

Séance du 19 septembre 2018 / Zitting van 19 september 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 154/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.096-2018
Situation : Chaussée de Saint-Job 76
Demandeur : Monsieur SMEKENS Henri
(Mettre en conformité des transformations d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 2) 158/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.115-2018
Situation : Rue Lincoln 55 bte 8
Demandeur : Madame CARREE Alexandra
(Mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie du commerce en logement (1 appartement 1 chambre) au 1^{er} étage d'un immeuble de logements avec rez commercial et bureau)
- 3) 156/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.105-2018
Situation : Avenue du Silence 21
Demandeur : Madame PODLUBNAI Sylviane
(Agrandir les combles et construire deux lucarnes)

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.059-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 199
Demandeur : ACP « Les Vincennes » (M. Guyaux)
(Remplacer des châssis en façade avant aux étages et mettre en conformité les modifications apportées aux châssis au rez-de-chaussée (porte d'entrée et porte de garage) (Bien se trouvant en ZICHEE)
- 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.973-2018
Situation : Avenue Kamerdelle 27
Demandeur : LIVING ARCHITECTURE GLOBAL sprl (M. Orrego)
(Régulariser la modification des murs de retenue des terres en gabion)
(Bien classé : Maison Genicot (zone de protection - art.237 du CoBAT))
- 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.098-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 11
Demandeur : Immobilière Robin sa (M. Robin)
(Rénover des façades, modifier la nature et la couleur des revêtements et remplacer des châssis et modifier leur couleur) (Bien se trouvant en ZICHEE)

-
- 7) 149/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.060-2018
Situation : Rue Keyenbempt 6
Demandeur : Monsieur TOUNGOUZ NEVESSIGNSKY Michel
(Construire une véranda en alu de ton beige en façade arrière au niveau du RDC)
 - 8) 147/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.068-2018
Situation : Avenue Dolez 101
Demandeur : Monsieur DE BEYS Maxence
(Transformer un immeuble comptant 3 logements, agrandir le volume en toiture, abattre 6 arbres, et mettre en conformité la forme de la toiture et la répartition des lucarnes)

- 9) 148/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.968-2018
Situation : Rue Basse 49
Demandeur : M. & Mme SERRA Raimondo et PELET Stéphanie
(Réaliser un emplacement de parcage sous pergola et rangement couvert pour vélos, dans le jardin d’une maison uni-familiale trois façades implantée en coin de rues)
- 10) 163/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.922-2018
Situation : Carré Stevens 11
Demandeur : Madame
(Transformer une petite maison ouvrière, modifier le volume extérieur en façade latérale)
- 11) 161/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.725-2017 (art.126/1)
Situation : Rue du Melkriek 143
Demandeur : Madame DELAUDE Françoise
(Construire des extensions à une habitation, placer de nouveaux châssis et mettre en conformité l’aménagement des abords et la suppression du garage au sein du volume construit)
- 12) 162/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.046-2018
Situation : Rue Geleytsbeek
Demandeur : MIG INVEST & SERVICES sprl (M. Mignery Hervé)
(Construire 2 maisons neuves individuelles mitoyennes dans une rue résidentielle)
- 13) 155/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.073-2018
Situation : Avenue du Prince de Ligne 56/Avenue de Beloeil 1
Demandeur : MUTIMMO sprl (M. Boedts Axel)
(Démolir une maison et construire un immeuble de logements)
- 14) 159/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.903-2018 (art.126/1)
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 partie de servitude et abattre 2 arbres dans la servitude de passage)
- 15) 160/18 – Demande de permis de PL n°466-quater-2018
Situation : Avenue des Statuaires de 48 à 52
Demandeur : STATUAIRES sa (M. Benaym Stéphane)
(Modifier le permis de lotir 466-ter en ce qui concerne les lots 1, 2 et 3)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 01

Dossier 16-44096-2018- Enquête n° 154/18

Demandeur : Monsieur Henri Smekens

Situation : Chaussée de Saint-Job 76

Objet : mettre en conformité des transformations d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44096-2018 introduite le 25/06/2018 par Monsieur Henri Smekens, et visant à mettre en conformité des transformations d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 76;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, 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°10 (AR du 15/10/1955) au moment où les travaux ont été exécutés et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°II - zone de recul - qui prescrit « *une clôture à front de voirie composée d'un muret de 50 cm de haut et 35 cm d'épaisseur et d'une haie plantée à l'arrière ainsi que des haies en limites latérales*», en ce que le muret et les pilastres prévus au PU n°22120 ont été démolis et les zones de plantations ont été supprimées,
- non-respect au règlement général de la bâtisse auquel fait référence le PPAS, article 32 en termes d'esthétique (matériaux de façade arrière différents de la façade avant),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/06/2018 : dépôt de la demande

09/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

19/09/2018 : 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 un quartier principalement résidentiel
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job, à proximité du viaduc de la SNCB (Calevoet – ligne 124), présente une grande largeur entre fronts bâtis, au sein de laquelle le plan particulier d'affectation du sol 10bis en vigueur a permis de réaliser le projet communal de jardin de pluie
- En situation de droit, la maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-22120-1961, autorisant :
 - la construction d'une maison unifamiliale entre mitoyens, d'une profondeur de 7,55 mètres pour le volume principal, bâti sur 2 travées en profondeur,
 - comprenant une petite annexe cuisine au rez-de-chaussée et salle de bain à l'étage, accolée au mur mitoyen de droite, pour une profondeur globale de 10 mètres,
 - une zone de recul comprenant 3 bandes de plantations à savoir une le long de chaque limite latérale et une large bande de 1,85 mètre de large entre la porte de garage et la porte d'entrée, le muret à l'alignement présentant une hauteur de 0,50 mètre,
- En situation existante de fait, le bien :
 - est une maison mitoyenne de part et d'autre, de typologie « bel étage »

- de gabarit R + bel étage + 1 + toiture à 2 versants sur ses 2 premières travées en profondeur,
- qui bénéficie, en mitoyenneté de droite, d'une annexe sur 2 niveaux à toit plat (cuisine au rez-de-chaussée et salle de bains à l'étage,
- qui bénéficie également, au rez-de-chaussée, d'un jardin d'hiver :
 - contigu à la 2^{ème} travée en profondeur à gauche et qui se prolonge jusqu'à une profondeur de 2,76 mètres au-delà de celle de l'annexe précitée,
 - couvert d'une toiture en polycarbonate à faible pente,
 - dont la façade qui fait face au jardin est constituée d'un muret en maçonnerie de briques jaunes surmonté de fenêtres en PVC blanc,
 - dont l'accès au jardin se fait par une porte-fenêtre centrale
- qui bénéficie, au-delà, d'un jardin dont la profondeur est de 34 mètres à compter du front bâti,
- est précédée d'une zone de recul totalement minéralisée, comme les autres zones de recul de ce groupe de maisons.
- Les autres groupes de maisons ont également des zones de recul qui permettent le stationnement de deux véhicules avec ou non des haies en limites latérales,
- La maison de gauche (n°74 et la maison de droite (n°78) sont comparables en termes d'aspect et de typologie pour leur volume principal, mais différent un peu de la maison sur laquelle porte la demande en ce qui concerne les volumes annexes,
- La note explicative détaille cette volumétrie en façade arrière, dont des modifications récentes au n°74 (suppression d'un jardin d'hiver au profit d'une terrasse) et une description détaillée de la mitoyenneté 76/78,

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

- Le programme vise à mettre la situation de fait en conformité des aspects suivants, dont la note explicative, complète et détaillée, renseigne que les travaux suivants remontent au temps où le bien appartenait à un propriétaire :
 - le jardin d'hiver a été bâti peu après 1985, avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol 10 bis,
 - le remplacement des châssis de la façade principale en 1991, alors que le plan particulier d'affectation du sol 10 était en vigueur,
 - la modification de l'aménagement de la zone de recul par l'enlèvement des aires plantées, travaux remontant vraisemblablement à la période entre 2009 et 2012,
 - une modification de cloisonnement entre 2 chambres, en vue d'agrandir la plus petite des deux,
- la note explicative motive chacun de ces actes et travaux

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

- La note explicative motive que les zones de recul sur tout ce tronçon de la chaussée ont été transformées afin de permettre le stationnement sur les parcelles, vu l'impossibilité de stationnement en voirie le long d'un long tronçon de celle-ci,
- La note explicative détaille les travaux et les dates auxquelles ils ont été réalisés, et :
 - l'extension (jardin d'hiver) a été construite par les propriétaires précédents en 1991 (date du double vitrage) avant l'entrée en vigueur du PPAS 10 bis, en brique naturelle alors que le reste de la façade est en brique peinte conformément à la situation de droit,
 - La photo aérienne de 1996 en atteste,
 - selon l'affiche de la vente publique de 1985, une zone de plantation entre la porte de garage et la porte d'entrée comprenait un arbuste,

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

- en matière de programme :
 - le programme reste celui d'une maison unifamiliale à 3 chambres
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme originel est bâtie sur une profondeur de 7,55 mètres pour le volume principal, et de 10 mètres pour la largeur de la façade arrière qui comporte l'annexe sur 2 niveaux,
 - le plan particulier d'affectation du sol n°10, en vigueur au moment où a été réalisée l'extension, prévoyait une profondeur de bâtisse de 15 mètres alors que le plan particulier d'affectation du sol 10bis actuellement en vigueur permet une profondeur de 10 mètres pour le volume principal, augmentée d'une zone d'annexes de 4 mètres sur 1 niveau, de sorte que le jardin d'hiver est conforme aux deux plans,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul (30 m² recouverts de dalles en béton) n'est pas conforme au plan particulier d'affectation du sol, dans un tronçon de la chaussée caractérisé par son caractère paysager,
 - celui-ci sera davantage marqué avec la finition du jardin de pluie, de sorte que la verdurisation des zones de recul est essentielle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le permis d'urbanisme originel comporte un garage d'une profondeur de 7,15 mètres
 - en situation existante de fait, ce garage a été agrandi par l'adjonction de la cave à charbons, ce qui en augmente la capacité à toute la profondeur du rez-de-chaussée,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le réseau d'égout existant apparaît aux plans,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le jardin d'hiver est peu qualitatif en termes de construction et d'aspect,
 - notamment, le dernier tronçon du mur mitoyen de gauche (74/76) n'est pas bâti sur la totalité de son épaisseur,
 - le matériau de façade dénote par rapport à celui de la façade arrière,
 - le polycarbonate étant un matériau peu qualitatif ou durable et le volume à faible pente étant peu architecturé, il y aura lieu, lors de la prochaine transformation de cette maison, d'améliorer ces deux aspects, de sorte à supprimer une dérogation.

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol), la demande :
 - n'est pas acceptable en ce qu'elle ne rencontre pas les objectifs du plan particulier d'affectation du sol n°10 et du plan particulier d'affectation du sol n°10bis
 - cette rive de la chaussée doit également participer au caractère paysager de cet axe important, revalorisé par l'aménagement du jardin de pluie,
 - la demande doit en conséquence répondre à la prescription 8 du plan particulier d'affectation du sol 10 bis, qui définit à présent le bon aménagement des lieux pour cette partie du territoire,

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

- se conformer à la prescription 8 du plan particulier d'affectation du sol 10bis en vigueur et notamment restituer des plantations en limites latérales de la parcelle, d'une hauteur d'au moins 1 mètre, sur la largeur des trumeaux latéraux et planter 1 buisson dans la zone entre les deux portes, comme sur la photo jointe et relative à la vente publique ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en conformité de la maison constitue l'élément essentiel de la demande
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur l'aménagement de la zone de recul
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul tel que réalisé ne s'inscrit pas dans le caractère paysager de ce tronçon de la chaussée, et de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, 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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui 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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 02

Dossier 16-44115-2018 - Enquête n° 158/18

Demandeur : Madame Alexandra Carree

Situation : Rue Lincoln de 55 à bte 8

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie du commerce en logement (1 appartement 1 chambre) au 1er étage d'un immeuble de logements avec rez commercial et bureau

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44115-2018 introduite le 04/07/2018 par Madame Alexandra Carree et visant à mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie du commerce en logement (1 appartement 1 chambre) au 1er étage d'un immeuble de logements avec rez commercial et bureau sur le bien sis Rue Lincoln de 55 à bte 8;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 10 - éléments en saillie sur la façade à rue;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué est requis pour les motifs suivants :

- demande de dérogations au Titre II du RRU :
 - article 8 : il n'y a pas de sas entre le séjour et la salle-de-bain / WC;
 - article 10 : l'apport d'éclairage naturel pour la chambre / hall est de 2,6 m² au lieu des 3,4 m² requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/07/2018 : dépôt de la demande;

23/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/07/2018 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 localisé au Nord du territoire de la Commune d'Uccle;
- Dans ce quartier, les constructions présentent des affectations mixtes de logements et de commerces ou activités productives;
- L'immeuble n° 55 sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Lincoln. Il forme l'angle avec la rue Vanderkindere;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 3 + Toitures à versants lesquelles comptent 2 niveaux d'habitation. Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce de type HoReCa, et des logements occupent les étages. Ils sont accessibles de manière distincte par l'avenue Lincoln;
- Au vu de la situation existante de droit, le logement visé par la présente demande revêt une affectation de bureau et tea-room, liés au commerce du rez;

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

- La mise en conformité de la transformation des espaces bureau et commerciaux du 1^{er} étage en un logement de 1 chambre à coucher réparti sur l'angle de l'immeuble;

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

- Le programme de l'immeuble est porté à 8 logements;

- La nouvelle unité d'habitation présente de belles qualités d'habitabilité, notamment de par sa situation sur l'angle de l'immeuble. Elle dispose ainsi de plusieurs orientations et d'un bon apport d'éclairage naturel;
- Les espaces dédiés au logement sont aménagés de sorte à permettre une fluidité de circulation et un désencombrement des volumes;
- Le quartier, bien desservi en transports en commun, présente une mixité en matière de typologie de logements;

