de l'angle n'est pas optimale, du fait de la présence de dispositifs de signalisation, de passages pour piétons, et de l'étroitesse des trottoirs ;
- la terrasse prévue sur la toiture plate du nouvel immeuble d'angle présente un aspect invasif envers les logements voisins et devrait être réduite au profit d'aménagements paysagers ;
- les logements seront accessibles depuis la chaussée d'Alseberg, ce qui engendre le déploiement de circulations verticales peu optimales, et une identité fonctionnelle peu apparente. En effet, l'ensemble du rez semble entièrement dévoué à la fonction commerciale et les zones de circulations sont étriquées ;
- l'ensemble présente peu d'intégration mutuelle et envers l'environnement bâti ;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 22.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Affectation des étages au commerce :

- la demande n'est pas motivée pour des besoins sociaux et/ou économiques, et la continuité de la lecture des logements au 1^{er} étage n'est plus assurée ;

En ce qui concerne l'application de l'article 153 §2. al2&3 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, en matière de :

- Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) :
 - Le projet prévoit de bâtir sur l'entièreté de la profondeur du terrain d'angle, ce qui peut se justifier au vu des spécificités des lieux et de l'exiguïté de la parcelle, aspects développés ci-avant ;
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne :
 - Cette dérogation est nulle et non avenue ;
- Art. 6 Toiture (hauteur) :
 - Le projet prévoit la modification du versant arrière de la maison sise rue Xavier De Bue, en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en duplex. Cette intervention ne présente pas d'impact envers les constructions voisines, au vu des spécificités des lieux et de la densité bâtie actuelle ;
- Art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - Du fait des spécificités des lieux, le projet n'offre pas de zone de pleine terre ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition (aux conditions) suivante(s) pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Opter pour une meilleure intégration de la nouvelle construction au regard du maintien de l'immeuble existant à valoriser le long de la rue Xavier De Bue, en veillant à lui apporter une identité propre et davantage ancrée dans son époque actuelle ;
- Renoncer au développement de la vitrine commerciale à l'angle sur 2 niveaux, ou, à tout le moins, réduire le déséquilibre entre l'expression de l'affectation commerciale, par rapport à celle de l'affectation des logements. Pour ce faire, cet immeuble d'angle peut éventuellement être couvert par une toiture à versants ;
- Veiller à éviter de localiser l'accès à la pharmacie à l'angle des rues et l'envisager soit du côté de la rue Xavier De Bue, soit plus décalé le long de la chaussée d'Alseberg ;
- Améliorer et simplifier significativement les accès aux logements depuis la rue ;
- Prévoir des emplacements pour le parcage des vélos (minimum 3) et des poussettes (minimum 2) au bénéfice des logements, et localisés à proximité de l'entrée ;
- Prévoir des locaux communs, caves et pour le nettoyage, à l'usage des logements, de plus grandes surfaces ;
- Réduire significativement le développement de la superficie de la terrasse à l'usage du logement en duplex, au profit d'une toiture verdurisée ;

Considérant que ces modifications, ne revêtant pas un caractère accessoire, sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application, et que la demande modifiée devra être soumise aux Mesures Particulières de Publicité ;

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, et aux conditions émises ci - dessus.

**Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n°16**

Dossier 16-43860-2018 - Enquête n° 106/18

Demandeur : S.P.R.L. Synthesis Ikies - Monsieur Misthos Vassilis

Situation : Rue du Repos 38

Objet : construire un immeuble de 2 logements et 1 profession libérale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43860-2018 introduite le 08/02/2018 par la S.P.R.L. Synthesis Ikies c/o Monsieur Misthos Vassilis, et visant à construire un immeuble mixte comportant 2 logements et 1 entité pour l'exercice profession libérale sur le bien sis rue du Repos, 38;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du PdL n°510 du 12.01.2010 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en implantation;

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

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - o non-respect de l'article n°2 qui prescrit « *la construction peut s'étendre librement dans la zone dont le périmètre est défini ... en profondeur suivant le tracé indiqué au plan*», en ce que la cour anglaise est située au-delà de cette profondeur,
 - o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n°5, §1, 2° du Titre I du règlement régional d'urbanisme,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o *la citerne implantée en zone latérale se trouve sous la couronne d'un bel arbre, en dehors de la zone de bâtisse, l'arbre doit être maintenu,*
- o *inquiétude pour les arbres situés à front de rue,*
- o *manque d'intégration architecturale avec la maison mitoyenne qui est en brique et couverte d'une toiture en pointe, tant au point de vue du style architectural que des matériaux,*
- o *le dernier étage a un effet mirador, inapproprié au regard de la typologie et de la volumétrie de la maison voisine,*
- o *la zone de recul est défigurée par l'aménagement du parking,*
- o *par rapport aux constructions de l'avenue Wolvendael, le projet fait perdre de l'ensoleillement notamment aux pièces situées au rez-de-chaussée,*
- o *l'acte de vente de la maison sise Wolendael 129 stipule qu'une bande de terrain de 5 mètres de large devra rester libre en fond de parcelle de façon qu'il existe un espace d'au moins 10 mètres entre chaque groupe de maison. Le projet ne prévoit que 4 mètres. Le réclamant demande un recul de 5 mètres,*
- o *la hauteur de la construction est trop importante, effet mirador du 4^{ème} étage sur les jardins,*
- o *l'aspect très ouvert des façades arrière et latérale augmente cet effet. Demande de prévoir des parties en mur plein,*
- o *la cour anglaise est en dehors de la zone de bâtisse, proche de la limite des jardins,*
- o *par rapport au permis de lotir, la profession libérale ne semble pas l'accessoire d'un des logements, le nombre de garage (4) est supérieur au PdL (1 par logement),*
- o *la hauteur du projet par rapport au n°40 mitoyen : demande un adossement total du mur mitoyen,*
- o *demande le respect du permis de lotir, de la suppression de la terrasse au dernier étage qui a un effet mirador, la suppression de la cour anglaise,*

