

Séance du 03 octobre 2018 / Zitting van 03 oktober 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-9858-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 265-273
Demandeur : ACP – Résidence « St-Gothard »
(Exploitation d'immeubles de logements existants)
- 2) 174/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.078-2018
Situation : Rue Joseph Bens 78
Demandeur : Madame GALETIC Anne-Catherine
(Rénover et étendre une maison uni-familiale)
- 3) 175/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.097-2018
Situation : Avenue des Aubépines 163A
Demandeur : Monsieur SAAD Georges
(Mettre en conformité l'extension à l'arrière d'une maison uni-familiale, la suppression du garage privatif et l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul)
- 4) 173/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.064-2018
Situation : Rue du Doyenné 92
Demandeur : M. et Mme FRISCH Emmanuel et ALHADEFF Muriel
(Rénover et étendre un immeuble de rapport de 3 appartements)
- 5) 169/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.017-2018
Situation : Avenue du Fort-Jaco 43
Demandeur : BG SERVICES sa (M. Guevar Bernard)
(Démolir une villa uni-familiale datant de 1956 et construire un immeuble de 5 appartements)
- 6) 166/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.103-2018
Situation : Avenue Montjoie 121
Demandeur : Madame WAUCQUEZ Coralie
(Transformer, étendre et rehausser une maison bi-familiale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens)
- 7) 168/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.113-2018
Situation : Avenue des Hespérides (Parc 8Y41) entre les n°s 5 et 6
Demandeur : Madame FOCQUET Carine
(Construire une habitation uni-familiale et abattre 6 arbres)
- 8) 166/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.930
Situation : Rue du Bourdon 361
Demandeur : M. et Mme BONFIGLIOLI Alexandro-Silvino et VENTI Calogera
(Mettre en conformité la construction d'une annexe, la construction d'une terrasse et le changement de matériau des lucarnes)
- 9) 167/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.034-2018
Situation : Rue Edith Cavell 145
Demandeur : M. et Mme LEJEUNE Thierry et GILLET Nicole
(Transformer la façade avant et mettre en conformité des travaux déjà réalisés au sein de la maison uni-familiale (démolition de murs, changement de revêtement de la façade arrière)
- 10) 170/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.071-2018
Situation : Avenue Coghen de 1 à 3
Demandeur : INTERACTIVE FINANCE sprl (M. de Maulmin Benoit)
(Étendre un rez-de-chaussée commercial)

- 11) 165/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.156-2018
Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 5
Demandeur : Monsieur VERVA Romain
(Rénover une maison uni-familiale)
- 12) 164/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.018-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 678
Demandeur : Immobilière Max sprl (M. Skalli Max)
(Mettre en conformité des modifications en façade arrière, augmenter le nombre d'unités de logements et créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture)
- 13) 172/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.153-2018 (art.177)
Situation : Avenue Bel-Air 91
Demandeur : BEPS (Mme Hertay Pascale)
(PERMIS ECOLE 16/PUFD/684241 : Transformer une habitation en locaux scolaires temporaires)
- Avis reporté de la CC du 26/09/2018 - Uniquement pour avis de la CC :
- 14) 137/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.956-2018
Situation : Avenue des Eglantiers 33
Demandeur : GREENWICH sa (M. De Coster Jean-Paul)
(Démolir une maison existante (période de construire 1974) et construire 2 villas uni-familiales)
- 15) 133/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.069-2018 (art.177)
Situation : Avenue du Prince d'Orange 35A
Demandeur : Ambassade du Royaume de Bahreïn (M. Abdulkhalia Saeed)
(Étendre et rénover une maison uni-familiale en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée (séjour) et le réaménagement du 1^{er} étage (permis modificatif du permis initial 16/PFD/635736))
-

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 03 octobre 2018
Objet n° 01
Dossier : PE-9858-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9858-2016
Situation	chaussée de Saint-Job 265 - 273, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP St-Gothard, ACP St-Bernard, ACP St-Job 271-273 et ACP Ventoux
Objet	Exploitation de chaudières, de parkings couverts, de citernes à mazout et d'un parking en plein air
P.R.A.S.	Zone d'habitation et en espace structurant
Enquête publique	du 27/08/2018 au 10/09/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation ;
- Le rapport de contrôle des installations électriques n'est pas conforme ;
- Le rapport du SIAMU comporte 10 remarques ;
- Les informations fournies en séance affirmant qu'il n'y a plus de stockage de déchets de construction ou autre dans les garages,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Se mettre en conformité avec l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution, modifiée par l'Ordonnance du 23/06/2017 (MB du 13/07/2017) ;
- Installer des supports d'attache de vélo permettant au moins l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince roues simples sont dès lors interdits ;
- Se mettre en conformité avec les remarques de l'avis du SIAMU daté du 25/05/2018 ;
- Mettre les installations électriques, liées aux installations classées, en conformité avec le RGIE/RGPT ;
- Veiller de manière permanente à ce qu'aucun stockage ne soit effectué dans les garages.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 02

Dossier 16-44078-2018 - Enquête n°174/18
Demandeur : Madame Anne-Catherine GALETIC
Situation : Rue Joseph Bens 78
Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44078-2018 introduite le 21/06/2018 par Madame Anne-Catherine GALETIC, et visant à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Joseph Bens 78;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 §1, 2° - profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont construits, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*" en ce que la rehausse de la toiture et la construction de l'annexe entraînent de très légères dérogations à la profondeur,
 - non-respect de l'article n°6 §1 - hauteur qui prescrit "*la toiture ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*" en ce que la rehausse de la toiture et la construction de l'annexe entraînent de très légères dérogations à la hauteur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09 au 17/09/2018 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
- demande de ne pas déroger en hauteur pour conserver un alignement et l'esthétique vu depuis l'intérieur d'îlot,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/06/2018 : dépôt de la demande ;

15/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

30/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2018 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel mais proche du centre de la commune,
- Dans ce quartier, la rue comprend un ensemble de 4 maisons en briques rouge, implantées à l'alignement, construites ensemble au début des années '50,
- En face, les maisons sont plus anciennes, plus hautes et implantées en recul,
- La maison n°78 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+1+T, avec une large lucarne sur le versant arrière,
- La maison de droite (n°78a) est légèrement plus haute,
- Au niveau des combles, la profondeur du bâti est légèrement inférieure qu'aux niveaux inférieurs,
- Les garages de gauche sont anormalement bas au terme du règlement régional d'urbanisme,
- Les jardins sont orientés au SSE et séparés par des haies,

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

- La rehausse de la toiture avec lucarnes,
- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée,

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

- Le projet respecte le bâti environnant tout en apportant un aspect plus contemporain,

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale est aménagée en 3 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le versant avant de la toiture s'aligne au profil de la maison voisine de droite,
 - la lucarne avant respecte la largeur des baies de la travée de droite. Elle traverse le niveau de la corniche pour s'aligner à la partie basse de la nouvelle toiture en zinc,
 - la lucarne arrière dépasse les 2/3 de la largeur du versant,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins sont séparés par des haies, et la part de terrasse est limitée par rapport aux zones de pelouse,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne bénéficie pas de garage, le quartier est proche de la chaussée d'Alseberg desservie par la ligne de tram 51,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la toiture est en zinc à joints debout dont la teinte doit être précisée, en privilégiant le zinc de teinte claire, vu la partie verticale bien visible de l'espace public. Il y a lieu d'éviter la teinte foncée qui alourdi l'aspect esthétique proposé,
 - l'expression architecturale de la nouvelle toiture et les divisions des châssis apportent une lecture plus contemporaine de la façade qui s'harmonise néanmoins à la sobriété de l'architecture des années '50,
 - les châssis sont en aluminium de teinte gris foncé. Cette teinte doit être adaptée à la teinte du zinc clair,
 - les châssis en façade avant sont remplacés et les divisions sont simplifiées,
 - la façade avant est maintenue en brique rouge,
 - la façade arrière est en briques peintes en blanc, la façade de l'annexe est en enduit sur isolant de teinte claire,
 - la porte d'entrée d'origine est conservée en bois,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête,
 - le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation est mineure, le niveau de l'acrotère de la toiture plate de l'annexe suppose une très légère rehausse du mur mitoyen. La légère rehausse du mur mitoyen doit présenter une finition esthétique vis-à-vis de la maison mitoyenne,
 - le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la dérogation est mineure, le niveau de la corniche du versant arrière de la toiture suppose une très légère rehausse du mur mitoyen,
 - le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes), la largeur de la lucarne arrière présente 85% de la largeur du versant, en respectant la largeur des baies du 1^{er} étage. La hauteur de la façade de la lucarne est cependant réduite (1.67 mètre). Elle est implantée un peu plus bas que le niveau de la corniche ce qui diminue encore l'impact volumétrique de son profil,

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux en respectant le bâti environnant,

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

- Opter pour un zinc clair et adapter la couleur des châssis en conséquence (clair) et adapter la légende,
- Proposer une finition esthétique pour les rehausses du mur mitoyen,
- Fournir les plans sur format A0;

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,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'éviter une teinte foncée pour la toiture et les lucarnes,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 03

Dossier 16-44097-2018 - Enquête n° 175/18

Demandeur : Monsieur Georges Saad

Situation : Avenue des Aubépines 163 A

Objet : mettre en conformité l'extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, la suppression du garage privatif et l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44097-2018 introduite le 25/06/2018 par Monsieur Georges Saad, et visant à mettre en conformité l'extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, la suppression du garage privatif et l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul sur le bien sis Avenue des Aubépines 163 A;