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

- en matière de programme, le projet densifie d'une unité le nombre de logements, ce qui, au regard de la grande superficie de l'immeuble et de sa localisation, peut se concevoir;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans la volumétrie préexistante de l'immeuble;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, l'immeuble occupe toute la superficie de la parcelle, et certains logements bénéficient de petites terrasses du côté de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble ne comporte pas de parkings privatifs mais dispose de nombreuses caves et de locaux pour le rangement des vélos ou des poussettes, en vue de favoriser la mobilité douce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le projet n'impacte pas ces données, vu que la superficie bâtie demeure inchangée;

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, relatif à la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), la demande présente une sortie d'évacuation de chaudière en façade avant. Vu sa situation sur l'angle de l'immeuble, l'appartement ne dispose pas de façades du côté de l'intérieur de l'îlot, et les cheminées aux étages ont été supprimées. L'appartement se situant au 1^{er} étage de l'immeuble, la buse de prise et d'évacuation d'air de la chaudière à ventouse (gaz) a été placée en façade à rue, du côté de la rue Vanderkindere, proche de la chaudière. Afin de rendre ce dispositif le plus discret possible, le modèle placé est petit et de la couleur de la façade (ton clair). De cette manière l'installation est conforme aux Normes en vigueur en matière d'évacuation des gaz brûlés;

Considérant qu'au regard des dérogations sollicitées au Titre II du RRU en matière de normes minimales d'habitabilité, le projet suscite les observations suivantes :

- Article 8 - WC :
 - Il n'y a pas 2 portes entre le WC et le séjour. Toutefois celui-ci ne donne pas directement sur le séjour, mais sur l'espace chambre / hall. Dès lors la dérogation peut s'envisager;
- Article 10 - surface éclairante :
 - La surface vitrée de la chambre / hall d'entrée (espace cumulé de 17m²) est de 2,6 m² au lieu des 3,4 m² requis. Il est à noter qu'antérieurement à l'aménagement du bureau et du tea-room (situation existante de droit) ces espaces étaient affectés au logement. Vu le décroissement et la fluidité des espaces, cette dérogation peut s'envisager;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux;

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

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/09/2018
objet n°03

Dossier 16-44105-2018- Enquête n° 156/18
Demandeur : Madame Sylviane Podlubnai
Situation : Avenue du Silence 21
Objet : agrandir les combles et construire deux lucarnes

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44105-2018 introduite le 28/06/2018 par Madame Sylviane Podlubnai, et visant à agrandir les combles et construire deux lucarnes sur le bien sis avenue du Silence 21;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6, §2, en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus, la réclamation introduite et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Opposition au projet de construction d'un étage pour les 3 raisons ci-dessous.

- raison esthétique :

- *Cette très belle maison, avec beaucoup de cachet, va souffrir de la construction d'un étage de plus :*
- *De maison unifamiliale, elle va ressembler à un immeuble à appartement, ce qui en enlève tout le charme.*
- *Le toit plat prévu n'est absolument pas en rapport avec les toits des autres maisons de la rue, qui ont tout au plus dans le toit en pente un "chien-assis", et pour la plupart simplement un velux.*

- raison de faisabilité :

- *Il s'agit d'une maison unifamiliale qui n'aurait déjà pas dû, en l'état, être séparée en deux appartements, tant les nuisances acoustiques sont nombreuses : escaliers en bois très étroits qui grincent à chaque marche, vieilles portes pas hermétiques qui laissent également passer les odeurs en plus du bruit, cloisons trop minces, parquet posé sans couche anti-bruit en dessous, etc.*
- *Augmenter potentiellement la densité de population de cette maison n'apportera que des problèmes supplémentaires, déjà difficilement gérables.*

- raison civile :

- *En tant que co-proprétaire (de plus majoritaire), je n'ai pas été consultée sur l'ampleur du projet et l'architecte ne m'a pas soumis les plans, que je n'ai donc pas signés (et que je ne signerai pas).*
- *Cette transformation conséquente nécessitera par ailleurs de modifier l'acte de base (augmentation des millièmes, toit dont je n'assumerai plus la co-propriété s'il devait être transformé, etc.), sans que rien n'ait été discuté quant aux frais que cela va engendrer.*

La réclamante estime que l'augmentation de la valeur d'un bien ne peut en aucun cas à se faire au détriment de l'autre.

le charme ainsi que la (relative) quiétude de cette ancienne maison.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2018 : dépôt de la demande

27/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

19/09/2018 : 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 mixte, comprenant des petites entreprises, quelques commerces et des logements,
- Dans l'avenue du Silence, le stationnement est perpendiculaire à l'axe de la voirie, et ce, de part et d'autre
- La maison n°21 sur laquelle porte la demande :
 - date de 1929 (permis d'urbanisme n°16-4849-1929)
 - a été transformée successivement par les permis d'urbanisme n°16-5219-1930 (annexe-cuisine), n°16-5933-1931, n°16-35924-2003 (démolition et reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée) et n°16-39106-2009 (régularisation de l'aménagement des combles dans un appartement existant),
 - comporte, d'après les plans annexés à ce dernier permis d'urbanisme, un duplex occupant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, ainsi qu'un duplex comportant les espaces de vie au 2^{ème} étage et un espace à dormir avec salle d'eau attenante sous les combles (ce second logement étant l'objet du permis d'urbanisme),
 - présente une façade principale de belle qualité architecturale et d'un bon état de conservation (châssis, corniche, balcons en fer forgé), les espaces intérieurs et la façade arrière ayant évolué en fonction des permis d'urbanisme précités, altérant ses qualités d'origine de plan et de distribution des différents niveaux, de sorte que l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,
- La maison de droite (n°19) présente le même gabarit du côté de l'avenue,
- La maison de gauche (n°23) est plus basse et dispose d'une petite lucarne en retrait, dans l'alignement de la baie de la travée principale,
- Dans l'avenue, les toitures des volumes bâtis principaux sont homogènes,
- Dans la perspective de l'avenue, il y a peu de lucarnes sur les versants avant de toiture et celles-ci sont implantées en retrait de l'alignement des façades, ce qui les rend discrètes,

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

- L'ajout d'une chambre dans les combles,
- La construction d'une lucarne sur chacun des versants de toiture,

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

- La demande modifie fortement la lecture de la toiture en proposant une lucarne large et implantée dans l'alignement de la façade,

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble est répertorié en tant qu'immeuble bi-familial,
 - le permis d'urbanisme n°16-35924-2003 porte sur la transformation de la maison, alors unifamiliale, en 2 logements :
 - sans comporter les plans au-delà du 1^{er} étage,
 - moyennant la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - en renseignant (attestation du receveur de l'enregistrement) que la demanderesse est déjà propriétaire de 2 appartements (un premier au rez-de-chaussée et un second au 1^{er} étage) et de 2 caves ;
 - sans que ne figure, dans les transformations sollicitées, un escalier interne reliant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, ce qui apparaîtra ensuite au plan du rez-de-chaussée du permis d'urbanisme n°16-39106-2009 mais pas au plan du 1^{er} étage, alors que la demande ne porte pas sur ce logement ;
 - la présente demande porte sur l'appartement supérieur, propriété de la demanderesse, y.c. 2 caves, selon l'attestation du receveur de l'enregistrement, qui a fait l'objet de la régularisation autorisée par le permis d'urbanisme n°16-39106-2009, sans modification du profil du toit, et y propose cette fois les modifications suivantes :
 - une transformation importante de la toiture par la construction de 2 lucarnes, en vue de porter à 2 le nombre de chambres
 - le maintien de la salle de bains existante en déplaçant le lavabo pour créer un accès direct depuis le palier,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne reprend la largeur de la travée de gauche d'accès et de la travée principale, et présente une grande partie opaque,

- la lucarne avant est implantée dans le plan de la façade, ce qui, par sa largeur, tend à constituer un étage supplémentaire et non un élément de toiture approprié à la fois à la façade de la maison et à l'ensemble du front bâti,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison bi-familiale ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- l'aménagement d'un programme de deux chambres dans le duplex haut est compatible avec les espaces de séjour de ce logement existant, qui dispose par ailleurs de 2 caves ;
- la réclamation comporte des aspects ressortant du droit civil ;
- le matériau de couverture proposé est de type panneau de fibrociment de teinte gris foncé, ce qui accentuerait fortement la volumétrie proposée,
- en façade principale, la lucarne émergerait d'autant plus que la maison voisine de gauche (n°23) est plus basse d'un étage,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - la demande propose une large lucarne sur le versant avant de la toiture, équivalente à l'alignement des fenêtres des étages inférieurs, soit +/- 4.82 mètres de large, implantée à 60 centimètres des axes mitoyens, soit 80% de la largeur de la façade au lieu de 66.6% maximum, sous réserve du bon aménagement des lieux,
 - en façade principale, seule pourrait être admise une lucarne :
 - s'implantant en recul de minimum 60 centimètres du plan de façade,
 - dont le châssis, en bois, ne dépasserait pas la largeur des 3 fenêtres de la travée principale de la façade et ne pas prévoir de partie pleine en façade, limiter la longueur de la lucarne en conséquence ;
 - qui s'inscrirait dans la composition de la façade en reprenant le type de divisions des châssis des niveaux inférieurs,
 - dont l'aspect serait traité par un matériau de teinte plus claire (tuiles plates de même tonalité que celles du toit, zinc...)

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

- implanter la lucarne de la façade principale en recul de minimum 60 centimètres du plan de façade,
- en limiter la largeur du châssis en bois à celle des 3 fenêtres de la travée principale de la façade et sans partie pleine en façade ,
- l'inscrire davantage dans la composition de la façade en reprenant le type de divisions des châssis des niveaux inférieurs,
- proposer un matériau de tonalité plus claire (tuiles plates de même tonalité que celle du toit, zinc...)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande demeure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur la volumétrie et l'aspect des lucarnes ;.....
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande telle qu'introduite est peu intégrée aux qualités architecturales de la façade, et de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, 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 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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

La Commission de concertation attire l'attention sur le fait que le duplex bas ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme pour sa configuration spatiale actuelle, et que l'historique du bien en termes de densité (nombre de logements) doit être éclairci.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 04

Dossier 16-44059-2018

Demandeur : Monsieur Jean-François GUYAUX ACP "LES VINCENNES"

Situation : Avenue Winston Churchill 199

Objet : remplacer des châssis en façade avant aux étages et mettre en conformité les modifications apportées aux châssis au rez-de-chaussée (porte d'entrée et porte de garage)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44059-2018 introduite le 07/06/2018 par la ACP "LES VINCENNES" c/o Monsieur Jean-François GUYAUX et visant à remplacer des châssis en façade avant aux étages et mettre en conformité les modifications apportées aux châssis au rez-de-chaussée (porte d'entrée et porte de garage) sur le bien sis Avenue Winston Churchill 199;

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

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/06/2018 : dépôt de la demande;

19/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/09/2018 : 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 un habitat en ordre continu formé essentiellement de grands immeubles à appartements et de quelques maisons anciennes participant au caractère à cette artère de prestige,
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill est emblématique, et sa largeur ainsi que sa double rangée d'arbres d'alignement lui confèrent une majesté de grande avenue de la ville,
- L'immeuble n°199, sur lequel porte la demande, construit en 1962, présente un gabarit R+6 typique de ces années de construction et présentait à l'origine des châssis en bois de teinte blanche ;
- Les menuiseries du rez-de-chaussée ont été remplacées sans autorisation préalable :
 - la porte d'entrée de l'immeuble est en aluminium.
 - La porte de garage est en métal laqué blanc et
 - les châssis au rez-de-chaussée ont été remplacés par du PVC de teinte blanche ;

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

- La mise en conformité des modifications apportées aux châssis du rez-de-chaussée (porte d'entrée, porte de garage et châssis) ;
- Le remplacement des châssis aux étages par des châssis en PVC de teinte blanche ;

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

- Le projet de remplacement du châssis aux étages s'inscrit dans les objectifs de développement durable et assure l'amélioration de ce logement, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Le projet modifie le matériau de bois en PVC mais conserve toutes les caractéristiques de sa nomenclature, ce qui rend moins visible le changement ;

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

- La mise en conformité de la porte d'entrée en aluminium et de la porte de garage (volet métallique laqué blanc) peut s'envisager étant donné que ceux-ci sont fortement en retrait par rapport au plan de la façade principale et sont peu visibles depuis l'espace public ;

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

- Prévoir le remplacement des châssis par de l'aluminium de ton blanc (ou clair) afin de conserver une épaisseur de profil telle que dans la situation existante et conserver les divisions et l'aspect actuels de l'immeuble ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte qu'il ne s'agit que du traitement des menuiseries projetées ;
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que l'aspect actuel de la façade doit être conservé ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, 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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui 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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/09/2018
objet n°05

Dossier 16-43973-2018- Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.P.R.L. LIVING DEVELOPMENT c/o Monsieur Patrick Orrego

Situation : Avenue Kamerdelle 27

Objet : régulariser la modification des murs de retenue des terres en gabion

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43973-2018 introduite le 17/04/2018 par la S.P.R.L. Living DEVELOPMENT c/o Monsieur Patrick Orrego, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2017/19 dressé le **21/09/2017**, visant à régulariser la modification des murs de retenue des terres en gabion sur le bien sis avenue Kamerdelle, 27;

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°1 du permis de lotir (PL) n°524 du 17/07/2012 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Région de Bruxelles-Capitale et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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

- o 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);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/04/2018 : dépôt de la demande

06/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

04/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;
- o La propriété du demandeur, composée de plusieurs parcelles, est orientée à l'Est du côté de l'avenue et à l'Ouest du côté du jardin et de l'intérieur d'îlot;
- o Elle comprend notamment une partie de terrain plus large à front de l'avenue Kamerdelle, formée par le dernier lot (non constructible) du permis de lotir n°15 (délivré le 7/01/1963) contigu;
- o Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;
- o Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :
 - un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;
 - une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située +/- au milieu de la profondeur du terrain ;
 - un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain ;
- o Le permis d'urbanisme n°16-41165-2013 a permis la construction d'un immeuble de 3 appartements;