- la dérogation à la hauteur est double (permis de lotir et règlement régional d'urbanisme),
- on ne pourrait réduire le dernier étage sans déroger au règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) le dernier étage ne peut être admis,
- la zone de bâtisse est une donnée essentielle du permis de lotir, destinée à assurer le respect de l'intimité et du cadre de vie des occupants des biens voisins, la cour anglaise y déroge entièrement,
- l'application de la prescription générale du PRAS 06 n'a pas été sollicitée,
- la profession libérale semble constituer une 3^{ème} entité. Le PdL n'admet que 2 entités,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/02/2018 : dépôt de la demande

01/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

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

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

27/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 15/05/2018 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 essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, construits à des périodes différentes de sorte que les styles architecturaux sont variés,
- Dans ce quartier, la rue du Repos est à sens unique de circulation. sa rive du côté impair est bâtie en ordre continu, avec implantations en recul,
- Le côté pair est quant à lui bâti en ordre semi ouvert, en recul nettement plus verdoyant que celui du front bâti en vis-à-vis, et marqué par un muret en moellons soutenant les terres,
- La parcelle cadastrée Section E, n°46L6, sur laquelle porte la demande, a été créée par le permis de lotir n°510, en vigueur ;
- La maison de droite (n°) présente un gabarit R+1+T à 4 versants, le garage étant enterré à l'arrière, le jardin est situé au niveau du bel étage,
- Le couvert végétal est sauvage sur la parcelle, avec un hêtre en zone latérale,
- Le niveau du terrain est +/- 1 mètre plus haut que la voirie,

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

- La construction d'un petit immeuble mixte comportant deux appartements et une entité pour l'exercice d'une profession libérale en duplex, entre le rez-de-chaussée et le sous-sol,

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

- La demande propose une architecture contemporaine qui tranche avec la maison voisine et mitoyenne située à sa droite,
- En respectant la hauteur du pignon en attente, le projet vise un gabarit R+2+étage en reculs latéraux et arrière,
- Le programme respecte le prescrit du Permis de lotir, à la condition près que l'entité pour l'exercice de la profession libérale soit l'accessoire d'un des logements, ce qui n'apparaît pas forcément de façon explicite dans la fonctionnalité des plans ;