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

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 0.5 qui prescrit "Il sera prévu au moins un garage par logement", en ce que le garage initial intégré à la maison a été supprimé à la construction;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 11 du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement", en ce qu'un espace de stationnement non couvert aménagé à l'avant-plan de la maison ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/06/2018 : dépôt de la demande ;

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

14/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2018 au 17/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande se présente comme une maison jumelée implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Sapinière ;
- L'ensemble bâti se présente sous forme d'une volumétrie simple et relativement préservée. Une extension a été aménagée à l'arrière du bien, au même titre qu'en ce qui concerne la maison voisine mitoyenne ;
- La rue compte des arbres d'alignement ;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et revêt des développements de pleine terre ;
- Le jardin paysager se développe au Nord ;

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

- La mise en conformité de :
 - L'absence de garage au sein de la maison, en contradiction avec la situation existante de droit, et ce dès l'origine de la construction du bien ;
 - L'aménagement d'une extension couverte par une toiture vitrée à légère pente à l'arrière de la maison ;
 - Placement de châssis en PVC de ton blanc au niveau de la plupart des anciennes baies et des nouvelles ;
- Le réaménagement de la zone de recul en y intégrant un espace de stationnement non-couvert ;

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

- Le projet tend à mettre en conformité une situation existante datant de l'origine de la maison, en ce qui concerne l'absence de garage ;
- L'extension améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie plus développés en en permettant un meilleur accès vers le jardin ;
- L'espace de stationnement est intégré à un aménagement paysager de la zone de recul, au même titre que ce qui a été effectué au niveau de la maison jumelée de droite ;
- La demande vise également la remise en état des façades de la maison, en ce compris le placement de châssis en PVC, ce qui ne répond pas aux objectifs de développement durable et crée des incohérences avec les menuiseries en bois déjà placées ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'aménagement de la zone de recul demeure paysager et qualitatif. Elle intègre la plantation d'un arbre à l'avant de la maison ;
 - L'accès carrossable désaffecté doit être démonté et un nouvel accès carrossable en klinkers doit être construit conformément au Règlement Communaux en vigueur ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Le garage a été supprimé au moment de la construction de la maison. Il en va de même pour la maison jumelée de droite ;
 - Considérant que le PPAS permet le parage en zone de recul à condition d'un aménagement paysagé ;
 - Considérant que c'est le cas dans la demande ;

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

- Assurer une cohérence au niveau des teintes et des matériaux de châssis entre ceux qui sont remplacés et ceux qui sont maintenus et prévoir une clause au niveau des plans, indiquant que lors d'un remplacement ultérieur de tous les châssis, il sera prévu des menuiseries en bois ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoire en ce qu'il s'agit uniquement des menuiseries en façade ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande en ce que la façade doit garder une cohérence et une unicité ;

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 ;

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 03/10/2018
objet n° 04

Dossier 16-44064-2018 - Enquête n° 173/18

Demandeur : Monsieur et Madame Emmanuel Frisch et Muriel Alhadeff

Situation : Rue du Doyenné 92

Objet : rénover et étendre un immeuble de rapport de 3 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44064-2018 introduite le 12/06/2018 par Monsieur et Madame Emmanuel Frisch et Muriel Alhadeff et visant à rénover et étendre un immeuble de rapport de 3 appartements sur le bien sis Rue du Doyenné 92;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques,
- 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 - Toiture qui prescrit "dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3 mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que la toiture plate de l'extension est légèrement plus haute que l'annexe de gauche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09 au 17/09/2018 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2018 : dépôt de la demande ;

06/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

04/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/06/2018 et joint à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, située dans le centre de la commune, elle comprend plusieurs équipements (école, bibliothèques, mutualité),
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique,
- L'immeuble n°92 sur lequel porte la demande comprend 3 appartements. Son implantation est imbriquée dans la maison de gauche, la partie arrière de l'immeuble étant plus large que la travée avant et le jardin,
- La façade rue est étroite (4,70 mètres),
- La maison n°92 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 à toiture plate,
- La maison de droite (n°94) est implantée en fort recul,
- La maison de gauche (n°90) est la plus haute de ce tronçon de rue, présente également un gabarit R+2, mais dont les hauteurs sous plafond sont nettement plus importantes et est couverte d'une toiture à versants,
- Le jardin est orienté NE,

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

- L'extension en profondeur d'une 3^{ème} pièce en enfilade au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,

- La rehausse de l'immeuble avec l'ajout d'un niveau et d'un niveau sous toiture, recouverts d'un enduit de teinte gris moyen,
- Le maintien de 3 logements,
- L'isolation du pignon de droite,
- Le maintien du revêtement existant en brique de parement jaune sur les étages inférieurs,

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

- Le projet met à profit la hauteur du pignon de la maison de gauche, la plus haute de ce tronçon de rue,

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

- en matière de programme :
 - en cave : 2 espaces vélos difficilement accessible vu l'étroitesse de l'escalier tournant, 3 caves,
 - au rez-de-chaussée : un bureau à l'avant, le séjour du duplex à l'arrière. Le bureau est étroit (2,21 mètres),
 - au 1^{er} étage : duplex haut de 3 chambres,
 - 2^{ème} étage : appartement de 1 chambre avec terrasse respectant le code civil vis-à-vis des deux parcelles contiguës,
 - 3^{ème} étage : duplex bas - séjour,
 - 4^{ème} étage : duplex haut - 2 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les étages supplémentaires sont en léger recul ce qui permet de distinguer la façade existante et la rehausse,
 - une très légère rehausse du mur mitoyen de gauche est nécessaire pour l'extension arrière,
 - l'étage sous toiture est éclairé,
 - le mur pignon apparent est isolé et couvert d'un enduit sur isolant de teinte gris moyen,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin bénéficie au duplex de 3 chambres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage mais est situé en plein centre de la commune, bien desservi de transports en commun et bénéficiant de plusieurs parkings publics,
 - le local vélo est difficilement accessible en cave (escalier quart tournant), les locaux de rangements en cave sont exigus au vu de la superficie des logements. Il y a lieu d'affecter le bureau aux rangements des vélos/poussettes, et d'augmenter la taille des locaux de rangement en cave au bénéfice des logements,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la rehausse et le pignon de droite sont couverts d'un enduit sur isolant de teinte gris moyen. Les maisons en face sont cimentées et peintes en blanc ou blanc cassé. Il y a dès lors lieu de privilégier un gris clair,

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, la demande déroge au Titre I, du Règlement Régional d'urbanisme :
 - l'article 6 (toiture - hauteur) en ce que la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage dépasse légèrement la hauteur de la toiture plate de la maison de gauche,
 - l'article 6 (lucarne) en ce que les lucarnes présentent une largeur de plus des 2/3 de la largeur du versant,
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - la demande rehausse la façade de deux niveaux, en recul de 80 cm,
 - la lucarne avant semble néanmoins former un 5^{ème} niveau et dépasser le gabarit de la maison de gauche qui est déjà importante pour la rue,
 - il y a dès lors lieu de placer la chambre 1 du duplex en façade arrière et les salles de bains et douches en façade avant dans le volume de la toiture, sans lucarne, en compactant les services de cet étage (dressing, salle de bains, salle de douche, wc),

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

- privilégier un gris clair pour l'enduit de la rehausse en façade avant et le pignon de droite,

- préciser dans la légende que le revêtement de façade avant en briques de parement jaunes est maintenu,
- placer la chambre 1 du duplex en façade arrière et les salles de bains et douches en façade avant dans le volume de la toiture, sans lucarne, en compactant les services de cet étage (dressing, salle de bains, salle de douche, wc),
- affecter le bureau du rez-de-chaussée aux rangements des vélos/poussettes, le local vélo en cave étant difficilement accessible par un escalier étroit et à quartier tournant,
- augmenter la taille des locaux de rangement en cave au bénéfice des logements,

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 que le local vélo doit être plus accessible,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume doit être réduit en façade avant,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, article 6 du titre I est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 05

Dossier 16-44017-2018 - Enquête n° 169/18

Demandeur : BG SERVICES S.A. - Monsieur Bertrand Guevar

Situation : Avenue du Fort-Jaco 43

Objet : démolir une villa unifamiliale datant de 1956 et construire un immeuble de 5 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44017-2018 introduite le 15/05/2018 par la S.A. BG SERVICES - c/o Monsieur Bertrand Guevar et visant à démolir une villa unifamiliale datant de 1956 et à construire un immeuble de 5 appartements sur le bien sis Avenue du Fort-Jaco 43;

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° 20bis - FORT-JACO - AR du 22/06/1982, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 8 du permis de lotir (PL) n° 254 - Délivré le 28/03/1975 à Mme CROQUET- DESSY C., non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

Les lots compris dans le permis de lotir doivent se conformer aux prescriptions graphiques et littérales du plan de lotissement. Le lot 8 contient la villa existante, pour laquelle aucune modification n'est proposée au sein du permis de lotir. Aucune prescriptions (graphiques ou littérales) ne s'appliquent pour ce lot.