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

- o La régularisation du mur de soutènement en zone de recul,

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

- o Vu les incidents de chantier énoncés dans la note explicative, le mur de soutènement en gabion composé de plusieurs paliers autorisé par le permis d'urbanisme n°16-41165-2013 a dû être remplacé par un véritable mur de soutènement composé de L en béton armé. Il a été couvert de gabions non structurels sur lequel peuvent pousser des plantes grimpantes,
- o Cette solution répond tant au problème structurel du talus qu'esthétique dans la zone de protection de la maison GENICOT,

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

- o le projet est situé dans la zone de protection de l'habitation de H. GENICOT, classée le 16 mars 1995,

- le mur est couvert d'un revêtement de gabions, mais en une seule hauteur à la place de gradins successifs,
- la dénivelée entre la zone de recul et le jardin en surplomb de l'avenue a ainsi été reprise en deux niveaux :
 - un mur de soutènement de 3.7 mètres de haut, en recul de 4.5 mètres par rapport au plan de la façade principale de l'immeuble, avec retour de contreventement, à gauche, d'une profondeur de 1,75 mètres vers l'avenue, en transition avec le talus qui constitue l'extrémité sud du jardin
 - un mur de 2 mètres de hauteur, en recul du premier de plus de 3 mètres,
 - 3 arbres ont été plantés dans l'espace séparant ces 2 murs,

Considérant que cet aménagement n'est pas visible de la maison Genicot et modifie peu la perspective vers la maison classée;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/09/2018
objet n°06

Dossier 16-44098-2018- Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.A. Immobilière Robin c/o Madame Michèle Robin

Situation : Avenue Winston Churchill, 11

Objet : rénover des façades, modifier la nature et la couleur des revêtements et remplacer des châssis et modifier leur couleur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44098-2018 introduite le 26/06/2018 par la S.A. Robin Immobilière c/o Madame Michèle Robin, et visant à rénover des façades, modifier la nature et la couleur des revêtements et remplacer des châssis et modifier leur couleur sur le bien sis avenue Winston Churchill, 11;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, 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°19bis CHURCHILL (AR du 06/05/1983) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/06/2018 : dépôt de la demande

20/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/09/2018 : 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 mixte, principalement en affectations de commerce et de logement,
- Le quartier est très bien desservi par les transports en commun,
- L'immeuble n°11 sur lequel porte la demande, autorisé par le permis d'urbanisme n°16-26361-1970, est un immeuble mixte à appartement multiples dont les niveaux inférieurs (socle) sont occupés par une agence de banque, et présente un gabarit R+8, plus haut que les maisons mitoyennes,
- La teinte générale et prédominante du socle de la façade est ocre/bronze,

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

- Le remplacement des châssis en modifiant leur couleur,
- Le remplacement des garde-corps des balcons en les rehaussant,
- La modification de la couleur du parement aux étages,
- Le remplacement du bardage des deux pilastres encadrant les balcons,

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

- Le projet vise à unifier la teinte des parements de façade et en créant un contraste avec les balcons et les pilastres les encadrant, ce qui renforce la structure de l'immeuble,

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

- Le changement de la couleur des matériaux de façade donne une plus grande unité et une plus grande lisibilité de la structure de la façade,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 07

Dossier 16-44060-2018 - Enquête n° 149/18

Demandeur : Monsieur Michel TOUNGOUZ NEVESSIGNSKY

Situation : Rue Keyenbempt 6

Objet : construire une véranda en alu de ton beige en façade arrière au niveau de RDC

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44060-2018 introduite le 08/06/2018 par Monsieur Michel TOUNGOUZ NEVESSIGNSKY et visant à construire une véranda en alu de ton beige en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée sur le bien sis rue Keyenbempt, 6;

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

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

- application de 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 voisins 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 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que l'extension (véranda) dépasse le profil des deux immeubles mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant : la hauteur du rehaussement du mur qui intervient dans le fond du jardin du 70 rue des Myosotis (appartement RC avec petit jardin à l'arrière);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/06/2018 : dépôt de la demande;

13/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation et portant sur la conception, le statut et l'aspect du brise-vues;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture à versants;
- Dans la rue Keyenbempt, à proximité de la rue de l'Etoile, il s'agit en majorité de maisons unifamiliales de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+2+Toiture à versants. Les deux coins sont constitués d'immeubles à appartements, dont l'un (en face) possède un commerce de type HORECA au rez-de-chaussée;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de 12 maisons unifamiliales et d'un immeuble à appartements construits en 2005 et dont le permis d'urbanisme porte la référence 16-36548-2004. La construction de cet ensemble ainsi que les autres ensembles a été étudiée dans l'objectif particulier de créer des maisons unifamiliales;
- La maison n°6, sur laquelle porte la demande, présente un gabarit R+2+Toiture à deux versants;
- La maison mitoyenne de droite n°8, sur laquelle porte la demande, présente exactement les mêmes gabarit, typologie et volumes; Elle a fait l'objet d'une autorisation pour la construction d'une véranda en façade arrière (PU n°16-43291-2017 notifié le 28/09/2017) de 2m de profondeur qui n'est pas encore construite à ce jour;

- L'immeuble mitoyen de gauche n°4 présente une façade arrière dans le même plan que la façade de la maison faisant l'objet de la demande mais présente un jardin et une terrasse surélevé d'un ½ niveau par rapport au niveau du jardin de la maison faisant l'objet de la demande;

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

- La construction d'une véranda en façade arrière;
- La rehausse du mur de jardin mitoyen de gauche;

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

- La création de ces deux vérandas garantit une ouverture plus optimale et plus agréable sur les espaces extérieurs et améliore de manière significative les qualités spatiales de cette maison;
- Les nouveaux châssis de la véranda sont cohérents d'un point de vue des tons mis en œuvre par rapport aux châssis existants;

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

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

- La maison telle que conçue n'offre qu'un espace de vie limité au rez-de-chaussée, l'agrandissement de cet espace de vie (cuisine et salle-à-manger) offre une amélioration significative des qualités d'habitabilité;
- La véranda prévue ne dépasse que de 2,00m le profil des constructions mitoyennes;
- Le jardin de l'immeuble de gauche étant situé ½ niveau plus haut, la rehausse du mur mitoyen afin de répondre au Code civil en matière de servitude de vue n'aurait ou s'envisager que si la terrasse de gauche avait été licite;
- En effet, la situation existante de droit (demande de PU 36548) fait état d'une toiture plane à faible pente et non accessible;
- Dès lors la construction du mur doit se limiter à ce qui est strictement nécessaire pour la construction de la nouvelle annexe;

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

- Limiter la construction du mur mitoyen de gauche à ce qui est strictement nécessaire pour la construction de l'annexe et supprimer le pare-vue en rehausse;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'il ne s'agit que des murs mitoyens et séparatifs;
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse prévue doit être limitée au strict nécessaire;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, 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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui 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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 08

Dossier 16-44068-2018 - Enquête n° 147/18

Demandeur : Monsieur Maxence De Beys

Situation : Avenue Dolez 101

Objet : transformer un immeuble comptant 3 logements, agrandir le volume en toiture, abattre 6 arbres, et mettre en conformité la forme de la toiture et la répartition des lucarnes

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44068-1018 introduite le 14/06/2018 par Monsieur Maxence De Beys, et visant à transformer un immeuble comptant 3 logements, agrandir le volume en toiture, abattre 6 arbres, et mettre en conformité la forme de la toiture et la répartition des lucarnes sur le bien sis avenue Dolez, 101 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir n° 184, octroyé par le Collège Echevinal le 18/02/1969 à M. J. Bauwens, et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - Gabarit limité à 2 étages ;
 - Pente de toiture (35° minimum) ;
- Motifs inhérents au caractère de la demande et à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT),

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

- application de 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 27/08/2018 au 10/09/2018 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'association SOS Kauwberg, active depuis plus de 30 ans, est attentive à la protection des espaces semi-naturels et particulièrement du Kauwberg. Le périmètre de protection du site revêt une grande importance pour la préservation de la faune et de la flore locale.

Evaluation appropriée relative au bon état de conservation de la section II 9 Kauwberg, de la ZSC II Natura 2000. Aménagement du jardin et abattage de 6 arbres.

I. Deux ifs sont repris dans la liste des arbres à abattre. Ils sont déjà de belle taille, l'un de 8 m de hauteur et 4 m de couronne présentant une circonférence du tronc de 106 cm et l'autre plus petit de 4 m de haut et de 50 cm de circonférence. Ces arbres ont une croissance très lente et une grande longévité, l'appréciation de leur âge respectif nous semble peu crédible étant donné que leur croissance est très lente. L'if supporte facilement la taille et peut croître à l'ombre. Cette espèce indigène, en région wallonne, y est protégée et est inscrite comme en danger d'extinction sur l'annexe VI de la loi sur la protection de la nature. A Bruxelles c'est une espèce plantée qui se raréfie.

L'association propose donc de maintenir ces deux arbres quitte à les tailler s'ils prennent trop d'ampleur, plutôt que de replanter des nouveaux ifs qui mettraient du temps à atteindre la taille de ceux qui existent.

Bien que toxique pour l'homme, les arilles des plants femelles font le bonheur de nombreux oiseaux (merle, grive draine, rouge gorge...)

Il Maintien du saule marsault, Salix caprea. Les fleurs s'ouvrent tôt, en février, mars et sont une source importante de pollen et de nectar pour les abeilles. Les saules peuvent héberger entre 200 à 600 espèces d'insectes et sont les plantes hôtes de nombreux papillons. Outre l'abeille mellifère, plus de 30 espèces d'abeilles sauvages visitent les saules marsault. Ces insectes attirent un cortège d'oiseaux insectivores comme les mésanges mais aussi le pouillot véloce, un des premiers migrateurs à revenir y trouve une source de nectar après sa longue route. Bref un arbre à conserver pour sa contribution à la biodiversité.

III. Choix des plantations.

Viburnum tinus est une espèce horticole, il serait préférable de choisir Viburnum opulus, la viorne obier, Anthemis tinctoria est une bonne mellifère.

La jacinthe des bois, Hyacinthoides non-scripta, est un bon choix mais il est difficile de trouver cette espèce indigène. C'est surtout hispanica qui est proposée et celle-ci malheureusement s'hybride avec l'espèce indigène atlantique pour donner une plante robuste et quelque peu envahissante. Il faut donc veiller à planter l'espèce indigène.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/06/2018 : dépôt de la demande ;

13/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

19/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de la CRMS émis le 09/07/2018;

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

- La maison comptant 3 logements est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint – Job au Nord et le carrefour de la Vieille rue du Moulin au Sud ;
- Le jardin paysager s'étend le long de la Zone Natura 2000 du Kauwberg ;
- Le bien présente un gabarit R + 3 + Toiture à versants ;
- La maison voisine de gauche, n° 103 a bénéficié d'un permis d'urbanisme en vue de régulariser une importante lucarne sur le versant arrière. Les travaux ayant conditionné cet octroi de permis d'urbanisme n'ont, à ce jour, pas encore été réalisés ;
- Les plans de la situation existante de droit datant de 1969 font état d'un immeuble de rapport composé de 3 unités de logement au 1er (rez-de-jardin), 2ème étage et 3ème étage (noté combles sur les plans mais en réalité mansarde) ainsi que d'un garage et des caves au rez-de-chaussée. Le bien est donc légalement composé de 3 unités de logement ;
- En comparant la situation existante de fait à la situation existante de droit, il est relevé que les points suivants diffèrent :
 - La lucarne initialement prévue en façade avant dans les plans de situation existante de droit n'a pas été réalisée telle quelle et subdivisée en deux lucarnes plus petites, construites dans l'alignement des baies existantes aux étages inférieurs ;
 - Les châssis en aluminium de ton naturel ont été remplacé par des châssis en PVC de ton et de texture imitant parfaitement l'aluminium, et ce, en façade avant et arrière ;
 - Il n'est pas repris d'indication concernant les matériaux de la porte de garage ainsi que de la porte d'entrée dans la situation existante de droit. Or dans la situation existante de fait, ces dernières sont de type métallique, en aluminium ;

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

- Réaménagement et subdivision des locaux existants au rez-de-chaussée afin de créer 3 généreuses caves privatives tout en maintenant le garage d'une capacité de parking pour 2 voitures ;
- Amélioration de l'habitabilité des 3 appartements existants :
 - L'intégration de la cuisine en un espace ouvert dans l'espace du séjour, offrant ainsi un espace habitable beaucoup plus fonctionnel, généreux et confortable, et correspondant plus au mode de vie actuel ;
 - La création d'un WC séparé, accessible via le hall d'entrée ;
- Agrandissement de l'appartement existant au R+3 pour en faire un appartement duplex au R+3 et R+4 composé de 3 chambres, les 2 chambres existantes au R+3 et une nouvelle chambre au R+4. Pour cela :
 - Création d'une lucarne en façade arrière au R+4, de manière à créer la suite parentale composée d'une chambre principale et d'une salle de bain attenante ;
 - Abaissement partiel du niveau du plancher existant entre le R+3 et le R+4, de manière à rendre exploitable une partie du R+4, tout en veillant à conserver une hauteur sous plafond de 250cm dans

les locaux habitables du R+3. Nb : de ces 2 points, il en découle une dérogation à la prescription « gabarit » du permis de lotir – voir ci-dessous;

- Abattage des 3 conifères référencés sur le plan parcellaire projeté et répertoriés comme arbre à hautes tiges. La maison étant orientée plein sud en façade arrière, ces derniers limitent fortement l'apport de lumière naturelle au sein de l'immeuble. De plus, afin de compenser ces abattages, le maître de l'ouvrage souhaite proposer un réaménagement paysager du jardin au moyen d'essences indigènes, tout en privilégiant la plantation d'essences d'arbres plus esthétiques que les conifères abattus afin d'agrémenter la vue que l'on a du jardin depuis l'immeuble tout en assurant la continuité naturelle du site ;
- Régularisation des châssis en PVC de ton et de texture imitant parfaitement l'aluminium ;