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

- en matière de programme :
 - l'entité destinée à l'exercice d'une profession libérale est implantée à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol où elle est éclairée par une cour anglaise. Elle doit être l'accessoire d'un des logements en créant une liaison physique avec l'appartement du 1^{er} étage,
 - le garage permet le stationnement de 4 véhicules grâce à un système de « parklift »,
 - au 1^{er} étage, le projet aménage un appartement de 2 chambres qui bénéficie d'un balcon en façade avant,
 - au 2^{ème} étage, le premier niveau d'un appartement en duplex comprend les lieux de séjour et 2 chambres, avec une petite terrasse en façade latérale,
 - au 3^{ème} étage, le second niveau de cet appartement en duplex, volume en reculs latéraux et arrière, permet l'aménagement d'une chambre parentale et d'une salle de bains, ce niveau bénéficiant également d'une terrasse en façade latérale,
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet est inférieur aux potentialités du terrain telles que définies par le permis de lotir : l'emprise se limite en effet à 108 m² au lieu de 130 m² maximum, l'indice P/S de 1.12 restant bien en-deçà de la valeur maximale de 1.50,
- l'implantation est le gabarit R+2+étage en reculs respecte la hauteur du mur mitoyen et le recul latéral d'au moins 2 mètres imposés par le permis de lotir pour l'étage en recul. La façade avant de ce niveau dépasse cependant du profil de la toiture voisine (versant avant de la toiture),
- le projet respecte, en implantation hors-sol, le permis de lotir qui impose un recul de 4 mètres par rapport au fond de la parcelle,
- la cour anglaise proposée sur une profondeur de +/- 1.70 mètre permet l'éclairage naturel de la partie de l'entité destinée à l'exercice de la profession libérale située au sous-sol, mais fait l'objet de la dérogation au permis de lotir ,
- vu la proximité de la construction n°129 avenue de Wolvendael et l'orientation Nord de l'angle du projet, il y a lieu de proposer une architecture moins vitrée sur l'angle Nord du projet,
- la terrasse proposée sur la toiture plate au niveau de l'étage en recul est l'accessoire de l'espace parental. Sa superficie est importante pour une telle destination et crée un effet mirador sur l'environnement. Il y a lieu de la réduire et de reculer le garde-corps à 2.5 mètres maximum de la façade,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est délimitée par une haie,
 - selon le plan d'implantation, un hêtre est maintenu en zone latérale,
 - chaque appartement dispose au moins d'un balcon ou d'une terrasse,
 - la superficie des accès respecte l'article 6 du permis de lotir, mais la zone latérale doit cependant être fermée à l'alignement par une haie vive ou un muret surmonté d'une haie vive, afin de limiter l'ouverture des accès dans l'alignement,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage est équipé d'une installation de type « parklift » qui permet au total le stationnement de 4 véhicules,
 - la capacité du local de rangement de vélos s'élève à 2 vélos, ce qui est peu au regard d'un programme qui nécessite, de façon réaliste, de pouvoir ranger 2 vélos par logement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit une citerne et un bassin d'orage de chacun 5.000 litres,
 - un faux-puits permet de disperser les eaux de pluie dans le sol,
 - la citerne en zone latérale est implantée sous la couronne du hêtre à conserver en zone latérale, et il y a donc lieu de la déplacer à l'avant, avec l'autre citerne en un seul ouvrage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les matériaux sont conformes au prescrits du permis de lotir, de teinte blanche, apporteront un élément clair et sobre dans le paysage de la rue,
 - les volets en façade avant lorsqu'ils sont ouverts créent une ambivalence dans le volume perçu en s'approchant de la limite mitoyenne avec le n°40, ce qui risque d'être fréquent. Le permis de lotir a pour but en créant le recul latéral situé au niveau de la corniche du n°40 de dégager le versant de toiture de la maison de droite. Il y a lieu de limiter le développement des volets aux bâtis,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête,
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2 qui prescrit « *la construction peut s'étendre librement dans la zone dont le périmètre est défini ... en profondeur suivant le tracé indiqué au plan* » :
 - la cour anglaise projetée au niveau du sous-sol est située au-delà de cette profondeur.
 - elle permet d'éclairer l'espace en sous-sol de la profession libérale, et est entièrement implantée en dérogation.
 - par contre, le projet ne tire pas parti de toutes les potentialités de la zone d'implantation qu'offre le permis de lotir ;
 - cette cour anglaise pourrait donc avantageusement être déplacée en façade latérale, ce qui supprimerait cette dérogation qui ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux, notamment en raison de la faible profondeur de la zone de jardins .

- afin de faire participer la cour anglaise à l'aménagement des abords, la différence de niveau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée devrait être matérialisée en quelques terrasses successives plantées, ou en talus planté, le cas échéant au-dessus d'un muret bas.
- 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°5, §1, 2° du Titre I du règlement régional d'urbanisme.
 - Le 4^{ème} niveau, en recul, n'est cependant pas implanté en recul de la façade avant, ce qui augmente la valeur de la volumétrie du projet.
 - Il s'indique d'opérer ce recul et d'inscrire ce dernier niveau le plus possible du bloc capable prescrit à l'article 3.3 du permis de lotir qui vise à ce que le projet ne dépasse pas le profil de la toiture de la maison voisine et mitoyenne,

Considérant que le permis de lotir a été délivré après 1981, et que les motifs de mesures particulières de publicité imposées par le plan supérieur ne sont pas d'application;

Considérant que le choix architectural situe le projet dans son époque, comme l'ont été les différentes constructions du quartier;

Que les conditions visent à intégrer le projet dans le respect de l'environnement bâti;

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

- déplacer la cour anglaise en zone latérale, dans la zone de bâtisse et matérialiser la différence de niveau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée en quelques terrasses successives plantées, ou en talus planté, le cas échéant au-dessus d'un muret bas,
- reculer la façade du 4^{ème} niveau afin de situer cet étage en recul afin de supprimer la dérogation,
- ne pas faire déporter les volets en position ouverte latéralement en dehors de la façade au 4^{ème} niveau, en façade avant
- proposer une architecture moins vitrée sur l'angle nord du projet,
- réduire la superficie de la terrasse au 4^{ème} niveau en limitant la profondeur de la terrasse à 2.5 mètres et aménager le solde de la toiture plate en toiture verte extensive, ou une finition esthétique,
- préciser en plan les matériaux et l'aménagement des abords et fermer la zone latérale à l'alignement par une haie vive,
- déplacer la citerne d'eau de pluie à l'avant sous la zone d'accès avec l'autre citerne en un seul ouvrage,
- augmenter la capacité du local de rangement des vélos pour permettre de ranger au moins 2 vélos par appartement,
- indiquer les superficies des locaux et des vitrages par local,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des aménagements qui visent à réduire l'impact du projet vis-à-vis de l'environnement bâti,
- supprimer les deux dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la cour anglaise peut être implantée dans la zone de bâtisse et en reculant le 4^{ème} niveau,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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