Il en résulte que ce sont les prescriptions du PPAS, postérieur au permis de lotir qui sont d'application ;

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 un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.4 - plantations existantes ;
 - art. 1.1 - destination ;
 - art. 1.5.3 - gabarit ;
 - art. 1.9 - zone de jardin ;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de l'immeuble voisin sis au n° 41 avenue du Fort Jaco font les observations suivantes :*
 - *Concerne la proximité du futur immeuble, l'impact sur le confort et sur la vie privée :*
 - *Le bâtiment sera plus haut d'environ 1m et beaucoup plus large que le faite du toit de la villa actuelle, près de 15 mètres de large ;*
 - *Des vues prises depuis l'intérieur de la maison, salle à manger et salon donne un aperçu de l'impact sur la vie privée, pour nous pour de situation privative mais qu'en plus la vue sera totalement changée, obturée par un bloc ;*
 - *En lieu et place d'arbre et de ciel, ce sera un bloc qui sera la seule vue depuis la maison ;*
 - *Il faut également tenir compte des immenses terrasses qui vont surplomber leur propriété (d'après les plans), qui permettront d'avoir une vue plongeante directe dans leur maison dans le salon et la salle à manger ainsi que sur le jardin ;*
 - *Le nombre important de véhicules, 10 emplacements de parking internes prévus, plus d'autre véhicules vu la taille des appartements. Soit au minimum 10 fois plus de voitures qu'avant, avec son cortège de nuisances sonores et d'encombrement supplémentaire de la rue;*
 - *Ce qui donne son caractère exceptionnel et bucolique à ce quartier d'Uccle, c'est sa tranquillité, cet écrin de nature, un confort qui bientôt va disparaître, non pas pour le plaisir d'une famille mais pour permettre à une société de satisfaire à sa rapacité de profit au prix du confort et du cadre de vie des voisins ;*

- *Le propriétaire du bien voisin sis au n° 45 de l'avenue du Fort Jaco fait les observations suivantes :*
 - *Légalité pour l'implantation d'un immeuble de cinq appartements dans une zone à prédominance résidentielle faisant l'objet d'un plan particulier du sol N°20 bis (zone rouge) affectée exclusivement aux villas isolées et maisons jumelées (suivant le dictionnaire le terme villa désigne une maison de campagne élégante);*
 - *Les nuisances que va engendrer un tel immeuble tant à la construction que son occupation et fonctionnement après finition ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 15/05/2018 : dépôt de la demande ;
- 21/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
- 30/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 03/09/2018 au 17/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite
- 03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;
- Vu l'avis du SIAMU émis le 17/06/2018 et joint à la demande ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en intérieur d'îlot, le long de l'avenue du Fort-Jaco, dans le tronçon compris entre la chaussée de Waterloo à l'ouest et l'avenue du Feuillage à l'est. Le quartier est caractérisé par ces constructions implantées dans la verdure et inscrites en recul par rapport à l'alignement ;
- La maison est entourée de parcelles bâties formant l'alignement de la chaussée de Waterloo, de l'avenue du Feuillage et de l'avenue des Ronces. Le bien présente un gabarit Rez + 1 + Toiture à 2 versants et est implanté sous forme de T. Le jardin est orienté au Sud et l'avant-plan de la maison, relativement fort minéralisé, comprend des aires de stationnement ;
- Le couvert végétal est relativement dense sur la parcelle, notamment au niveau des limites de parcelles. Un plan d'eau artificiel figure en bordure Est de la parcelle ;

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

- La démolition de la maison unifamiliale ;
- La construction d'un immeuble de 5 logements et implanté sur l'axe Nord / Sud de la parcelle ;
- Le réaménagement paysager du solde non bâti de la parcelle ;

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

- Le projet vise la démolition d'une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1956, et présentant de belles proportions et un bon état de conservation ;
- Le projet tend à densifier le bâti sur la parcelle, tant en matière de gabarit que de nombre de logements, et ce au détriment des abords paysagers de transition entre les différentes parcelles ;

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

- en matière de programme, le projet propose la démolition de la maison et la construction d'un immeuble d'une contenance de 5 logements (2 unités 2 chambres et 3 unités 3 chambres). Le projet propose également la création d'un parking souterrain de 10 emplacements et l'aménagement de 4 emplacements non couverts;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante dans la zone de bâtisse prescrite par le PPAS, dans le sens longitudinal de la parcelle, ce qui engendre une perte d'espaces paysagers qualitatifs et d'un seul tenant. Le gabarit proposé est principalement de R + 1 + Etage en retrait couvert par une toiture plate. Le projet prévoit également un important développement de terrasses du côté le plus important (côté chaussée de Waterloo) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la mise en œuvre du projet engendre l'abattage de plusieurs arbres et des modifications du relief du sol. Les espaces non bâtis seront relativement résiduels et peu qualitatifs au regard des spécificités des lieux ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement d'un parking souterrain de 10 emplacements, ainsi que la création d'un parking extérieur pour 4 emplacements. Ces aménagements extérieurs renforcent davantage le manque d'espaces paysagers qualitatifs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet prévoit le raccordement des eaux usées au réseau d'égouttage public, tandis que les eaux de pluie seront récoltées, temporisées, réutilisées et réinfiltrées, ce qui répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en question ;

- en ce qui concerne les aspects patrimoniaux de la maison, la demande n'est pas très explicite quant aux besoins conduisant à la démolition de cette dernière ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (déroptions à un PPAS) :
 - art. 0.4 - plantations existantes :
 - Le projet supprime une partie importante de la végétation existante, laquelle est destinée à assurer une transition progressive entre les bâtis des différentes parcelles ;
 - art. 1.1 - destination :
 - Le prescrit du PPAS prévoit qu'il est possible de construire des villas isolées ou des maisons jumelées. La demande telle que présentée propose la construction d'un immeuble de 5 logements avec parking souterrain, ce qui ne répond pas aux objectifs de cette prescription et constitue une dérogation importante aux données essentielles du PPAS ;
 - art. 1.5.3 - gabarit :
 - Le prescrit du PPAS prévoit un gabarit de R + 1 surmonté d'une toiture de forme libre. Or, au droit de l'accès au garage, ce gabarit atteint R + 2. Le volume du bâtiment est toutefois inscrit dans un dégagement pyramidal de 45° par rapport aux limites séparatives de la parcelle ;
 - art. 1.9 - zone de jardin :
 - La zone d'espace vert privé est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé affecté au jardin d'agrément ou potager ;
 - La modification sensible du relief du sol, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine réduisant à moins de 60 cm l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable, y sont proscrits. Dès lors la conception du garage souterrain déroge à cette prescription, vu qu'il est en partie couvert par les terrasses privatives des logements du rez ;
 - Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire. Il a été décrit plus haut que l'aménagement du jardin n'est pas adapté à l'échelle du projet car revêtant plus un aspect résiduel ;

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 03/10/2018
objet n° 06

Dossier 16-44103-2018 - Enquête n° 171/18

Demandeur : Madame Coralie Waucquez

Situation : Avenue Montjoie 121

Objet : transformer, étendre et rehausser une maison bifamiliale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens

AVIS

Avis reporté à la séance du 17 octobre 2018 en vue d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 07

Dossier 16-44113-2018 - Enquête n° 168/18

Demandeur : Madame Carine Focquet

Situation : Avenue des Hespérides parc 8Y41

Objet : construire une habitation unifamiliale et abattre 6 arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44113-2018 introduite le 02/07/2018 par Madame Carine Focquet, et visant à construire une habitation unifamiliale et abattre 6 arbres sur le bien sis Avenue des Hespérides (parcelle 8Y41);

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

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 5 du permis de lotir (PL) n° 236 - Délivré le 22/08/1973 à LINPRO BELGIUM, 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 les motifs suivants :

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

- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o art. 12.0 : aménagement de la zone de recul (pente d'accès vers le garage et matériaux);
 - o art. 13.0 : aménagement de la zone de jardin : clôture;
- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - o art. 2 : zone de recul - pente accès vers le garage + clôture;
 - o art. 3 : zone de jardin - clôture;
 - o art. 4 : matériaux de façades + matériaux et pentes de toitures;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Le propriétaire de la maison voisine sise au n° 5 fait les observations suivantes :
 - o *La rampe d'accès au garage doit davantage s'écarter de la limite de la propriété voisine;*
 - o *La construction de la haie telle que prévue entrainerait la mort de la haie de Taxus de même que d'un des 2 Quercus rubra plantés derrière la haie;*
 - o *La construction entrainerait également la suppression totale du petit bois situé à l'angle de sa propriété et du rond-point. Un très bel arbre y est implanté (Chamaecyparis). En reculant l'implantation de la maison vers le Sud, il serait possible de sauvegarder cet arbre;*
 - o *Ce type d'architecture convient très mal dans le contexte de ce quartier;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/07/2018 : dépôt de la demande;

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

30/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/09/2018 au 17/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o l'avis du Service Vert émis le 20/09/2018 :

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 6 arbres de haute-tige de 110 à 190 cm de circonférence.
- Ces abattages concernent quatre pommiers, un sapin et un cyprès.
- Le projet prévoit la conservation de 3 arbres de haute-tige de 125 à 190 cm de circonférence ainsi que de nombreux arbustes.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 6 arbustes. Le Service Vert impose que ceux-ci soient remplacés par des arbres à haute-tige et que leur force à la plantation soit de minimum 16/18 cm de circonférence.
- 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.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates existantes et/ou 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 et zones vertes de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Zones de recul :