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

- Vu qu'il s'agit d'une transformation sans modification du nombre de logement au sein de l'immeuble, il n'a pas été prévu de locaux communs tels que prescrits au RRU.
- Pour ce qui est du garage, ce dernier n'offrira plus que deux emplacements de parking au lieu des 3 repris dans la situation existante de droit. Cela dit, il doit être pris en compte les éléments suivants :
 - Il n'y a pas de prescription sur ce point dans le permis de lotir en vigueur sur la parcelle
 - Il s'agit d'une transformation et non d'une construction neuve.
 - Dans la réalité, y parquer 3 voitures est peu réaliste au vu des dimensions des voitures actuelles.
 - Le garage étant déjà existant, cela n'a pas d'impact sur les aménagements de l'espace public
 - Que d'avoir de grandes caves, comme ce qui est proposé dans cette situation projetée, favorise généralement le développement de la mobilité douce par la possibilité d'y stocker son vélo.
- Il y a lieu de noter que les travaux permettant ces améliorations en terme d'habitabilité ne sont pas des travaux structurels. En effet, la structure porteuse de cet immeuble est une structure indépendante de type poteaux-poutres en béton, définissant 3 travées structurelles de la façade avant à la façade arrière, les cloisons intérieures étant donc complètement secondaires et n'ont pour fonction que de définir les espaces habitables. Par conséquent, les démolitions entreprises ne concernent que les cloisons intérieures et n'impactent en rien la structure porteuse ;

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

- en matière de programme le projet propose la conservation des 3 logements au sein de l'immeuble et tente d'exploiter les espaces sous toiture ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet vise la mise en conformité du 3^{ème} étage non intégré au volume de la toiture et propose la création d'une vaste lucarne sur le versant arrière afin de pouvoir aménager une 3^{ème} chambre à coucher à l'usage du logement supérieur ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose l'abattage de plusieurs arbres et le réaménagement paysager du jardin, lequel devra davantage tenir compte de la proximité de la Zone Natura 2000 dans le choix des espèces de replantations ;
- considérant que le Saule Marsault est maintenu ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet propose l'aménagement de 2 garages réellement utilisables en lieu et place des 3 emplacements restreints et peu accessibles. Des options sont mises en place au sein de l'immeuble afin de favoriser les modes de déplacement doux ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet propose le maintien de la situation existante, et les superficies imperméabilisées ne sont pas augmentées ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations au prescrit du Permis de Lotir en matière de gabarit :
 - Le prescrit impose que le gabarit de l'immeuble soit de deux étages maximum. Or le bâtiment fait état d'un R+3, initialement octroyé dans la situation existante de droit sous l'appellation « combles » mais qui, dans les faits, permet l'aménagement du 3^{ème} appartement deux chambres qui dispose d'une hauteur sous plafond aucunement impactée par la toiture mansardée existante ;
 - En façade avant, il doit être relevé que ce 3^{ème} étage n'est pas clairement perceptible en tant que tel grâce à l'intégration de ce dernier dans le volume de la toiture mansardée existante ;
 - On peut également constater que les gabarits des bâtiments voisins n°103 et 105 sont également, dans la réalité, des R+3+C alors que le permis de lotir est également d'application sur ces deux parcelles ;

- De plus en situation projetée et uniquement en façade arrière, il est demandé une dérogation à cette prescription afin de permettre l'aménagement du R+4 de par l'ajout d'une lucarne avec toiture plate afin d'en limiter autant que possible le gabarit. Cette intervention, située en façade arrière permet de conserver la lisibilité du versant de toiture et est prévue suffisamment éloignée de la Zone Natura 2000 afin d'en limiter les impacts ;
- D'autant plus qu'aucune terrasse n'est prévue dans les niveaux hauts ;
- Il est à noter que, les locaux habitables modifiés des 3 logements respectent les normes du titre II, de l'article 3, §1er, en ce qui concerne les normes minimales de superficie ;
- Seules les chambres des appartements du R+1 et R+2, inchangées par rapport à la situation existante de droit, conservent leur superficie initiale ;

Considérant qu'au regard du motif d'avis de Commission de Concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le projet aura un impact limité sur le site classé vu son éloignement, et s'inspire de la situation de droit de l'immeuble mitoyen de gauche ;

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

- S'intégrer davantage au contexte de la proximité avec la Zone Natura 2000, en limitant les abattages de par la conservation des Taxus Baccata et en veillant à la replantation d'espèces indigènes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et l'extension de l'étage sous combles peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que l'impact de l'intervention sera diminué envers le voisinage et la Zone Natura 2000 limitrophe ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 09

Dossier 16-43968-2018 - Enquête n° 148/18

Demandeur : Monsieur et Madame SERRA Raimondo & PELET Stéphanie

Situation : Rue Basse 49

Objet : réaliser un emplacement de parcage sous pergola et rangement couvert pour vélos, dans le jardin d'une maison unifamiliale trois façades implantée en coin de rues

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43968-2018 introduite le 13/04/2018 par Monsieur et Madame SERRA Raimondo & PELET Stéphanie et visant à réaliser un emplacement de parcage sous pergola et rangement couvert pour vélos, dans le jardin d'une maison unifamiliale trois façades implantée en coin de rues sur le bien sis Rue Basse 49;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/04/2018 : dépôt de la demande;

13/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : 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 un habitat en ordre continu et semi-continu, formé à la fois de maison unifamiliale et d'immeubles de logements ;
- Dans ce quartier, la rue Basse se caractérise également par sa pente descendant du Nord-ouest au Sud-est et ses nombreuses zones de recul dans sa partie plus proche de l'avenue Carsoel ;
- La parcelle présente un beau couvert végétal, comprenant notamment un cèdre au milieu du jardin, des arbres (bouleaux) et des arbustes (laurier cerise) et des haies denses en bordure de celle-ci : le relief du terrain est ascendant vers le fond de parcelle ;
- la maison n°49, sur laquelle porte la demande :
 - est une maison trois façades qui jouxte la voirie sans issue du Clos du Drossart à sa gauche;
 - est la première des maisons sur cette rive Nord de la rue à être implantée à l'alignement ;
 - a fait l'objet du permis de bâtir 16-27021-1976, qui présente un garage au rez-de-chaussée , le long de la mitoyenneté droite commune avec le N°45 rue Basse : la maison, construite en demi-niveaux, vu la pente du terrain, comprend en outre un bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée, demi-sous-sol et sous-sol;
 - présente un gabarit de R+2 et toiture plate, avec un parti architectural contemporain de l'époque, caractérisé par l'usage du béton, un jeu de volume marqué par la cage d'escalier en façade latérale et la réalisation d'une importante saillie en façade avant
- Les plans de la maison d'origine renseigne un garage au sein de l'habitation qui n'a probablement jamais été réalisé ; Une chambre est implantée à cet emplacement ;
- La maison de gauche (n°63), implantée avec recul par rapport à l'alignement et de l'autre côté de la voirie du clos, présente les mêmes caractéristiques que la maison des demandeurs ;
- Le bâti environnant est plus traditionnel et souvent de gabarit de R+1 et toiture, à l'exception d'un grand immeuble de coin implanté dans le tournant de la rue vers la chaussée de Saint-Job (R+2+toiture)

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

- Elle conserve un programme de maison unifamiliale avec bureau accessoire au logement ;
- Elle vise :
 - La création d'un emplacement de parcage sous pergola en fond du jardin :
 - conservant une zone de recul de +/-1mètre en fond de parcelle afin de pérenniser la haie existante ;
 - implantée à +/- 2 mètres de l'alignement de la voirie sans issue du clos du Drossart, de sorte à conserver le niveau bas de l'entrée dans le jardin, créer un décaissé vers la gauche et ainsi présenter une hauteur totale de l'ouvrage de +/- 1,65 mètre par rapport à la limite mitoyenne de fond de parcelle ;
 - comprenant une partie couverte par la pergola pour les véhicules de 4,50 mètres de large et 5 mètres de profondeur, couplée à un rangement couvert pour vélos et engins de jardin ;
 - agrémenter sur tout son pourtour de plantes grimpantes à fleurs saisonnières ;

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

- Vu les particularités des lieux et notamment :
 - l'implantation de la maison à l'alignement dans cette rue à grand trafic, à proximité du tournant de la rue vers la chaussée de Saint-Job, ce qui rend la visibilité peu aisée au sortir du garage existant dans la maison en situation de droit,
 - la présence d'une poubelle publique juste devant l'entrée de garage initialement prévue au plan d'origine, démontrant la possibilité de parcage en espace public devant celui-ci,
- La demande d'un nouvel emplacement de parcage, accessible via le clos du Drossart et en fond de parcelle peut s'envisager au regard du parti architectural envisagé, soit une pergola avec partie couverte pour le rangement des vélos et du matériel de jardin, le tout en bois et traité dans un aménagement paysager discret et peu invasif ;
- Le dénivelé du sol permet de limiter l'impact de l'ouvrage en hauteur vis-à-vis des voisins, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- en matière de programme :
 - la suppression du garage de la maison pour des raisons de sécurité date probablement de la construction de la maison, vu la façade transformée avec une fenêtre en lieu et place de la porte de garage, le tout traité comme à l'origine en rainuré vertical de bois teinté noir, en contraste avec le béton de la saillie de l'étage ;
 - la présence d'une poubelle devant l'entrée de garage de la maison assure la possibilité de parcage en espace public, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - la volonté de créer un emplacement de parcage sur la parcelle répond à l'implantation de la maison près du tournant de la rue, générant les problèmes de vue et de sécurité, vu le trafic de cette voie inter-quartier;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet de pergola intégrée dans les frondaisons du jardin assure le caractère discret de l'ouvrage et les plantations grimpantes participent à cet objectif ;
 - L'implantation choisie est en zone de construction et le long d'une voirie et assure le maintien d'un beau jardin de ville pour l'habitation
 - le sol restera perméable et le parti architectural limite au mieux les interventions minérales, le tout étant en bois ;
 - vu le caractère perméable de la construction à l'exception du rangement vélos, les eaux de ruissellement seront infiltrées naturellement dans le sol ;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- assurer les plantations de plantes grimpantes dans la foulée de la pose de la pergola et au plus tard dans les 6 mois suivants du début des travaux

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 10

Dossier 16-43922-2018 - Enquête n° 163/18

Demandeur : Madame

Situation : Carré Stevens 11

Objet : transformer une petite maison ouvrière, modifier le volume extérieur en façade latérale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43922-2018 introduite le 19/03/2018 par Madame XXXXX et visant à transformer une petite maison ouvrière, modifier le volume extérieur en façade latérale sur le bien sis Carré Stevens 11;

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

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

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

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 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'éventualité de désagréments dus aux travaux, tels que des fissures (état des lieux à prévoir);*
- *Le manque d'harmonie des matériaux utilisés (zinc gris anthracite) par rapport aux menuiseries bois et PVC (?) blanches du bâti environnant;*
- *L'enlaidissement qu'occasionnerai une construction en saillie;*
- *Le barrage de la vue sur le fond verduré;*
- *Les problèmes d'étanchéité dus à l'ouverture du pignon;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2018 : dépôt de la demande;

25/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : 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, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des "carrés ucclois" constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques ilots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'ilot dans lequel se situe la demande;
- Au sein du grand ilot caractéristique du quartier, l'habitation portant le n°11, sur laquelle porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
 - Elle fait partie d'un ensemble de constructions basses en mitoyenneté d'un complexe de boxes de garages de gabarit R+Toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'ilot, avec accès par la rue Emile Regard;
 - Elle se situe tout au fond de l'impasse carré Stevens sur l'angle formé par l'impasse et le groupe d'habitation portant les numéros 11 à 18;

- Les châssis semblent avoir été changés antérieurement à l'achat de la maison, pour des châssis en bois de teinte brune;
- Son jardin est situé le long du n°37;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - Est accessible via un escalier étroit;
 - Il comporte toutes les techniques comme le boiler, le tableau électrique et les compteurs d'eau et de gaz;
 - Il présente une hauteur libre d'1,78m;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait au niveau de la venelle desservant les n°11 à 14;
 - La pièce du rez-de-chaussée comprend une pièce de séjour de 12m² et face à la porte d'entrée un escalier à pente raide mène à l'étage;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier mène à une seconde pièce de séjour comportant un petit local salle-de-douche;
 - Cette pièce fait également 12m²;
 - Une échelle de meunier mène au niveau des combles;
 - Combles :
 - L'échelle mène à une chambre de moins de 9m² et dont la hauteur au niveau du faite est de 3m mais présente une surface à une hauteur de minimum 2,30m inférieure à 50%;
- Le bâti environnant, notamment du côté des n°s 1 à 37, Carré Stevens, est constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés pour la grande majorité d'annexes. Ces dernières sont accolées aux volumes principaux et en mitoyenneté avec la venelle, ce qui génère parfois des ouvertures directes vers ce passage;
- La maison mitoyenne n°15 constitue la partie divisée. Cette maison a fait l'objet d'aménagements intérieurs et extérieurs sans autorisation préalables et principalement d'une isolation extérieure dénaturant de manière significative la typologie du Carré. Cette isolation s'arrête droit sur la mitoyenneté pouvant causer à terme des nuisances en matière de ponts thermiques pour le n°11;
- Les deux habitations mitoyennes n°s 12 et 16 présentent les mêmes gabarits, hauteurs et typologies;

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

- La transformation d'une maison existante;
- La création d'un bow-window au 1^{er} étage au niveau de la façade latérale;
- La réouverture d'une baie en façade avant qui avait été réduite antérieurement à l'achat de la maison par le demandeur;
- Le remplacement des châssis plus performants en PVC structuré de teinte blanche avec une division plus proche de l'état existant de droit;