Modalités :

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

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

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

- l'avis de Vivaqua émis le 04/09/2018;

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

- Le terrain faisant l'objet de la demande est situé le long de l'avenue des Hespérides, voie sans issue débouchant sur l'avenue Blücher ;
- Le site, non bâti, s'inscrit dans un cadre urbain marqué par l'implantation de maison unifamiliales en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement ;
- Des zones de retrait latérales non bâties et plantées de manière arbustive permettent de créer des transitions harmonieuses entre les différentes typologies de bâti ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande compte quelques arbres à haute tige, et plus particulièrement un petit massif à l'angle Nord / Est de la parcelle ;

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

- Construire une maison d'habitation unifamiliale, sous forme d'un double volume à toiture plate ;

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

- Le projet s'inscrit dans le contexte tant du PPAS n°48bis&ter, que dans celui du Permis de Lotir n° 236, dont il constitue le lot n° 5 ;
- Le projet propose de compléter l'urbanisation de l'avenue, dans un souci d'intégration de ses perspectives urbaines et paysagères ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la création d'une maison d'habitation unifamiliale répartie sur 2 niveaux et bénéficiant des différentes orientations qu'offrent le terrain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une volumétrie sobre répartie sur 2 niveaux et dont la masse supérieure présente des retraits sur les différentes faces;
 - le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable et propose une construction revêtue d'un enduit posé sur isolant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet, s'inscrivant dans la zone d'implantation du Permis de Lotir, met à mal certains aménagements arbustifs existants, et ce pour les besoins de l'aménagement de l'accès au garage. Il serait plus judicieux d'envisager d'autres options afin de pouvoir préserver ces écrans de transition entre parcelles et notamment le pommier situé à proximité de la voirie;
 - les aménagements prévus pour la zone de jardin sont relativement minimalistes et les terrasses y occupent une superficie réduite;
 - le projet s'inscrit dans le relief du sol et limite les déblais et les remblais;
 - les clôtures du terrain sont prévues sous forme de treillis, alors qu'il serait plus indiqué, dans un souci de cohérence, de prévoir ces aménagements sous forme de haies vives;
 - les toitures plates ne sont pas prévues verdurisées, ce qui ne peut s'envisager, dans un souci de pouvoir s'intégrer au contexte paysager du lieu;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création d'un garage privatif pour 2 voitures et aménage un parking pour 2 voitures également à l'avant-plan de la maison. Cette dernière option du projet ne peut s'envisager dans un souci d'intégration paysagère ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet s'inscrit dans les objectifs du respect du Règlement Communal en la matière, et prévoit de pouvoir réinfiltrer les eaux de pluie à l'avant de la parcelle;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête publique relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 12.0 : aménagement de la zone de recul (pente d'accès vers le garage et matériaux) :
 - le projet prévoit un accès au garage souterrain dont la pente ne respecte pas le prescrit du PPAS, ce qui peut se concevoir à cet emplacement précis car le terrain est situé autour d'un rond-point peu fréquenté;
 - l'aménagement et l'ampleur de l'accès au garage, mais également de l'accès à la maison consistent une option peu intégrée au cadre urbain environnement, en ce que, notamment les aménagements paysagers et de pleine terre se voient réduits de manière significative et peu souhaitable;
 - les matériaux envisagés pour la réalisation de cet accès accentuent davantage la minéralisation de la zone de recul;
 - art. 13.0 : aménagement de la zone de jardin : clôture :
 - dans un souci d'intégration, de transition et d'harmonisation, les clôtures du terrain doivent être matérialisées sous forme de haies vives de faible hauteur;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête publique relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - art. 2 : zone de recul - pente accès vers le garage + clôture :
 - le projet prévoit un accès au garage souterrain dont la pente ne respecte pas le prescrit du Permis de Lotir, ce qui peut se concevoir à cet emplacement précis car le terrain est situé autour d'un rond-point peu fréquenté;

- l'aménagement et l'ampleur de l'accès au garage, mais également de l'accès à la maison consistent une option peu intégrée au cadre urbain environnement, en ce que, notamment les aménagements paysagers et de pleine terre se voient réduits de manière significative et peu souhaitable;
- les matériaux envisagés pour la réalisation de cet accès accentuent davantage la minéralisation de la zone de recul;
- o art. 3 : zone de jardin - clôture :
 - dans un souci d'intégration, de transition et d'harmonisation, les clôtures du terrain doivent être matérialisées sous forme de haies vives de faible hauteur;
- o art. 4 : matériaux de façades + matériaux et pentes de toitures :
 - le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale à toiture plate et dont les façades sont enduites;
 - l'option des toitures plates permet de réduire l'impact de la construction sur son environnement proche. Plusieurs immeubles présentant cette typologie se retrouvent dans l'aire géographique du permis de lotir, ce qui peut justifier la dérogation. Néanmoins, il y a lieu de prévoir des toitures vertes extensives ou intensives ;
 - l'option des façades enduites s'intègre dans cet environnement paysager;

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

- o Réduire de manière significative la minéralisation de la zone de recul et notamment en ce qui concerne les accès carrossables et piétons ;
- o Veiller au maintien des écrans arbustifs existants aux abords des limites parcellaires en zone de recul, notamment le pommier implanté à proximité de la voirie ;
- o Fournir, dans cet ordre d'idée, un plan paysager à l'échelle 1/200 représentant le détail des zones de recul et de jardin ;
- o Opter pour des toitures plates verdurisées intensives ou extensives ;
- o Prévoir des clôtures de haies vives de faible hauteur pour l'ensemble de la parcelle ;
- o Répondre aux conditions émises par le Service Vert ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de la maison unifamiliale peut s'envisager dans une certaine mesure;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré dans son environnement bâti et paysager;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements paysagers de la zone recul seront davantage qualitatifs et renforçant les superficies de pleine terre;

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 03/10/2018
objet n° 08

Dossier 16-43930-2018 - Enquête n° 166/18

Demandeur : Monsieur et Madame Alexandro Bonfiglioli et Calogera Venti

Situation : Rue du Bourdon 361

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe, la construction d'une terrasse et le changement de matériau des lucarnes

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43930-2018 introduite le 21/03/2018 par Monsieur et Madame Alexandro Bonfiglioli et Calogera Venti et visant à mettre en conformité la construction d'une annexe, la construction d'une terrasse et le changement de matériau des lucarnes sur le bien sis Rue du Bourdon 361;

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°46bis - FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996 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 :

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

- non-respect de l'article n° O.B. Art N qui prescrit "Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20 mètres. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres", en ce que l'annexe sur 2 niveaux occupe la largeur de la parcelle sur 2 niveaux,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09 au 17/09/2018 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/03/2018 : dépôt de la demande,

09/05/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

28/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

03/09/2018 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé d'un bâti en ordre semi-ouvert,
- La maison n°361 sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années '50 et transformée dans les années '70,
- Une annexe a été construite entre 1971 et 1996 selon les photos aériennes,
- Les maisons mitoyennes ont à peu près la même profondeur,

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

- La mise en conformité de la construction d'une annexe sur la largeur de la parcelle, sur 2 niveaux, au rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
- Les lucarnes avant et arrière ont été habillées de panneaux 'TRESPA' de teinte blanche,
- La façade arrière a été repeinte entièrement, ce qui en améliore l'esthétique d'ensemble,

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-jardin de l'annexe est destiné à un bureau, en prolongement des caves; le rez-de-chaussée de l'annexe est destiné à une salle de gymnastique, en prolongement du garage et de la buanderie,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - cette annexe a la même profondeur que la maison de gauche et est partiellement plus profonde que la maison de droite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse extérieure est longée par des palissades en bois légèrement ajourées,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les murs implantés de part et d'autre de la terrasse du 1^{er} étage font également l'objet de la mise en conformité. En effet, ceux-ci ne figurent pas sur les plans d'origine ;
 - ceux-ci présentent des hauteurs conséquentes qui entraînent une perte d'ensoleillement pour la maison mitoyenne de droite : il y a lieu de le démolir le long de la mitoyenneté de droite et de respecter le Code civil en matière de servitude de vue depuis la terrasse et par conséquent réaliser un recul non accessible et végétalisé sur une largeur de 1,90m;

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

- en ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), la demande ne respecte pas l'article n°O.B. Art N qui prescrit "Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20 mètres. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50 mètres, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de combles à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres", en ce que l'annexe sur 2 niveaux occupe la largeur de la parcelle sur 2 niveaux,
- ces annexes ont été construites entre 1971 et 1996 selon l'historique des photos aériennes,
- la hauteur sous plafond de ces deux pièces est inférieure à 2,50 mètres (2,20m). Ces pièces sont destinées à des activités accessoires au logement,
- la plateforme est aménagée en terrasse, conforme au Code civil, les murs mitoyens ayant été rehaussés,
- la maison de gauche présente la même situation, les annexes étant un peu plus hautes,
- la maison de droite est partiellement moins profonde,
- la profondeur globale est inférieure à 15 mètres, ce qui est conforme à la zone de bâtisse du PPAS,

Considérant que dès lors, la demande répond au bon aménagement des lieux, s'adaptant au bâti existant. Cependant, l'extension pourrait être revue lors d'un futur projet ce qui permettrait d'améliorer l'esthétique de la façade arrière et l'utilisation des locaux inscrits au sein de cette extension en contact avec le jardin ;