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

- Le programme vise la transformation d'une petite maison, d'une surface plancher totale de moins de 50m², dont les dimensions apparentent l'habitation à un studio;
- Le gabarit est légèrement modifié de par la création d'un bow-window (en surplomb de 50cm) en façade latérale, afin d'agrandir l'espace de vie;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - Il reste accessible via une trappe au niveau du rez-de-chaussée et contient toujours toutes les techniques;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée reste inchangée et s'ouvre sur une pièce de séjour comprenant la cuisine et la salle-à-manger;
 - L'escalier vers les étages se situe le long du mur mitoyen de la construction du n°12;
 - Sous-l'escalier, un WC avec un espace pour les machines à laver;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier mène à un espace de séjour avec un bow-window s'ouvrant sur la venelle principale du Carré Stevens;
 - Combles :
 - L'escalier mène à l'espace chambre avec une petite salle-de-douche;

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

- Etant donné la complexité de réaménagement et d'agrandissement des espaces de cette habitation existante, le projet améliore de manière significative la circulation et l'habitabilité tout en ne prévoyant qu'une légère augmentation du volume via la création d'un bow-window;

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

- En matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Ce type de logements répond à une habitation de type studio, le projet offre une amélioration des qualités d'habitabilité mais sa configuration ne peut permettre d'augmenter les espaces afin de répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les logements;
 - Ce logement, répondant ainsi aux normes d'un studio, les superficies minimales sont suffisantes afin de répondre aux prescrits du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - La hauteur sous plafond, du 1^{er} étage et des combles, est insuffisante dû à la configuration initiale des lieux et à l'ajout d'une isolation thermique de 10cm d'épaisseur et d'une chape de 8cm;
 - Cette dérogation à l'article 4 concernant la hauteur sous plafond peut être envisagée étant donné la complexité de rénovation de cette habitation existante et les faibles hauteurs disponibles;
- en matière de programme :
 - le déplacement de l'escalier le long de la mitoyenneté de gauche, permet de dégager au maximum l'espace disponible des pièces et d'offrir un agrandissement de l'espace de vie du 1^{er} étage, via la construction d'un bow-window avec une vue dégagée sur la venelle principale du Carré Stevens;
 - cet aménagement d'un nouvel escalier offre une foulée ergonomique plus cohérente;
 - le projet ne prévoit aucune isolation par l'extérieur contrairement à la construction mitoyenne du n°15 qui a isolé ses façades extérieures visibles depuis l'espace public sans autorisations préalables, cachant ainsi le dessin des briques typiques de ces petites maisons constituant le tissu urbain de ces Carrés Ucclais;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la création du bow-window répond aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit pas de réaménagement des espaces extérieurs;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La création du bow-window se fait latéralement, le long de la venelle principale du Carré Stevens et n'offre aucune vue directe sur les habitations constituant le bâti environnant;
 - il se situe en façade latérale, le long de la venelle principale du Carré Stevens avec une hauteur libre par rapport au niveau de la rue de 3,05m;
 - le faible surplomb de cette saillie (50cm) ne gêne aucunement les vues vers le fond du carré Stevens et ne constitue pas non plus de sentiment d'écrasement pour les habitants devant passer le long de ce pignon pour entrer dans leurs habitations;
 - Il est également à noter, qu'aucune des habitations du Carré, au sein de leur espace privatif, n'aura de vues directes sur le bow-window sauf l'habitation située au n°9a;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - la façade est maintenue en briques apparentes;
 - dans la situation de fait, cette façade a été peinte en blanc, la corniche bois en vert et les châssis ont été remplacés;
 - dans la situation projetée, les châssis seront remplacés par des châssis dont la division est plus cohérente par rapport à une situation d'origine et la corniche bois sera peinte en blanc;
 - cependant l'utilisation du PVC blanc est à proscrire afin de se conformer à la typologie des petites maisons typiques des Carrés Ucclais;
 - concernant le bow-window, l'utilisation du zinc de couleur anthracite peut s'envisager, étant donné qu'il s'agit d'une intervention clairement marquée et différenciée de la construction existante à valeur patrimoniale et d'autant plus les qualités esthétiques de ce type de matériaux;
 - D'autant plus les fins profilés que permet l'utilisation de ce matériau et la possibilité d'une intervention fine, légère et structurée;

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

- Privilégier de nouveaux châssis en bois, en remplacement des châssis existants, en cohérence avec les typologies des maisons constituant le Carré;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'il ne s'agit que de matériaux de châssis en façade visibles depuis l'espace public;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les châssis doivent être cohérents avec le caractère patrimoniale de la bâtisse existante et avec le bâti environnant;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/04/2018
objet n° 11

Dossier 16-43725-2017 - Enquête n° 161/18

Demandeur : Madame Françoise Delaude

Situation : Rue du Melkriek 143

Objet : construire des extensions à une habitation, placer de nouveaux châssis et mettre en conformité l'aménagement des abords et la suppression du garage au sein du volume construit

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43725-2017 introduite le 03/11/2017 et modifiée en date du 23/07/2018 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Madame Françoise Delaune et visant à construire des extensions à une habitation, à placer de nouveaux châssis et à mettre en conformité l'aménagement des abords et la suppression du garage au sein du volume construit sur le bien sis rue du Melkriek, 143;

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° 43 du permis de lotir (PL) n°130 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/09/1993 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne la demande initiale :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3 qui prescrit "*Implantation et gabarit – c) corps secondaires à l'arrière : les constructions pourront être agrandies par un corps secondaires à l'arrière de 2m maximum de profondeur sur toute ou partie de la largeur de la maison...la pente de toiture sera de 30° maximum*", en ce que le projet propose un volume arrière de 6.56 m de profondeur à toiture plate;
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit « *zone de recul : aucune construction n'y est autorisée. Le chemin d'accès privatif aux lots 42 et 43 sera en dolomie* » en ce que le projet supprime le garage au sein de l'habitation et le prévoit dans la zone de recul accessible via un accès en pavés ;
 - non-respect de l'article 6 qui prescrit « *zone de cours et jardin : il est autorisé d'implanter un chalet de jardin en bois de 6m² maximum* » en ce que le projet prévoit la construction d'une serre de 18m² en verre et d'un compost de 4m² ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *travaux réalisés lors de l'été 2017 sans permis : percement de nouvelles fenêtres, énorme abri de jardin déplacé et faisant office de garage, abattage d'arbre...;*
- *La grande fenêtre (déjà percée et placée) dans l'ancien grenier a une vue plongeante sur la propriété voisine ; La maison de la demande étant plus haute d'un étage que la maison voisine ;*
- *Aucune fenêtre n'existe sur les pignons des maisons inscrites au sein du Permis de lotir ;*
- *Crainte par rapport à la terrasse éventuelle qui pourrait voir le jour au-dessus de l'agrandissement ;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 18/04/2018;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne la demande modifiée suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT:

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit « *zone de recul : aucune construction n'y est autorisée. Le chemin d'accès privatif aux lots 42 et 43 sera en dolomie* » en ce que le projet supprime le garage au sein de l'habitation et le prévoit dans la zone de recul accessible via un accès en pavés ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 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'extension ne respecte pas la profondeur autorisée (2.60m au lieu de 2m);
- le projet conserve le garage dans la zone non autorisée;
- la fenêtre en infraction réalisée dans le pignon est visible depuis la rue et cause préjudices à l'intimité entre parcelles;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/11/2017 : dépôt de la demande;

14/012/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : séance publique et avis favorable conditionnel et non unanime (abstention de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation au permis de lotir est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

17/05/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins

28/05/2018 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation

13/07/2018 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel

23/07/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

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

- La cité du Melkriek est composée d'un ensemble de maisons groupées, de gabarit R+1+T, et d'un immeuble à appartements ;
- les façades des maisons sont en briques et les châssis en bois et peints en blanc ;
- Le lot faisant l'objet de la demande s'inscrit en lot de fond accessible via un chemin d'accès de 5 mètres de large qui dessert les 2 maisons mitoyennes,
- La parcelle faisant l'objet de la demande a été fortement imperméabilisée sans demande d'autorisation préalable et d'autres modifications ont été réalisées au sein de l'habitation sans autorisation, par :
 - de grandes surfaces en dalle de béton dans le jardin,
 - diverses zones en pavés sur sable en zone de recul et jardin,
 - l'installation d'un chalet de jardin/garage de 48 m² en zone de jardin latéral,
 - l'installation d'une serre de 12 m²,
 - l'aménagement du garage en pièce de vie au sein de l'habitation,

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

- La transformation de l'habitation et la création de nouvelles baies en façades;
- La construction d'une extension en façade avant en vue d'y intégrer un vestiaire;
- La construction d'une extension en façade arrière afin d'y intégrer une grande pièce polyvalente;
- La construction d'un garage en zone de jardin latéral;
- La conservation de la serre existante en zone de jardin arrière;
- La mise en peinture des châssis existants en gris/vert;
- L'aménagement paysager du jardin et la suppression de zones imperméables;

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

- Des nouvelles baies en façades arrière et latérales peuvent s'envisager;
- En effet celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne rompent dès lors pas l'homogénéité de l'ensemble de la cité du Melkriek;
- La nouvelle fenêtre implantée dans le pignon latéral offre un apport lumineux supplémentaire à la pièce sous toit et s'inscrit à plus de 24 mètres de la façade latérale de la maison voisine (127 rue du Melkriek). Cependant, celle-ci est nettement plus large et ne s'implante pas dans l'alignement des baies existantes au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage : il y a donc lieu de réduire sa largeur et de l'implanter dans l'alignement d'une des baies situées aux étages inférieurs;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve son affectation de maison unifamiliale;
 - Le programme désiré par le demandeur nécessite des agrandissements qui pourraient s'envisager dans une version modifiée;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension en façade avant afin d'y inscrire un vestiaire peut s'envisager;
 - En effet, cette extension ne modifie que de manière limitée la symétrie entre les deux habitations jumelées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle présente une superficie importante de 919m²;
 - Le projet améliore la situation existante de fait en ce que le taux d'imperméabilisation (en infraction) passe de 48% à 34% et offre donc de belles zones de jardin;
 - Le projet prévoit une toiture verte sur la toiture de l'extension, ce qui est une démarche à encourager. Cependant, afin d'éviter toute confusion avec l'exploitation de cette plateforme en terrasse, il y a lieu de ne pas placer de garde-corps sur le pourtour d'une plateforme non accessible;

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

En ce qui concerne la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°3 qui prescrit "Implantation et gabarit – c) corps secondaires à l'arrière : les constructions pourront être agrandies par un corps secondaires à l'arrière de 2m maximum de profondeur sur toute ou partie de la largeur de la maison...la pente de toiture sera de 30° maximum" :

- le projet propose un volume arrière de 6.56 mètres de profondeur à toiture plate;
- L'extension en façade arrière s'implante à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche et dépasse la profondeur de la façade arrière de plus de 7.50 mètres en profondeur;
- L'implantation de cette construction volumineuse est trop invasive et implique une perte de luminosité à la propriété voisine mitoyenne de gauche qui ne peut se concevoir;
- D'autant plus l'implantation telle que prévue empêche toute réalisation d'un volume d'extension pour la maison mitoyenne, tel que le permet le permis de lotir;

En ce qui concerne la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°5 qui prescrit « zone de recul : aucune construction n'y est autorisée. Le chemin d'accès privatif aux lots 42 et 43 sera en dolomie »

- le projet supprime le garage au sein de l'habitation et le prévoit dans la zone de recul accessible via un accès en pavés;
- La zone de recul ne peut accueillir de construction. En effet, il y a lieu de prévoir un nouveau volume davantage inscrit dans la zone de jardin latéral, ce nouveau volume s'appuyant sur le pignon de la maison existante;

En ce qui concerne la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article 6 qui prescrit « zone de cours et jardin : il est autorisé d'implanter un chalet de jardin en bois de 6m² maximum » :

- Le projet prévoit la construction d'une serre de 18m² en verre et d'un compost de 4 m²;
- La culture de son potager tout au long de l'année est une démarche écologique à encourager; Ces petites constructions sont complémentaires à l'affectation du jardin et peuvent s'envisager;
- Dans la mesure où un abri de jardin doit être créé, suite à la suppression du volume de garage non licite, celui-ci doit se conformer aux prescrits du permis de lotir concernant la zone de cours et jardins;

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

- implanter la nouvelle baie au niveau de la façade latérale (pignon) dans l'alignement et dans la même largeur des fenêtres existantes aux étages inférieurs;
- implanter un nouveau volume conformément aux prescrits du permis de lotir et supprimer le garde-corps sur le pourtour d'une plateforme non accessible ;
- supprimer le volume non licite servant de garage et prévoir un nouveau volume de garage davantage inscrit dans la zone de jardin latéral s'appuyant sur le pignon de la maison existante ;
- respecter le RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des modifications d'implantation des nouveaux volumes
- 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 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 la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/07/2018;

- Considérant que la demande modifiée répond en 3 points aux conditions émises ci-dessus, à savoir :
 - la nouvelle baie au niveau de la façade latérale (pignon) est implantée dans l'alignement et dans la même largeur des fenêtres existantes aux étages inférieurs. La note explicative jointe au dossier exprime le souhait de conserver la fenêtre en infraction, située dans l'axe de la pièce aménagée sous comble, ce qui répond à la logique spatiale de cet espace de vie. De plus, la maison qui fait face à cette façade latérale présente également une fenêtre similaire,
 - le projet propose d'implanter le nouveau volume (avec toiture verte non accessible) conformément aux prescrits du permis de lotir. Cependant, l'implantation des vitrages déroge au code civil en ce qui concerne les vues obliques et il y a lieu de modifier le projet en conséquence et de se conformer au code civil (soit reculer de 60cm la fenêtre par rapport à la limite mitoyenne, soit prévoir un film opacifiant sur le vitrage);
 - le nouveau volume arrière présente une surface de 17m², et par conséquent, est inférieur à 30m² et implique que le RCU n'est plus d'application;
 - cette extension déroge au permis de lotir qui limite les "corps secondaire à l'avant et à l'arrière à 2 mètres. La dérogation est mineure,
 - selon le demandeur, le garage qui était situé à l'intérieur du bâti principal a été supprimé par les propriétaires précédents,
- Considérant que la demande modifiée conserve la dérogation à l'article 5 – zone de recul :
 - la demande de permis pour l'abattage de 2 arbres et l'aménagement du jardin a été autorisé et notifiée par le service vert de la Commune en date du 25/01/2018 (SV-271-2017), mais qu'elle s'appuie sur l'implantation du garage non encore autorisé par permis d'urbanisme,
 - vu le permis de lotir qui définit deux zones de stationnement dans la zone d'accès commune pour les deux maisons jumelées,
 - la demande telle qu'introduite et telle que modifiée hypothèque cette disposition qui est commune aux deux maisons et ne peut dès lors s'envisager,
 - il y a dès lors lieu de respecter sur ce point le permis de lotir et de limiter les zones pavées à l'avant de ces deux zones de stationnement,

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

- Implanter les vitrages conformément au code civil en ce qui concerne les vues obliques en reculant de 60cm la fenêtre en façade arrière par rapport à la limite mitoyenne;
- Situer la zone de stationnement et restituer la zone de jardin dans les limites conformes au permis de lotir en supprimant la zone de stationnement existante,
- Fournir un plan d'aménagement des abords en conséquence,

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 le respect du code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le permis de lotir définit les deux zones de stationnement de ces maisons jumelées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction (zone de stationnement en zone de jardin) :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, c'est-à-dire la restitution de la zone de jardin doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 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 Urbanime-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 12

Dossier 16-44046-2018 - Enquête n° 162/18

Demandeur : Monsieur Hervé MIGNERY MIG INVEST AND SERVICES S.P.R.L.

Situation : Rue Geleytsbeek

Objet : construire 2 maisons neuves individuelles mitoyennes dans une rue résidentielle

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44046-2018 introduite le 31/05/2018 par (la) S.P.R.L. MIG INVEST AND SERVICES c/o Monsieur Hervé MIGNERY et visant à construire 2 maisons neuves individuelles mitoyennes dans une rue résidentielle sur le bien sis Rue Geleytsbeek;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°8 – hauteur d'une construction isolée qui prescrit "la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries", en ce que la hauteur maximale de la nouvelle construction dépasse en hauteur la plupart des constructions sises sur les terrains environnants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Disproportion du projet par rapport au voisinage;*
- *La contradiction par rapport au caractère bucolique de la zone;*
- *L'utilisation de l'aluminium en contradiction avec le caractère campagnard du « petit-Saint-Job »;*
- *Le sous-nombre de parking et l'impact sur le stationnement;*
- *L'abattage des arbres et ceux qui vont périr suite au chantier;*
- *La densification qui porte atteinte à l'intérieur d'ilot et au maillage bleu et vert;*
- *La non la non-prise en compte des remarques de la première commission de concertation;*
- *L'ambiguïté du programme;*
- *La hauteur des constructions et le maintien de l'infraction urbanistique;*
- *La modification du relief;*
- *Les rapports élevés E/S et P/S;*
- *L'impact sur la biodiversité;*
- *Les erreurs concernant les essences des arbres répertoriées;*
- *L'impact sur le réseau d'égouttage;*
- *Et quid des citernes à prévoir ?*
- *L'impact sur la nappe phréatique;*
- *L'impact sur le voisinage et la perte d'intimité;*
- *Privilégier la construction de deux maisons mitoyennes;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/05/2018 : dépôt de la demande;

29/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 06/09/2018 et modifié en date du 10/09/2018 ;

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 4 arbres de haute-tige de dimensions inconnues.
- **Ces abattages concernent quatre arbres dont les noms sont erronés.**
- Le projet prévoit la conservation de 12 arbres de haute-tige de dimensions inconnues.
- Les essences concernées sont majoritairement des hêtres, bouleaux, alisiers et sapins.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 4 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Les essences proposées pour ces replantations sont identiques aux essences abattues, à savoir deux hêtres communs, un bouleau verruqueux et un alisier torminal.
- 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.

Toitures vertes :

Modalités :

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

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

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

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

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

Documents complémentaires :

Modalités :

- **Une mise à jour du plan d'implantation détaillant précisément les dimensions des plantations existantes et projetées ainsi que la correction des erreurs dans la description des sujets à abattre devra être joint à la demande.**

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 racinaire :

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 radiculaires 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 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/09/2018 :

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

Implantation planimétrique

Le "plan de bornage" produit en réponse à une remarque émise par le service Voirie dans le cadre de l'instruction de la demande de PU n° 43660 ne répond pas aux exigences requises par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale pour être qualifié de plan de bornage. Il s'agit d'un simple plan de mesurage de situation existante.

Entre autres manquements, ne sont pas renseignés (ou de manière peu évidente) : les limites parcellaires – y compris des parcelles tenantes et aboutissantes, l'assiette publique du bief de décharge de l'ancien moulin, la chambre de visite placée par la Commune.

D'autre part, le plan d'implantation ne comporte lui non plus aucune indication du bief en domaine public et de la chambre de visite. Il est donc impossible d'apprécier l'impact du projet sur le domaine public communal.

Implantation altimétrique

La référence altimétrique (10.00 m) reste imprécise : le plan d'implantation ne précise pas sa situation, et les vues en coupes et élévations de façade renseignent une référence non identifiable. Seul le levé de géomètre indique des niveaux, mais sans préciser sur quelle pierre de seuil ils sont mesurés. Le niveau 10.00 indiqué sur la coupe d'implantation semble même se trouver plus bas que le niveau de la rue, alors que les seuils opposés sont par définition plus hauts que celle-ci...

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, ...

Ce dispositif de gestion est composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

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

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

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

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

Description du dispositif de gestion :

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

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions que le projet ne soit pas situé ni dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua, ni dans une zone classée Natura 2000, que la surface disponible suffise pour aménager le dispositif d'infiltration, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif.

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

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté qu'en réponse à la remarque du service Voirie constatant que le dossier précédent (43660) ne comportait aucune indication quant au traitement réservé aux eaux pluviales, la nouvelle demande ne renseigne que la mention "eaux pluviales: rejet sur terrain". Ceci ne répond évidemment pas aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Il est donc demandé de produire un plan dédié à la gestion usées et pluviales conforme aux directives du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Les eaux pluviales seront collectées dans une citerne à récupération dimensionnée à raison de 33 litres par m² de toiture y raccordée (toitures vertes incluses), dont le trop-plein se déversera dans une citerne de temporisation également dimensionnée à 33 L/m², dont la vidange ralentie se fera via un ajutage de Ø 1" (= 25mm).

Le choix de l'exutoire pour cet ajutage sera opéré en fonction des priorités énoncées plus haut, connaissant la nécessité de s'assurer de la possibilité d'infiltration dans le sol (composition et perméabilité du sol à déterminer au préalable), la présence d'un cours d'eau voûté sur la parcelle et la présence d'un égouttage séparatif dans la rue.

La dernière option – rejet à l'égout moyennant l'usage d'une pompe de refoulement si nécessaire – ne pourra être envisagée qu'après avoir prouvé que les priorités précédentes sont inapplicables.

Contacts utiles :

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

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

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

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.

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

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune).

Quant à la présente demande:

Le trottoir sera adapté par le demandeur et à ses frais exclusifs à la nouvelle situation : translation de l'accès carrossable et pavage jusqu'à la limite de propriété (alignement).

L'accès carrossable désaffecté sera démonté et les bordures remplacées par des éléments CII2. Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable à créer seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 avec chanfrein de 7x10, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Services publics

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles sera aménagée en domaine privé à front d'alignement, qui soit aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@ucclle.brussels.

Réservation de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@ucclle.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 10/08/2018 et joint à la demande;

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

- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, inhérent au tracé sinueux de la rue;
- La rue comprend ainsi :
 - un ancien tissu semi-continu de maisons ouvrières de très petit gabarit et au parcellaire étroit et très profond;
 - des terrains plus larges et plus arborés en ordre ouvert de l'autre côté de la rue, dont fait partie la parcelle concernée par la demande;
 - de grands immeubles à appartements implantés en ordre ouvert;
- Dans la rue à proximité de la parcelle concernée par la demande, les maisons sont typiquement des maisons ouvrières à faible gabarit, mitoyennes, avec des toitures à deux versants et de teintes claires (blancs, beige ou gris);
- De plus, cette rue est à sens unique et peu large. Les trottoirs y sont fort réduits et une zone de parcage n'est prévue que d'un seul côté de la rue (côté numéros pairs);
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - se situe près de l'avenue de la Chênaie;
 - présente une configuration qui s'élargit de manière significative en fond de parcelle, est traversée par le lit de la décharge du Moulin et comporte une servitude de regard;
 - présente un couvert végétal très dense comprenant de nombreux arbres, arbustes et plantes grimpantes et ce, du fait de sa non-occupation pendant plusieurs années;
 - présente une forte déclivité descendante entre le niveau de la rue et le niveau du fond;
- Les constructions voisines se composent de granges et d'annexes de très faible hauteur;
- Le front de construction qui fait face au projet est composé de maisons typiques ouvrières de gabarit R+1+Toiture;
- La parcelle voisine de droite (n°3) comporte une petite construction en R+T à 2 versants, plus basse et implantée perpendiculairement à la rue;

- Les parcelles voisines de gauche comportent un ensemble de maisons anciennes de type "bâtiment de ferme", maisons à caractère patrimonial et très anciennes. Cet ensemble comporte également des petites annexes et des granges accessibles via l'avenue de la Chênaie (n°s 1, 1A, 3 et 5). Les bâtiments principaux de cet ensemble présentent un gabarit R+1+Toiture à 2 versants et les annexes et les granges sont des rez-de-chaussée avec toiture à versants. Cet ensemble bâti est bien plus bas que le gabarit proposé pour les nouvelles constructions;
- Les parcelles attenantes à l'arrière de la parcelle, situés entre les n°s 361 et 353 de la chaussée de Saint-Job, sont bâties au-delà d'une zone de recul par rapport à la chaussée de Saint-Job et de gabarits variant entre le R+1+T à deux versants et R+2 avec toiture plate. Un seul bâtiment présente un gabarit R+3 et toiture plate;
- Les maisons construites sur les parcelles de l'autre côté de la rue du Geleytsbeek sont de petites maisons mitoyennes de gabarit R+1+Toiture à 2 versants, en ordre fermé à l'alignement;

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

- La construction d'une villa bi-familiale de gabarit R+1+toiture à versants;
- L'abattage d'arbres en vue de la construction;
- Le projet est réalisé en ossature bois et recouvert de tuiles de terre cuite de ton ocre-rose (RAL 3012);
- Les matériaux prévus pour les volumes des pavillons sont identiques en toiture et en bardage vertical;
- Les verrières et les châssis sont traitées en aluminium gris clair (RAL 7047);

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

- Le programme prévoit la construction de deux maisons unifamiliales accolées de gabarit R+1+Toiture à versants suite au refus de la première demande de permis d'urbanisme qui portait sur :
 - La construction de logements en 3 triplex mitoyens et imbriqués, avec un sous-sol de parkings et des locaux de services communs;
 - Le gabarit projeté était un R+2+Toiture plate;
- Cette demande ne répondait pas au bon aménagement des lieux de par ses nombreuses dérogations, son emprise et gabarit excessifs et de par les nombreuses remarques et observations suite à l'enquête publique;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - Maison de droite :
 - L'escalier et le palier mènent à une salle de cinéma totalement enterrée, une salle-de-bain avec WC et 3 chambres;
 - Maison de gauche :
 - L'escalier et le palier mènent à une salle de cinéma, une salle-de-bain avec WC et 3 chambres;
 - L'une des chambres est accessible en passant sous l'escalier et elle possède une salle-de-douche privative;
 - Rez-de-chaussée :
 - Maison de droite :
 - L'entrée du parking;
 - Ce parking donne directement accès dans le hall d'entrée de l'habitation;
 - L'entrée de l'habitation se fait sur un hall en communication avec la pièce de vie;
 - Cette pièce de vie se compose d'un séjour d'une salle-à-manger et d'un espace cuisine dans la salle-à-manger;
 - Dans le séjour, il y a aussi l'escalier desservant le sous-sol et les étages;
 - La terrasse est accessible via la salle-à-manger / cuisine;
 - Un escalier hélicoïdal descend depuis la terrasse vers le niveau du jardin;
 - Maison de gauche :
 - L'entrée du parking;
 - L'entrée se fait latéralement via un patio et sur un dégagement vitré;
 - Ce dégagement mène à l'espace de vie qui se compose du séjour, de la salle-à-manger et d'un espace cuisine ainsi que de l'escalier desservant le sous-sol et les étages;
 - Depuis le séjour, il y a un accès vers la terrasse;
 - Un escalier hélicoïdal descend depuis la terrasse vers le niveau du jardin;
 - 1^{er} étage :

- Maison de droite :
 - L'escalier et le palier mènent à une chambre et une salle-de-douche avec WC;
- Maison de gauche :
 - L'escalier et le palier mènent à 3 chambres et une salle-de-douche;
- o Combles :
 - Maison de droite :
 - L'escalier mène directement à une chambre;

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

- o Par rapport à la demande initiale, d'un point de vue du gabarit, de l'emprise et des volumes, le projet s'intègre bien mieux sur cette parcelle de la rue typique du Geleytsbeek;
- o Cependant les espaces et dispositions intérieurs ne répondent pas au bon aménagement des lieux;