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

- Démolir le muret de 2m de haut implanté le long de la mitoyenneté de droite au droit de la terrasse et respecter le code civil en matière de servitude de vue et par conséquent réaliser un recul non accessible et végétalisé sur une largeur de 1,90m ;

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'elle ne concerne que la démolition d'un muret,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de modifier les plans,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles 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 03/10/2018
objet n° 09

Dossier 16-44034-2018 - Enquête n° 167/18

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry Lejeune & Nicole Gillet

Situation : Rue Edith Cavell 145

Objet : transformer la façade avant et mettre en conformité des travaux déjà réalisés au sein de la maison unifamiliale (démolition de murs, changement de revêtement de la façade arrière)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44034-2018 introduite le 28/05/2018 par Monsieur et Madame Thierry Lejeune - Nicole Gillet, et visant à transformer la façade avant, et mettre en conformité des travaux déjà réalisés au sein de la maison unifamiliale (démolition de murs, changement de revêtement de la façade arrière) sur le bien sis Rue Edith Cavell 145;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 3 - Implantation de la construction (façade avant);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/05/2018 : dépôt de la demande ;

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

28/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2018 au 17/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Edith Cavell, à proximité de l'angle formé avec la rue Zeecrabbe au Sud ;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces, des équipements scolaires et des logements ;
- La façade principale de la maison présente des qualités architecturales relativement sobres et sans aucun élément de décor ;
- La maison a fait l'objet de transformations et la façade arrière a été revêtue d'un bardage en bois ;

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

- La transformation et le réaménagement de la maison, et notamment au niveau de ses espaces de vie ;
- La transformation de la façade avant, présentant peu de qualités architecturales, en y prévoyant une isolation et un revêtement en panneaux d'aluminium thermolaqué anthracite, découpés au laser avec un maillage d'ouvertures de plus en plus présentes en fonction de la hauteur et par-dessus un panneautage blanc ;

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

- Les travaux de réaménagement des espaces de vie de la maison permettent plus de fluidité au sein de ces surfaces et en améliorent les qualités d'habitabilité ;

- Le projet de réaménagement de la façade avant permet de rééquilibrer les proportions de certaines baies et tend à répondre de manière plus contemporaine aux besoins d'isolation. Les panneaux présentent 2 largeurs différentes qui créent un jeu de décalage donnant du dynamisme à l'ensemble. Le choix de panneaux découpés au laser permet d'obstruer partiellement les pièces intimes tout en leur apportant de la lumière, et crée un jeu de transparence / opacité. Un dégradé dans la découpe des panneaux est développé en plaçant des panneaux qui deviennent de bas en haut de moins en moins opaques. De cette manière, les pièces de vie au rez-de-chaussée conservent leur intimité par rapport à la rue et les pièces des étages sont plus éclairés et ajourés. Du lierre est planté au pied de façade afin qu'il puisse grimper sur le métal et donner un contraste verdoyant à la façade. Le tout crée un ensemble contemporain tout en restant sobre et en s'intégrant aux façades existantes en jouant sur la verticalité des découpes des panneaux qui suivent le tracé des baies de fenêtres existantes. Les châssis en bois existants sont repeints en gris anthracite. Des cadres en métal de 5cm par rapport à la façade entourent chaque fenêtre afin de les souligner dans le dessin de façade, de protéger les châssis du lierre, et afin de créer une finition en batée de chaque châssis. La surépaisseur totale du bardage de façade n'excède pas 12 cm ;
- Cependant, considérant que le lierre est invasif et porte préjudice aux joints des maçonneries, mieux vaut prévoir une vigne vierge plus maîtrisable ;
- L'isolation de la façade arrière et la pose du bardage s'intègre au cadre bâti environnant tout en apportant une réponse cohérente aux objectifs de développement durable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - Le projet propose une réponse contemporaine et délicate à une volonté d'améliorer les performances énergétiques de la façade principale de la maison ;
 - Le projet conserve une rythmique verticale et adaptée aux particularités des lieux ;
 - Les espaces de vie conservent un apport d'éclairage naturel suffisant ;
 - La répartition variable des ouvertures, allant de l'opaque, dans les niveaux inférieurs, vers du fortement perforé, dans les niveaux supérieurs, laissant transparaître le panneautage blanc, offrant ainsi une variation de teinte, du sombre au foncé, ajoute un caractère contemporain à cette façade qui ne présente dans sa situation existante aucun élément de décor patrimoniale à conserver ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, elle peut s'envisager car le débordement de 12 cm sur la voirie publique permet de conserver plus de 160 cm de largeur de trottoir libre. De plus les raccords aux façades voisines mitoyennes sont bien intégrés ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 10

Dossier 16-44071-2018 - Enquête n°170/18

Demandeur : S.P.R.L. INTERACTIVE FINANCE - Monsieur Benoit de Maulmin

Situation : Avenue Coghen de 1 à 3

Objet : étendre un rez-de-chaussée commercial

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44071-2018 introduite le 18/06/2018 par la S.P.R.L. Interactive finance c/o Monsieur Benoit de Maulmin , et visant à étendre un rez-de-chaussée commercial sur le bien sis Avenue Coghen de 1 à 3;

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

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°11 en ce que l'extension du commerce en zone de recul supprime toute possibilité d'aménagement paysager de cette zone,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09 au 17/09/2018 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation dans la période de l'enquête,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/06/2018 : dépôt de la demande,

10/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

24/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

03/09 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

03/10/2018 : 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 d'affectations mixtes, principalement dans les fonctions de logements, de commerces et d'ateliers,
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg constitue un axe structurant et l'important carrefour dit «l'Etoile Coghen» est un noyau commercial desservi par la ligne de tram 51 de la STIB,
- Le long de la chaussée d'Alseberg, les rez-de-chaussée sont généralement d'affectation commerciale,
- L'immeuble n°1-3 sur lequel porte la demande constitue l'angle de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Coghen,
- Il présente un volume principal de gabarit R+3+T, et dispose, par le permis d'urbanisme 16-25313-1968 délivré le 13/03/1968, d'une superficie commerciale agrandie par la fermeture "provisoire" d'une terrasse pour un commerce du secteur HoReCa, de grande emprise eu égard à la superficie commerciale proprement dite et située dans la zone de recul de l'avenue Coghen,
- Le permis d'urbanisme n°16-42205-2015 a été délivré pour le changement d'utilisation de l'HORECA en commerce et la modification des enseignes,
- Le principal espace de réserve (16 m²) est situé au rez-de-chaussée, en étant accessible par le commerce,
- Le lieu de stockage des déchets et emballages est également au rez-de-chaussée et également accessible par le commerce,
- La zone de recul de l'immeuble est largement occupée par cette fermeture de l'ancienne terrasse, reste l'accès à l'immeuble et une zone privative à l'usage du commerce entièrement imperméabilisée, située plus bas que le niveau de l'avenue et permettant une zone de livraison,
- Le permis limitait les enseignes à 50% de la superficie des vitrages,

- Le RCU enseigne est depuis lors plus restrictif et limite les enseignes sur les vitrages à 20% de la superficie,

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

- L'agrandissement du commerce dans la zone de recul :
 - du côté de l'entrée située chaussée d'Alseberg (13 m²),
 - en couvrant l'espace privatif à droite de l'accès aux étages avenue Coghen (12 m²),
- Le déplacement des condenseurs situés dans la cour arrière vers une cave avec gaine d'extraction verticale vers la toiture plate du commerce,
- La suppression de 2 emplacements Villo's pour améliorer la livraison du commerce et moins gêner la circulation,

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

- L'extension du commerce en zone de recul ne maintient que l'accès aux étages en dehors de la construction, seule 'zone de recul' de l'immeuble,
- Ce type d'aménagement est un fait tout à fait isolé dans le quartier, toutes les autres zones de recul étant non bâties,

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

- en matière de programme :
 - les deux extensions couvrent la totalité de la zone de recul du commerce,
 - elles permettent de placer des armoires/frigos supplémentaires,
 - l'extraction des condenseurs placés en caves abouti sur la toiture plate du commerce, visible depuis les appartements situés aux étages, par une gaine verticale située dans l'entrée du commerce,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande maintient l'organisation du commerce dont les rayonnages le long des murs dégagent la vitrine principale de l'avenue Coghen, ce qui permet au passant de conserver une vue vers le commerce et une vue vers l'espace public depuis le commerce. La différence de niveau entre le trottoir de l'avenue Coghen et du commerce (celui-ci étant plus bas), limite la hauteur des armoires par rapport au trottoir, et permet le maintien de belles surfaces vitrées et transparentes,
 - la hauteur des armoires placées le long des façades doit dès lors être limitée afin de respecter le RCU enseignes, et conserver 80% des vitrages clairs,
 - l'extraction des condenseurs placés en caves abouti sur la toiture plate du commerce, visible depuis les appartements situés aux étages. Selon la note explicative, l'air y circule lentement, n'engendre dès lors pas de bruit,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - pour permettre une meilleure accessibilité aux déchargements des marchandises, 2 vélos de la station Villo's doivent être supprimés,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'aspect esthétique de la façade est maintenu,
 - la demande ne précise pas l'élévation latérale de gauche qui longe l'accès aux étages. Elle ne comprendra pas d'enseigne sauf en bandeau.
 - la demande ne situe pas la bouche d'évacuation d'air sur le toit du commerce ni son impact visuel dans la perspective du carrefour (chaussée d'Alseberg, avenue Oscar Van Goidtsnoven),
 - les enseignes doivent respecter le RCU et se limiter à 20% de la superficie des vitrages,

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 déroge à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), l'extension du commerce supprime toute possibilité d'aménagement d'un jardinet planté,
- La première construction de cette extension 16-125313-1968 porte sur une terrasse couverte "provisoire",
- Le permis 16-42205-2015 a permis la réaffectation d'un Horeca en commerce,
- L'agrandissement porte sur une superficie 25 m²,

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

- préciser l'élévation latérale de gauche qui longe l'accès aux étages, ne pas y installer d'enseigne (sauf en bandeau),

- prévoir des arceaux pour vélos le long de cet accès pour les habitants de l'immeuble,
- présenter l'installation technique sur le toit du commerce et son impact visuel dans la perspective du carrefour (chaussée d'Alseberg, avenue Oscar Van Goidtsnoven),
- limiter les enseignes sur les vitrines à 20% de la superficie des vitrages,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des précisions en façades,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des installations techniques en toiture doit être connu,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 11 du Titre I est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 11

Dossier 16-44156-2018 - Enquête n° 165/18

Demandeur : Monsieur Romain VERVA

Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 5

Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44156-2018 introduite le 18/07/2018 par Monsieur Romain VERVA et visant à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Baron Roger Vander Noot 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 - Quartier Wanzijn - A.R. du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1. F. matériaux extérieurs qui prescrit "Les crépis sont proscrits", en ce que le projet propose d'enduire la façade avant en partie ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/07/2018 : dépôt de la demande ;

23/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2018 au 17/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/10/2018 : 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 régi par le plan particulier d'affectation du sol n°9 et se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;
- Dans ce quartier, le tronçon de la rue Baron Roger Vander Noot, au bout duquel se situe la demande, est l'amorce d'une voirie jadis appelée à être prolongée par l'aménagement du plan particulier d'affectation du sol n°28bis et interrompue par un important talus au pied du Plateau Avijl, site classé et bordé à cet endroit par un mur d'enceinte ;
- La maison 2 façades type bel-étage faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et présente une façade typique des années 60 avec des châssis aux découpes à la "Mondrian" qui ne correspondant pas totalement à la division d'origine ;
- Les pièces de vie s'inscrivent au 1^{er} étage et sont prolongées d'une terrasse. Un escalier extérieur longe le mur mitoyen de gauche pour l'accès au jardin situé un niveau plus bas que les pièces de vie ;
- Les deux maisons qui lui sont mitoyennes présentent des gabarits identiques et leurs châssis ont été remplacés par des châssis foncés sans autorisations préalables ;

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

- La transformation et l'extension d'une maison unifamiliale ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation de par :
 - L'agrandissement du rez-de-chaussée sous la terrasse afin de créer un bureau en contact avec le jardin ;
 - L'aménagement d'un WC invité dans le hall d'entrée ;
 - La suppression de la salle de bain et de la chambre au 1^{er} étage au profit des pièces de vie et la création d'une grande cuisine ouverte sur le séjour ;
 - L'aménagement de 3 chambres au 1^{er} étage et d'une salle de bain de par la création d'une lucarne en façade arrière ;
 - L'aménagement d'une chambre parentale et salle de douche sous combles de par la création d'une lucarne en façade avant ;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve son programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension sous la terrasse du 1^{er} étage se conforme au PPAS et au RRU en matière de profondeur et peut s'envisager;
 - la lucarne proposée en façade arrière conserve la lisibilité de la toiture et peut s'envisager;
 - la lucarne en façade avant est quant à elle trop massive : il y a lieu de réduire sa hauteur (et prévoir une hauteur sous plafond de 2,30m dans la chambre) et de supprimer les retours latéraux afin de diminuer la largeur de l'encadrement de celle-ci;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve la même profondeur de jardin;
- en matière de qualité architecturale :
 - La façade avant présente de belle qualité architecturale qu'il y a lieu de remettre en valeur ;
 - Les modifications des divisions des châssis proposées tentent de respecter la typologie de la maison d'origine sans réellement y arriver : il y a lieu de revenir à la division d'origine et de prévoir une lisse du côté intérieur en vue de se conformer aux normes de sécurité ;
 - Le matériau proposé pour les châssis (PVC) ne peut s'envisager. En effet, la section des châssis en PVC ne pourra pas être suffisamment fine que pour se conformer au maximum aux sections des châssis d'origine : il y a lieu de prévoir des châssis soit en bois, soit en aluminium et prévoyant des sections de profils les plus fins possible ;
 - Il en va de même pour la teinte proposée pour les menuiseries au sein de la façade avant : il y a lieu de prévoir des menuiseries (porte de garage, porte d'entrée et fenêtres aux étages) de teinte blanche conformément à la teinte d'origine caractéristique des maisons de cette typologie ;
 - Le bardage en zinc noir et les châssis noirs peuvent eux s'envisager en toiture et en façade arrière;

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 et la dérogation au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°1. F. matériaux extérieurs qui prescrit " Les crépis sont proscrits" :

- Le projet propose d'enduire en blanc les plaques en façade avant en « graviers » : cette solution ne peut s'envisager car cette solution lisserait la façade d'origine et ne correspond pas à la typologie de ces maisons de ce type ;
- Il y a lieu de remettre en valeur ses éléments et de les sabler/nettoyer ;
- La demande de dérogation est donc refusée et celle-ci n'est donc plus dérogoire aux prescrits du PPAS ;

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

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

- Le projet ne porte pas préjudices au Plateau Avijl ;

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

- respecter la typologie de la maison d'origine :
 - revenir à la division d'origine des châssis et prévoir une lisse du côté intérieur en vue de se conformer aux normes de sécurité;
 - prévoir des châssis soit en bois, soit en aluminium et prévoyant des sections de profils les plus fins possible pour se conformer au maximum aux sections des châssis d'origine;
 - prévoir des menuiseries (porte de garage, porte d'entrée et fenêtres aux étages) de teinte blanche conformément à la teinte d'origine caractéristique des maisons de cette typologie en façade avant (les châssis au sein de la lucarne pouvant être de teinte noire);
 - conserver les panneaux en « graviers cimentés » et les nettoyer;
- réduire la hauteur (et prévoir une hauteur sous plafond de 2,30m dans la chambre) et supprimer les retours latéraux afin de diminuer la largeur de l'encadrement de la lucarne en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 12

Dossier 16-44018-2018 - Enquête n° 164/18

Demandeur : Monsieur Max Skalli Immobilière Max

Situation : Chaussée de Waterloo 678

Objet : mettre en conformité des modifications en façade arrière, augmenter le nombre d'unités de logements et créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44018-2018 introduite le 15/05/2018 par la société Immobilière Max c/o Monsieur Max Skalli et visant à mettre en conformité des modifications en façade arrière, augmenter le nombre d'unités de logements et créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture sur le bien sis Chaussée de Waterloo 678;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots;
- application de l'article 153, §2, al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : article 15 Installation technique et cheminée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/05/2018 : dépôt de la demande ;

14/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/09/2018 au 17/09/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 15/06/2018 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans l'ilot compris par l'avenue Molière au Nord, la rue Stanley à l'Ouest et la rue de la Bascule au Sud ;
- Le bien présente un gabarit Rez commercial Horeca + 2 niveaux + Toiture à versants ;
- La parcelle est densément bâtie et est entièrement imperméabilisée et cette construction au rez-de-chaussée et les extensions arrières aux étages ont fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-32115-1193 : extension et transformation) ;
- La façade principale de la maison a subi des transformations au niveau du rez commercial (PU n°16-1435-1924 : transformation façade) ;
- La situation existante de droit autorise initialement un Horeca et un logement aux étages. La division en deux logements au sein de l'immeuble datant d'avant 1992, celle-ci peut dès lors s'envisager (voir courrier de l'Urbanisme du 01/08/2016) ;

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

- La mise en conformité des installations techniques sur la toiture plate du commerce en intérieur d'ilot ;
- L'augmentation du nombre de logements ;
- La création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

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

- La conservation d'un immeuble mixte au sein de ce noyau commercial de quartier très dynamique répond au bon aménagement des lieux en ce qui concerne le programme général ;
- Cependant, le programme de 3 logements aux étages est excessif et ne peut se concevoir pour les raisons suivantes :

- Le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2 normes minimales de superficie et de volume, article 3 : "§1 les superficies minimales de plancher nettes pour la cuisine = 8m²", en ce que les appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages proposent une cuisine de 6,75m² et que l'on ne peut considérer ces cuisines comme faisant partie intégrante du séjour ;
- Le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3 confort et hygiène, article 8 wc : "un sas avec deux portes doit séparer le WC des locaux habitables", en ce que le wc dans la salle de bain du 3^{ème} étage donne dans la cuisine ;
- Le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 5 locaux de service obligatoire, article 17 Local pour véhicules 2 roues et voitures d'enfants " ce local doit réunir les conditions suivantes : être à disposition de l'ensemble des habitants, avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue...avec un minimum d'un emplacement par logement et être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements", en ce que le projet ne prévoit pas de local vélo et poussettes;
- la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme;
- Le nouvel aménagement des étages densifie en terme de nombre de logement de manière excessive cette parcelle ;
- De plus, l'ensemble des aménagements proposés est peu qualitatif. En effet, les chambres enfants présentent une disposition toute en longueur peu agréable, l'ensemble du programme semble rentrer au chausse pied dans les espaces proposés ;
- L'augmentation excessive du nombre de logement engendrerait également des éventuelles difficultés de stationnement supplémentaires et ne peut donc s'envisager ;