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

- o en matière de programme :
 - o pour les deux maisons, les espaces de vie (séjour, salle-à-manger et cuisine) ne présentent pas une surface suffisante par rapport au nombre de chambres prévues (5 chambres pour la maison de droite et 6 chambres pour la maison de gauche);
 - o en effet les cuisines sont extrêmement petites et sont comprises dans les espaces de séjour;
 - o de plus le nombre de WC disponibles pour autant de chambre est très insuffisant (2 WC inclus dans les salles-de-bain ou douches pour la maison de droite et 1 seul WC pour la maison de gauche inclus dans une salle-de-bain au sous-sol);
 - o il n'y a aucun locaux pour WC accessible au rez-de-chaussée, ni d'espaces disponibles pour le vestiaire au niveau des entrées des habitations;
 - o Il est également à noter que l'étage du sous-sol, comportant des chambres, locaux sanitaires et salle de cinéma, comporte énormément de perte de place et pourrait servir justement à accueillir les espaces de séjour, offrant ainsi une plus grande surface disponible pour ces locaux et permettre également une sortie directe vers le jardin;
 - o Les espaces de vie mis au rez-de-chaussée, du fait de la forte déclivité du terrain, offrent des vues panoramiques sur toutes les habitations en fond de parcelles;
 - o Il y a sans doute lieu de revoir les aménagements intérieurs en disposant les espaces de vie, tels que la cuisine, la salle-à-manger et le séjour au sous-sol (au niveau du jardin) et en plaçant des espaces de caves et/ou rangements dans la partie enterrée (à front de voirie), en privilégiant l'espace parental au rez-de-chaussée et les chambres au niveau du 1^{er} étage en privilégiant un nombre maximal de 3 ou 4 chambres par habitations au regard des mètres carrés disponibles;
 - o Le traitement global prévu pour les toitures et façades ne soulève aucune objection et permet d'offrir un caractère contemporain à cette nouvelle construction;
 - o Il en va de même pour le traitement des menuiseries et verrières;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o la nouvelle demande supprime les dérogations et observations et remarques présentes dans la demande précédente;
 - o en effet, un logement de moins sur cette parcelle permet une moindre emprise et un moindre dépassement en hauteur;
 - o malgré que la hauteur prévue dans cette nouvelle demande soit légèrement dérogatoire au regard du Règlement Régional d'Urbanisme, le présent gabarit s'intègre dans la typologie bâtie de cette rue typique;
 - o le nouveau projet se base sur la typologie de toitures et de petites maisons ouvrières de traitement hétéroclite qui marque de manière significative la rue Geleytsbeek;
 - o les trois volumes imbriqués offrent un jeu de volume et de toiture qui s'intègre au langage architectural du contexte bâti environnant;
 - o la construction s'implante à 4m de l'alignement de la voirie et 3m des limites latérales mitoyennes des parcelles voisines, assurant ainsi un recul suffisant afin de préserver certaine forme d'intimité;
 - o cependant, la verrière prévue en façade latérale droite, au rez-de-chaussée, de par la forte déclivité du terrain, offre une vue plongeante sur la parcelle mitoyenne de droite;
 - o de ce fait le retour latéral de cette verrière doit être prévue dans un matériau n'offrant aucune possibilité de vue;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o bien que la parcelle soit densément arborée, elle ne possède aucun arbres remarquable;

- le projet prévoit l'élagage de certains arbres et l'abattage des arbres dans l'emprise de la construction (4 arbres);
- 4 nouveaux arbres de même essence seront replantés;
- Cependant les plans ne font aucune mention des arbres existants à conserver, à abattre et à replanter. Il y a lieu de compléter les plans;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les deux emplacements de parkings sont accessible aisément depuis la rue via une pente, dont les dimensions ne sont pas indiquées aux plans. Il y a lieu d'indiquer un pourcentage de déclivité;
 - il y a un nombre suffisant d'emplacement de parking, à savoir, 1 emplacement par habitations au regard du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant étant donné le nombre de chambres prévues, entre 5 et 6 par habitations, il semble peu probable que ce nombre d'emplacement soit suffisant et cela constitue une raison supplémentaire de diminuer le nombre de chambres prévues;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales. En effet il est prévu que les eaux usées soient raccordées à l'égout de la rue Geleytsbeek avec une chambre de visite entre la rue et le bâtiment et les eaux usées directement rejetées sur le terrain pour infiltration in situ;

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, dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - Le dépassement en hauteur est minime par rapport à la moyenne des auteurs des parcelles mitoyennes et de celles d'en face;
 - Il est à noter que sur la parcelle de droite, les bâtiments les plus proches sont des granges et des annexes de très faible hauteur et que sur la parcelle de gauche il s'agit uniquement d'un carport avec combles, les bâtiments d'habitation étant situés à forte distance;
 - Étant donné la volumétrie prévue avec toiture en pente, la sensation de hauteur est fortement atténuée;
 - De ce fait la hauteur prévue ne porte aucun préjudice à l'ensemble des habitations environnantes et cette hauteur est totalement intégrée dans le contexte bâti;

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

- Revoir les aménagements intérieurs afin d'avoir des espaces de vie plus conforme en superficie au regard des besoins engendrés par le nombre de chambres ;
- Disposer du sous-sol pour des espaces de vie, du côté jardin ;
- Privilégier de ce fait d'une sortie directe vers le jardin avec possibilité de création d'une terrasse;
- Prévoir au rez-de-chaussée des espaces de vestiaires et WC (au plus proche des entrées) ;
- Traiter le retour latéral de la verrière du rez-de-chaussée arrière en matériaux opaques ou translucide (sans prise de vue), pour autant que cette verrière soit maintenue suite aux réaménagements intérieurs à prévoir;
- Compléter les plans :
 - Indication du pourcentage de déclivité vers les parkings;
- Compléter les plans suivant l'avis du Service Vert :
 - Arbres existants maintenus et/ou à abattre ainsi que les nouveaux arbres plantés avec indication des dimensions et des essences contrairement aux informations erronées transmises et ce, suivant l'avis du service vert;
- Compléter les plans suivant l'avis du Service Technique de la Voirie :
 - Fournir un plan de bornage qui répond aux exigences de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale;
 - Renseigner les limites parcellaires de manière claire - y compris des parcelles tenantes et aboutissantes, l'assiette publique du bief de décharge de l'ancien moulin, la chambre de visite placée par la Commune.
 - Renseigner au niveau du le plan d'implantation les indications du bief en domaine public et de la chambre de visite et ceci afin d'apprécier l'impact du projet sur le domaine public communal;
 - Préciser la référence altimétrique (10.00m) avec précision sur quelle pierre de seuil les niveaux sont mesurés et corriger les incohérences;

- Répondre au règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de deux maisons unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de modifications de baies et d'aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'habitabilité du projet doit être revue en fonction d'un rapport cohérent entre le nombre de chambres et la surface disponible pour les pièces de vie et nombre d'emplacements de parking;

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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 13

Dossier 16-44073-2018 - Enquête n° 155/18

Demandeur : Monsieur Axel Boedts Mutimmo S.P.R.L.

Situation : Avenue du Prince de Ligne 56/Avenue de Beloeil 1

Objet : démolir une maison et construire un immeuble de logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44073-2018 introduite le 19/06/2018 par la S.P.R.L. Mutimmo c/o Monsieur Axel Boedts et visant à démolir une maison et construire un immeuble de logements sur le bien sis Avenue du Prince de Ligne 56/Avenue de Beloeil 1;

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU
- 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. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites", en ce que le projet présente un taux d'emprise de 0.65 et un taux d'imperméabilisation de 0.72;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Inquiétude par rapport à la surface imperméable excessive dans cette zone géographique + gabarit proposé disproportionné + d'un point de vue patrimonial, la démolition d'une maison de l'architecte A. Blomme me semble être un mauvais message.*
- *Toutes les maisons côtés prince de Ligne sont alignées et implantées en retrait – le nouveau projet devrait être soumis aux mêmes règles + trop grande imperméabilité du projet + craintes par rapport au ruissellement provenant des voiries et parcelles voisines + capacité du parking insuffisant + terrasses panoramiques sur les jardins en intérieur d'ilôt + jardin actuel = respiration + façade peu harmonieuse avec le cadre bâti ;*
- *Dérogation à la surface imperméable + pas assez de places handicapés + cave sans sas + expression lourde du projet ;*
- *Opposition à la démolition de cette maison !*
- *Démolir cette maison est un très mauvais message pour le futur (maison intéressante de caractère et en bon état) + projet disproportionné par rapport à la taille de la parcelle et du reste des maisons de la rue + nuisances en intérieur d'ilôt avec cette densité + Un immeuble de plus dans le quartier ne ferait que lui enlever encore un peu plus son caractère de village convivial ;*
- *Avis favorable sur le projet (voisin direct du projet 3 avenue de Beloeil) ;*
- *Opposition à la démolition de cette maison construite par un architecte prestigieux qui s'intègre parfaitement à son environnement et est en bon état + projet disproportionné qui va dénaturer le quartier + perte d'ensoleillement et d'intimité pour les propriétés voisines + pas d'étude d'ensoleillement fournie ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/06/2018 : dépôt de la demande;

27/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : 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 : en cour de rédaction

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hybride tant en matière d'implantation qu'en matière de gabarits ;
- La maison concernée par la demande s'implante à l'angle de l'avenue de Beloeil et de l'avenue du Prince de Ligne ; Celle-ci a été construite en 1936 par l'architecte Adrien Blomme :
 - Celle-ci n'est pas classée mais est reprise dans l'inventaire scientifique;
 - Elle a été transformée et des extensions peu qualitatives ont été rajoutées (PU n° 16-36037-2003 - extension bureau à usage privé) ;
 - Les façades actuelles présentent :
 - un crépi texturé de couleur ocre, couleur qui n'est probablement pas celle d'origine;
 - un soubassement en briques rouges apparentes peu significatives vis-à-vis de l'œuvre de Blomme;
 - des appuis de fenêtres et couvre-murs en pierre peinte de la même couleur que le crépi;
 - des châssis en PVC blanc qui ne sont pas d'origine et dont les divisions ont été simplifiées;
 - des bacs à volets en PVC blanc;
 - des descentes d'eaux pluviales déviées en PVC gris;
 - l'intérieur de la maison présente des qualités spatiales et est en parfait état de conservation;
 - Bien que la parcelle de coin soit relativement grande, la maison fut délibérément construite et orientée sur l'avenue Prince de Ligne et le coin avenue de Beloeil, afin de pouvoir diviser à terme la parcelle en deux. En effet, la maison présente un mur aveugle et mitoyen faisant face au mitoyen préexistant du n°3 avenue de Beloeil, dégageant ainsi un terrain vierge de construction mais également un pignon voisin aveugle et imposant ;
 - Le jardin actuel est donc un terrain à construire et non pas le jardin d'origine de la maison. Seule une cour intérieure était initialement prévue ; Le jardin actuel se situe ½ niveau plus haut que le rez-de-chaussée de la maison et les pièces de vie ne sont dès lors pas orientées vers celui-ci;
 - L'autre coin, n° 2 avenue de Beloeil accueille un immeuble récent peu esthétique de gabarit R+3+toiture à versants ;
 - Le bien faisant l'objet de la demande fait face à la ligne de chemin de fer et s'inscrit dans l'axe de la passerelle contemporaine ;
 - Un ensemble de plusieurs immeubles de gabarits R+3 ont été récemment construits à proximité immédiate le long de l'avenue du Prince de Ligne, du côté de la voie de chemin de fer ;
 - Les maisons mitoyennes à la parcelle faisant l'objet de la demande présentent des gabarits :
 - R+3+toiture à versants pour la maison n°58 avenue du Prince de Ligne ;
 - R+2+ toiture à versants pour la maison n°3 avenue de Beloeil ;
 - L'avenue de Beloeil comporte principalement des maisons unifamiliales et les parcelles jouxtant la parcelle faisant l'objet de la demande du côté de l'avenue Prince de Ligne comprennent également principalement de belles maisons unifamiliales du début du siècle passé ;

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

- La démolition de la maison existante ;
- La construction d'un immeuble de gabarit R+3 à R+4 (toiture plate) comprenant 13 logements répartis comme suit :
 - 3 logements 1 chambre,
 - 7 logements 2 chambres,
 - 3 logements 3 chambres,

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

- Vu la note historique et une note explicative fournies, contenant de nombreux arguments en vue de démolir la maison existante;
- Vu que l'immeuble, construit en 1936 par l'architecte Adrien Blomme conserve malgré quelques modifications (reprises ci-dessus) une qualité patrimoniale indéniable;
- L'immeuble répond aux caractéristiques modernistes qu'il y a lieu de mettre en valeur;
- Un projet de revalorisation de celle-ci tout en proposant la démolition des éléments rajoutés en vue de construire de nouveaux logements pourrait s'envisager;

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

- en matière de programme :
 - étant donné le parfait état intérieur actuel de cette demeure qui accueille une famille au centre de la Commune d'Uccle, il y a lieu de préserver son affectation à l'angle de l'avenue de Beloeil;
 - en effet, celle-ci a été particulièrement bien entretenue et une atmosphère agréable s'en dégage malgré le fait que les pièces de vies ne soient pas orientées vers le jardin;
 - l'extension n'est pas d'origine et celle-ci pourrait être revue/reconstruite dans une meilleure intégration avec l'immeuble Blomme;
 - l'immeuble Blomme présente une typologie d'immeuble d'angle unifamilial entouré d'un jardin qu'il y a lieu de préserver;
 - son gabarit correspond à celui des autres maisons unifamilial de l'avenue de Beloeil et aux caractéristiques du bâti ucclais du quartier,
 - la maison présente des caractéristiques typiques stylistiques modernistes,
 - la différence de niveau entre la maison et le jardin pourrait être revu afin d'améliorer l'accès à celui-ci,

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

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

- Le projet présente de bonnes qualités d'habitabilité mais le nombre de logements relève d'un programme trop important et engendre une densité excessive du bâti (rapport P/S de 2.96);

Vu les dérogations au Titre I du RRU non sollicitées (implantation en recul, hauteur de la façade sur l'angle);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- l'immeuble Blomme présente des qualités patrimoniales autant à l'extérieur qu'à l'intérieur et un projet respectant celui-ci serait souhaité;
- le terrain non bâti coté Beloeil est un terrain bâtissable qui peut compléter la rénovation de la maison existante en retrouvant le caractère Art Déco,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/06/2018
objet n° 14

Dossier 16-43903-2018 - Enquête n° 159/18

Demandeur : Monsieur Arnaud SCHOCKAERT

Situation : Vieille rue du Moulin de 257 à 259

Objet : créer un carport à la place d'un garage existant sur la parcelle du n°259, réaménager une partie de servitude et abattre 2 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, modifiée (plan001 ind. B datant du 04/07/2018) en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 06/07/2018 et visant à créer un carport à la place d'un garage existant sur la parcelle du n°259 et abattre 2 arbres dans la servitude de passage sur le bien sis Vieille rue du Moulin de 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 la première enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et 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 ;*

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 27/06/2018 ;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 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 ;*
- *Préciser les replantations ;*
- *Précision sur le réaménagement piétonnier ?*
- *Remplacement du Pinus Negra ?*
- *Le maintien d'une servitude carrossable le long de la propriété du n°261 ;*
- *Création d'une barrière végétale pour empêcher les voitures d'accéder jusqu'à la parcelle du n°257 ;*
- *Plainte non pertinente étant donné le projet modifié (servitude carrossable supprimée au-delà des 5m après le car-port :*
 - *Suite à la nouvelle demande de M. Schockaert Arnaud , Je pense qu'il outrepassé les conclusions de l'avis émis par la précédente commission. Je pense qu'il est nécessaire de rénover l'ancien garage existant. Je reste néanmoins contre la transformation du sentier piétonnier (actuellement invisible vu les arbres ...) en route carrossable privative pour qu'il puisse rejoindre sa maison.*

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 et avis défavorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé défavorable et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, avec refus des dérogations sollicitées;

06/07/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

20/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : deuxième enquête publique sur la demande modifiée ;

19/09/2018 : deuxième séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 30/07/2018 ;

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 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).**

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 17/05/2018 :

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

Néant.

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

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

Quant à la présente demande :

Il est regretté que les plans ne comportent aucune indication chiffrée de niveau précisant l'altitude d'implantation.

Cependant, la simplicité de la demande permet de constater qu'aucune modification de relief du sol ne sera opérée et que le niveau du sol du garage existant, correspondant à celui de la servitude, sera maintenu.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Principes généraux: toute demande de construction doit se conformer au prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Quant à la présente demande :

La superficie de toiture projetée au sol étant inférieure au minimum de 30 m² imposant le strict respect du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, il est simplement demandé de gérer les eaux pluviales en les infiltrant sur place dans le sol, soit en les laissant simplement tomber sur le sol en l'absence de gouttière, soit en dirigeant les eaux collectées par une gouttière vers un massif infiltrant (tranchée drainante ou noue).

Les eaux pluviales du carport ne pourront pas être envoyées vers l'égout public.

Contacts utiles :

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

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir ; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 valbert@uccle.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@uccle.brussels.

Réserve de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccle.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

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^{ème} siècle et du début du XX^{ème} 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 initiale telle qu'introduite a proposé 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 initiale telle qu'introduite s'est caractérisé 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 a suscité 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 initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - Le réaménagement de cette servitude de passage, n'induit aucune dérogation ;
 - 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'ilot ;
- 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 sont prévus 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'ilots) :
 - Bien qu'en intérieur d'ilot, cette servitude vers la parcelle du n°257 depuis la parcelle du n°259 est existante ;
 - Suivant la prescription particulière pour l'ilot 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'ilot (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 telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 (plan001 ind. B datant du 04/07/2018) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06/07/2018 :

- o Le projet initial concernant le car-port et l'abri jardin, sur la parcelle du n°259 et en faveur du n°259, ainsi que la mise en conformité de la terrasse en bois (n°257) sont maintenu ;
- o La servitude n'est réaménagée que jusqu'au car-port et sur 5m après l'accès au car-port afin de prévoir un chargement et déchargement pour la parcelle n°257 sans pour autant constituer une gêne pour l'accès au car-port du n°259 ;
- o Le revêtement prévu est en « klinkers » perméables;
- o Afin de procéder à ce réaménagement, deux arbres (Thuja) sont abattus au niveau de l'entrée de la servitude ;
- o Le reste de la servitude, reste inchangée, identique à la situation existante de fait ;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est modifié et ne porte plus sur l'aménagement d'une servitude carrossable jusqu'à l'entrée de la parcelle du n°257 ;
- o d'être accessoires en ce que la demande modifiée porte sur des éléments essentiels ;
- o de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que toutes les dérogations sont maintenues ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 - alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

En guise de conclusion :

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés B et datés du 04/07/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux de par :

- o la motivation des dérogations sollicitées. En effet, l'utilisation des matériaux pour le car-port est cohérente avec l'environnement et la terrasse en bois semble existante depuis nombre d'années et ne porte aucun préjudice ou nuisance éventuelle à l'ensemble du voisinage ;
- o le renoncement à une servitude carrossable jusqu'à l'entrée de la parcelle du n°257 (hormis les 5 premiers mètres du début de la servitude), va dans le sens d'un respect de la quiétude des riverains et de l'intérieur d'ilot champêtre tel qu'existant ;
- o de ce fait, la demande ne porte pas de préjudice à l'intérieur d'ilot tel que décrit dans la prescription générale 0.6 du PRAS ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/09/2018
objet n° 15

Dossier PL-466-quater-2018 - Enquête n° 160/18

Demandeur : Monsieur Stéphane Benaym Statuaires S.A.

Situation : Avenue des Statuaires

Objet : modifier le permis de lotir 466-ter en ce qui concerne les lots 1, 2 et 3

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-466-quater-2018 introduite le 02/03/2018 par la S.A. Statuaires c/o Monsieur Stéphane Benaym et visant à modifier le permis de lotir 466-ter en ce qui concerne les lots 1, 2 et 3 sur le bien sis Avenue des Statuaires;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°64 Groeselenberg approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/10/2015 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur les lots n°s 1, 2 et 3 du permis de lotir (PL) n°466 ter octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 28/08/2007 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande se conforme à ce permis de lotir;

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°2.10 – Dispositions relatives aux constructions autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions des règlements qui prescrit "sauf mention contraire et formelle dans les prescriptions de la zone concernée, les travaux et opérations suivants sont autorisés pour les constructions ou parties de constructions existantes autorisées: travaux de conservation, y compris structurels, transformations dans le volume existant sans modification du gabarit existant et transformations dans le volume existant avec des modifications apportées au gabarit existant, pour autant que le nouveau gabarit de la partie transformée satisfasse aux dispositions des règlements en la matière dans la zone concernée", en ce que les modifications de gabarit entraînent un dépassement conséquent du P/S;

○ non-respect de l'article n°3.2.1 – Prescriptions particulières pour la zone 1 - aménagement qui prescrit "l'aménagement de la zone partielle doit satisfaire aux densités prescrites par zone et par parcelle. Les indices suivants s'appliquent à la zone : indice P/S maximal : 0.55 et indice maximal d'emprise au sol : 0.20", en ce que le P/S projeté est de 0.7175;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/03/2018 : dépôt de la demande;

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

20/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/09/2018 : 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 un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert ;

○ Dans ce quartier, l'avenue des Statuaires est bordée par des villas unifamiliales, des immeubles à appartements et des groupements de maisons unifamiliales ;

○ La demande porte sur 3 lots, 1,2 et 3 du permis de lotir n°466 ter ;

- Ce permis de lotir modifie le permis de lotir n°466 bis quant à la modification de gabarit, d'esthétique et de contenance des lots ;
- Les trois parcelles sur lesquelles porte la demande sont bâties suite à l'introduction du permis d'urbanisme n°16-41439-2013 et qui portait sur la construction de trois immeubles :
 - de 5 appartements chacun (1 appartement 2 chambres et 4 appartements 3 chambres) ;
 - implantés chacun sur un des lots du permis de lotir ;
 - dont le nombre total de logements équivaut à celui du permis en vigueur n°16-40332-2011 ;
 - Crée, pour chaque immeuble, un seul accès de garage au rez-de-chaussée, afin de conserver le paysage verdurisé de l'avenue ;
 - Implanter les immeubles en recul par rapport à l'avenue et légèrement en surplomb de celle-ci, de sorte à ce que le premier étage se situe à un niveau plus proche du niveau naturel du terrain à l'arrière de l'immeuble, vu la configuration de talus existant sur les lots 1 et 2 ;
 - Crée un retrait à rue pour le deuxième étage, de sorte à respecter les gabarits environnants ;
 - Crée un plan paysager des parcelles qui permettent d'évaluer les modifications du niveau naturel du terrain, sans pour autant modifier celui-ci au droit de ses limites, ce qui assure la plantation de haies sur celles-ci ;
- Les trois immeubles sur lesquels porte la demande :
 - Présentent un rez-de-chaussée en bel étage du fait de la forte déclivité du terrain, ainsi que deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et dont le dernier niveau respecte un recul par rapport à l'alignement de façade ;
 - Les terrasses en façade avant sont débordantes, de même pour celles des derniers niveaux en recul ;

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

- Le programme de modification du permis de lotir n°466ter prévoit la modification du gabarit pour les lots 1,2 et 3 de par l'ajout d'un volume, au niveau de l'étage en recul, en façade avant ;
- Les nouveaux volumes ont une surface de 20m² et viennent s'aligner en hauteur aux volumes des étages en recul, au niveau de chacun des trois bâtiments;
- Ces nouveaux volumes sont constitués :
 - De parois verticales vitrées avec des châssis en aluminium thermolaqué gris foncé et vitrage translucide, identiques aux châssis existants ;
 - D'une toiture plate avec étanchéité bitumineuse avec une rive en panneaux aluminium de même teinte que les châssis ;

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

- La demande prévoit une modification du permis de lotir en prévoyant un dépassement du P/S (0.55) de 0.1675 dérogatoire par rapport aux prescrits du PPAS n°64 entré en vigueur entre la dernière modification du permis de lotir et la présente demande ;
- L'ajout de ces trois volumes dépasse déjà le P/S (0.70) de 0.0175 prescrit par le permis de lotir ;

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

- en matière de programme :
 - le nombre de logement n'est pas modifié mais est envisagé un agrandissement des logements situés aux derniers étages (initialement prévus en recul) ;
 - suivant les permis d'urbanisme n°16-40332-2011 et n°16-41439-2013 pour la construction de ces trois immeubles les conditions étaient, entre-autre, les suivantes :
 - Crée un retrait à rue pour le deuxième étage, de sorte à respecter les gabarits environnants ;
 - Verdurer la terrasse du deuxième étage de sorte à participer au caractère vert du quartier ;
 Il est dès lors, au regard de la situation actuelle d'une terrasse totalement accessible et non verdurisée, dont la surface de toiture verte initialement exigée est encore diminuée au profit d'un volume construit dépassant les gabarits environnants et n'offrant que peu de dégagements par rapport à la voirie ;
 - Les matériaux prévus, de teinte foncée, participe également à un alourdissement visuel et marquent de manière significative les dépassements non cohérents avec les volontés du permis de lotir ainsi que du PPAS ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La modification n'impacte pas la densité de logements, elle n'entraîne qu'une modification du rapport plancher/sol ;

- Cependant lors de la modification du permis de lotir n°466bis, un des considérant facilitant l'obtention du permis d'urbanisme, pour le permis de lotir n°466ter, était que l'impact sur le P/S était limité et ne dépassait pas 0.7;
- La présente demande de modification augmente ce P/S par rapport au permis de lotir actuel mais présente également un lourd dépassement du P/S maximum exigé par le PPAS ;
- La demande modifie également une augmentation du gabarit prévue par le permis de lotir et qui ne correspond pas aux objectifs de la délivrance du permis de lotir précédent ainsi que du permis d'urbanisme pour la construction de ces trois immeubles ;
- Il est également à noter qu'une des prescriptions du permis de lotir (article n°9) appuie la volonté d'un dégagement par rapport au plan de façade avant : pour les lots 1, 2 et 3, le bâtiment principal comportera au maximum 3 étages sur rez-de-chaussée, dont le dernier niveau peut être en toiture plate à condition de respecter, entre-autre, un dégagement de minimum 5m de profondeur en façade avant (terrasse)";
- En effet, l'ajout de ces volumes au volume en recul existant, amène le dégagement en façade avant de 5.77m à un peu plus de 3m ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la modification ne prévoit aucune modification ni des abords, ni du couvert végétal;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - non impacté dans la présente demande;

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 ppas) :
 - Article 2.10 – dispositions relatives aux constructions autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions des règlements :
 - Les transformations prévues entraînent une modification du gabarit et qui ne satisfait pas aux prescrits en matière du rapport plancher/sol qui est une donnée essentielle du PPAS;
 - Article 3.2.1 – aménagements de la zone partielle 1 :
 - La modification de gabarit augmente le rapport plancher/sol de 0.0175 ;
 - Bien que le P/S maximal prévu pour le permis de lotir n°466 ter soit de 0.7 et bien que la demande porte sur une augmentation de ce P/S de 0.0175, l'augmentation du gabarit déroge au P/S du PPAS limité à 0.55 ;
 - Il est à noter, que la volonté de l'établissement du PPAS n°64 était d'offrir un aménagement équilibré de l'îlot en terme d'implantation, tant du point de vue de l'affectation, de la densité et de la typologie que de la mise en valeur du paysage et de son relief, suite au déménagement prévisible du CERVA, l'affectation de cette zone en logement et de l'agrandissement de la zone d'équipement par le PRAS ;
 - Dès lors que la volonté au moment de l'élaboration du PPAS était de diminuer le rapport P/S pour l'ensemble de la zone, une telle dérogation ne peut être envisagée ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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