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

- en matière de programme :
 - La conservation du programme mixte Horeca + 2 logements peut s'envisager dans cette zone géographique de la Commune ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet propose la création d'une lucarne en façade arrière qui respecte le RRU et qui n'est pas visible depuis l'espace public et peut dès lors s'envisager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - aucun garage n'est prévu pour le logement supplémentaire demandé;

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

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

- La parcelle est totalement construite et une grande toiture peu esthétique en derbigum couvre l'entièreté de celle-ci, ce qui ne peut s'envisager : il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour celle-ci (toiture verte ou gravillons) afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;
- Il en va de même pour la toiture de l'extension au 2^{ème} étage ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 153, §2, al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - article 15 Installation technique et cheminée :

- « §les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, se situent au sein du volume bâti. Leur exutoire se situe au-dessus du niveau du faîte du toit... » ;
- Il y a lieu de se conformer au règlement et de prévoir les évacuations du restaurant au sein de l'immeuble ; soit de changer son installation et d'intégrer l'ensemble de celle-ci dans un faux-plafond ;
- En effet, les installations mises en place sont peu esthétiques, risquent tôt ou tard de se dégrader esthétiquement et d'entraîner des nuisances acoustiques et engendre des nuisances visuelles évidentes pour les propriétés voisines ; Il en va de même pour la gaine longeant la façade arrière qui induit une réduction de l'ensoleillement de la façade qui lui est mitoyenne ;

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

- Aménager 2 logements maximum au sein des étages de cet immeuble conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
 - Prévoir une finition esthétique pour la plateforme du rdc et celle du 2^{ème} étage ;
 - Prévoir les installations techniques du restaurant au sein de l'immeuble conformément au RCU ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la répartition des étages et l'amélioration des qualités en intérieur d'îlot;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction (installation technique en toiture)

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

- avoir débuté dans un délai de 20 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 24 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/10/2018
objet n° 13

Dossier 16-44153-2018 - Enquête n° 172/18

Demandeur : BEPS - Madame Pascale Hertay

Situation : Avenue Bel-Air 91

Objet : PERMIS ECOLE : transformer une habitation en locaux scolaires temporaires

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44153-2018 introduite le 04/06/2018 par la sprl BEPS c/o Madame Pascale Hertay, et visant à transformer une habitation en locaux scolaires temporaires (permis école) sur le bien sis Avenue Bel-Air 91;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la suppression de logement pour l'installation d'un équipement scolaire,
- 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°3 - Implantation en ce que l'escalier est implanté en recul de l'alignement,
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24) : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements,
 - application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09 au 17/09/2018 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'école peut-elle être considérée comme un équipement d'intérêt collectif au regard du PRAS vu le caractère de lucre (minerval entre 16 et 24.000 euros),*
- *la demande ne répond pas aux critères de permis à durée limitée,*
- *l'avenue Bel-Air est une rue de transit qui désengorge les grands axes. Il est à craindre du stationnement en double file et des perturbations, vu que le nombre de logement dans ce tronçon est déjà supérieur aux nombres de garages,*
- *l'équilibre de la mixité du quartier va être perturbé,*
- *l'école n'est pas destinée aux enfants du quartier,*
- *l'escalier de secours sera visible de la rue et perturbe le caractère patrimonial de cette maison datant de 1920,*
- *le changement d'affectation n'est pas temporaire,*
- *nuisance sonore lors des récréations,*
- *risque d'incivilité lors des sorties,*
- *crainte de stockage de produit dangereux dans le labo,*
- *le bruit en journée sera impactant par les personnes qui travaillent dans le quartier ou les personnes non actives,*
- *le remplacement de la porte de garage par un châssis en aluminium ne respecte pas le caractère de la maison,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2018 : accusé de réception complet de la BDU,

11/07/2018 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins,

12/07/2018 : dépôt de la demande à l'administration communale,

03/09/2018 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,
03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements,
- L'îlot est mixte comprenant des commerces et des ateliers du côté de la rue Vanderkindere, des logements et des ensembles de box de garage en intérieur d'îlot,
- La maison n°91 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades de gabarit R+1+Toiture Mansart, bénéficiant d'un terrain en zone latérale et arrière,
- Cette maison a pour particularité qu'elle n'ait pas de porte en façade à rue, l'entrée se faisant par la façade latérale,
- Elle bénéficie d'un garage accolé à la façade latérale, en recul de la voirie et d'une zone de stationnement pour 3 véhicules latéralement à l'accès (sans trace de permis d'urbanisme et visible sur les photos aériennes à partir de 2004) et un abri extérieur qui prolonge la façade Est,
- La parcelle est délimitée à l'alignement par un mur de clôture et une porte d'accès carrossable,
- Elle comprend quelques arbres à l'avant et en fond de parcelle,
- À droite de la parcelle, entre la maison et l'immeuble d'angle, une parcelle étroite et reliant la rue Dodonnée est liée à la demande,
- L'école BEPS a son siège avenue Franklin Roosevelt et y accueille 200 élèves et envisage d'étendre ce site (délai 4 ans),

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

- Le changement d'utilisation de la maison pour la section secondaire d'une école internationale, pour une durée maximale de 5 ans,
- Le changement d'utilisation du garage en laboratoire et le remplacement de la porte de garage en un châssis vitré,
- L'ajout d'une cage d'escalier de secours et l'aménagement d'un parking vélo de 20 emplacements le long du mitoyen sur la parcelle de droite,
- Le remplacement du grillage fermant la parcelle de droite par un portail en bois,
- Le maintien de 3 emplacements de parcage non licite en zone de jardin,

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

- L'école est destinée à 50 enfants maximum, répartis dans 8 classes et un laboratoire,
- Le nombre de classe augmente par année, la première année, il n'y aura que la classe des plus jeunes,

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

- en matière de programme :
 - l'organigramme de l'école de 494 m² qui fonctionnera du lundi au vendredi de 9 à 17h00 :
 - au rez-de-chaussée : 1 classe, 3 bureaux, 1 réfectoire, 1 laboratoire dans l'ancien garage,
 - au 1^{er} étage : 2 classes et 1 local de stockage,
 - au 2^{ème} étage : 3 classes,
 - au 3^{ème} étage : 2 classes,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'escalier de secours (préfabriqué) est implanté le long du mur mitoyen, à droite de celui-ci sur la parcelle étroite accessible par l'avenue Bel-Air et la rue Dodonnée. Le pignon doit donc être percé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - selon le plan d'implantation, la parcelle droite comprend 2 arbres, notamment sur quelques emplacements du parking vélos,
 - l'aménagement du jardin ne sera pas modifié,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est affecté en labo, les 3 emplacements extérieurs sont conservés (mais non licites), destinés au corps enseignant (5 professeurs) et corps administratif (1 ou 2 personnes),
 - vu la dimension de la maison, le labo doit être placé dans le bâtiment principal et le garage conservé,
 - les élèves sont soit déposés par les parents, soit utilisent les transports en commun, soit se déplacent à vélos,
 - le parking vélos permet le stationnement de 40 vélos, il est protégé par des grilles à l'alignement de l'avenue Bel-Air et de la rue Dodonnée,

- le quartier est desservi par la ligne de tram 7 avenue Winston Churchill et le bus 38,
- une station Cambio est située à 500 mètres du site,
- un comptage des véhicules a été fait le 22 novembre 2016 au carrefour Churchill/Dodonnée a montré que malgré la circulation soutenue, aucun problème majeur n'a été identifié,
- actuellement, suite au départ de la Clinique, la pression sur les emplacements est moins forte,
- le RIE (datant de juillet 2016) conclu que le projet ne modifiera pas significativement la situation dans le quartier,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - deux nouveaux portails sont prévus, l'un en aluminium pour l'accès principal, l'autre en bois pour la sortie de secours et l'accès au parking vélos,
 - les deux portails à front de rue doivent présenter la même qualité esthétique,
 - la demande ne précise pas la teinte de l'escalier préfabriqué,
 - l'escalier préfabriqué devra être démonté au départ de l'école,

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
 - bien que l'affectation de logement pourrait être aisément restituée après le départ de l'école,
 - l'occupation des lieux par 50 enfants dans un quartier résidentiel avec des voiries étroites, alors que ceux-ci n'habitent pas nécessairement le quartier, est problématique notamment au niveau du stationnement,
 - rappelons, en effet, que la parcelle ne possède, suite à la suppression du garage, aucun emplacement de parking pour le corps enseignant ou de dépose-minute pour les élèves qui ne viennent pas tous en vélo,
- dérogation à l'article 3, §1 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :
 - l'escalier est implanté en recul de l'alignement mais reste visible depuis l'espace public et reste peu esthétique,
 - considérant que cet escalier tel que proposé n'est pas intégré au contexte bâti ni aux qualités architecturales de l'immeuble,
 - il compromet par ailleurs toute construction future sur cette parcelle non bâtie,

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

- la maison a été construite avant 1932. La demande modifie le bâti, de par le remplacement de la porte de garage par un châssis et par l'adjonction de cet escalier de secours avec percements prévus pour les issues de chaque étage,
- considérant les qualités résidentielles du bâtiment existant et ses potentialités pour une rénovation de logements;

Considérant que par rapport aux réclamations :

- le labo est destiné à de petites expériences et ne suppose donc pas de stockage de produits dangereux,
- le bruit lors des récréations d'une cinquantaine d'enfants engendre des nuisances certaines pour les propriétés contiguës,
- la demande porte sur une durée de 5 ans maximum, selon le demandeur en recherche d'une localisation pour la section secondaire de l'école, mais la demande ne répond pas aux critères d'un permis à durée limitée. A l'issue de l'occupation par l'école, un autre équipement ne pourrait s'installer qu'après un nouveau permis d'urbanisme,
- considérant dès lors que le caractère temporaire ne peut être donné pour ce type de demande,

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

Avis D'UN 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 03/10/2018
objet n° 14

Dossier 16-43956-2018 - Enquête n° 137/18

Demandeur : Greenwich S.A. - Monsieur Jean-Paul De Coster

Situation : avenue des Eglantiers, 33

Objet : démolir une maison existante (période de construction 1974) et construire 2 villas unifamiliales

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43956-2018 introduite le 06/04/2018 par la S.A. Greenwich - c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant à démolir une maison existante (période de construction 1974) et construire 2 villas unifamiliales sur le bien sis avenue des Eglantiers, 33 ;

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

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

Considérant que la demande se situe sur les lots n° 2 et 3 du permis de lotir (PL) n° 236 - délivré le 07/08/1973 à LINPRO BELGIUM, 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 :

- 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 dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° 4.b.2 qui prescrit que les pentes de toitures devront avoir 2 versants compris entre 25° et 50°;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/04/2018 : dépôt de la demande ;

04/06/2018 : accusé de réception de dossier incomplet ;

03/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en attente de pouvoir effectuer une visite sur place ;

28/09/2018 : Visite des lieux, effectuée par la Commission de Concertation ;

03/10/2018 : nouvelle séance 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 27/07/2018 :

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 13 arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.*
- *Le projet prévoit la conservation de 41 arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à conserver.*
- *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 26 arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à replanter.*
- *Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation.*

- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.

Haies:

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des limites parcellaires.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 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.

Massifs de plantations :

Modalités :

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

Toitures vertes :

Modalités :

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

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 11/09/2018 :

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue des Eglantiers, dans le tronçon compris entre l'avenue Blücher à l'Ouest et l'avenue Napoléon à l'Est ;
- Le bien est une maison présentant un gabarit R + 1 + Toitures à versants, dont la période de construction date de 1974. Elle est implantée dans le sens de la profondeur du lot n° 3 ;
- La parcelle est aménagée de manière paysagère. Elle comprend des arbres à haute tige en bordure de parcelle, le centre étant davantage engazonné. Une piscine non couverte est aménagée à l'intersection des lots n°s 2 et 3 ;
- L'ilot présente une urbanisation peu dense et les constructions voisines sont situées à bonne distance des limites séparatives respectives ;
- La maison visée par la demande est vétuste et ne répond plus aux besoins de la vie actuelle, sans une très grosse rénovation. Les espaces d'habitation sont cantonnés dans un volume fort imposant en hauteur, mais très peu exploitable étant donné sa forme de toiture à versants fort raide ;

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

- La démolition de la maison existante et la construction de 2 villas de typologie contemporaine ;
- Le réaménagement paysager de la parcelle et la restitution de l'identité des lots 2 et 3 ;

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

- Le projet propose une architecture simple dans sa réalisation et sereine dans la proportion de ses volumes, le minimalisme de ses formes et les matériaux mis en œuvre ;
- Les villas unifamiliales sont à la fois généreuses en superficie mais compactes dans leur volumétrie en rapport aux surfaces qu'elles génèrent. Elles sont plutôt refermées sur elles-mêmes du côté de leur façade rue pour préserver une certaine intimité. Et à l'inverse ouvertes vers l'extérieur du côté du jardin pour profiter pleinement de leur orientation Sud/Ouest. De larges baies vitrées permettent un éclairage naturel optimal des volumes intérieurs, à l'inverse de la maison existante, fort sombre ;
- Le volume à rue ne dépasse pas le gabarit autorisé de 7 mètres de hauteur maximum. Un second volume vient quant à lui développer un étage de chambres en retrait, qui lui aussi est limité à 7 mètres de haut par rapport aux 2 jardins ;
- Le terrain sera réaménagé de manière paysagère et chaque maison dispose d'une piscine non couverte ;
- Le projet s'inscrit également dans les objectifs du respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;

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

- Considérant que le permis de lotir autorise la démolition de la maison existante ;
- Considérant que la maison présente des qualités patrimoniales, il y a lieu de fournir un reportage photographique complet (intérieur et extérieur) avant sa démolition ;

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 l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande propose une conception architecturale adoptant des toitures plates de sorte à pouvoir s'intégrer au caractère du lieu et à minimiser l'impact du gabarit des nouvelles constructions ;

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

- fournir un reportage photographique complet (intérieur et extérieur) avant la démolition de la maison existante ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la fourniture d'un reportage photographique,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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 03/10/2018
objet n°15

Dossier 16-44069-2018 - Enquête n° 133/18

Demandeur : Ambassade du Royaume de Bahreïn - Monsieur Saeed Abdulkhalia

Situation : avenue du Prince d'Orange, 35A

Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée (séjour) et le réaménagement du 1er étage (Permis modificatif du permis initial 16/PFD/635736)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44069-2018 introduite le 05/04/2018 à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain par Monsieur Saeed Abdulkhalia et visant à étendre et rénover une maison unifamiliale en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée (séjour) et le réaménagement du 1er étage (Permis modificatif du permis initial 16/PFD/635736) sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 35A;

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

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

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

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.3.2. Densité qui prescrit « Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,25. La superficie du chemin d'accès ne peut intervenir dans le calcul du rapport plancher/sol » en ce que la densité est de 0,268 au lieu de 0,25,
 - non-respect de l'article n°2.3.3. Implantation qui prescrit " L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %) " en ce que l'emprise passe à 0,161 au lieu 0,143 requis,

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/04/2018 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

12/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet par la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

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

26/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en attente de la vérification des superficies d'extension autorisées par le permis d'urbanisme de 2017 ;

03/10/2018 : nouvelle séance de la Commission de Concertation ;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert ;
- o Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - o présente une superficie d'environ 27 ares;

- est située en intérieur d'îlot et à proximité de l'angle que forme l'avenue du Prince d'Orange avec l'avenue Wellington;
- comporte une maison unifamiliale de typologie de villa isolée, des allées d'accès, des jardins et un court de tennis;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande :
 - est une villa 4 façades qui a été construite dans les années 90 (permis d'urbanisme n° 16-32004-1993) pour une superficie de;
 - présente un gabarit R+1 étage compris dans la toiture à versants et, en fonction du relief et des aménagements des abords, un sous-sol qui apparaît partiellement en façade;
 - présente des façades en briques peintes en blanc, ornementées par endroits de pierres blanches, et ses châssis sont en bois peints en blanc;
 - est couverte d'une toiture en ardoises artificielles et de teinte grise;
- Le permis d'urbanisme 16-35104-2001 a permis :
 - La remise en état du talus, sans augmentation de volume,
- Le permis d'urbanisme 16-43560-2017 a permis :
 - 3 petites extensions du rez-de-chaussée;
 - l'extension du séjour par la création d'une annexe avec toiture verte et des modifications structurelles;
 - l'extension du double garage également par la création d'une annexe avec toiture verte;
 - le réaménagement des espaces via des déplacements de cloisons et des modifications structurelles;
 - le remplacement de la couverture de toiture existante par des tuiles en terre cuite de teinte rouge "nuagée" et l'amélioration de l'isolation thermique;
 - le remplacement des châssis bois par de l'aluminium de teinte grise;
 - l'amélioration des performances énergétique par un système de ventilation et de chauffage plus adapté aux normes actuelles;
 - la mise en peinture des façades;
 - le réaménagement de l'entrée avec des éléments artistiques, un habillage en pierre ou enduit avec socle en pierre, l'ajout d'un drapeau, le remplacement du châssis surplombant l'entrée par un châssis en aluminium avec éléments décoratifs en intégrés;

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

- L'extension du séjour sur une profondeur de 1,60 mètre et 11,50 mètres de large (18,40 m²),

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

- L'extension se situe à l'arrière, non visible de l'espace public, mais entraîne une dérogation à l'implantation,

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée l'extension du séjour,
 - à l'étage, la transformation de 2 chambres et salle de bain en une seule chambre,
 - suite aux modifications structurelles qui en découle, la réduction de la hauteur des baies de la chambre, en façade arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-chaussée réduit la zone de jardin latérale de 7,45 mètres au lieu de 9,80 mètres existant, objet de la dérogation à l'emprise et à l'implantation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin de fond est aménagé en terrain de tennis,
 - le jardin d'agrément est situé en zone latérale,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 2 voitures,
 - l'aménagement des abords permet le stationnement de 3 véhicules,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade de l'extension est en enduit de teinte blanc cassé avec sous-bassement en pierre bleue en prolongement du sous-bassement existant,

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), la demande porte sur le :

- non-respect de l'article n°2.3.2. Densité en ce que le rapport P/S est de 0,268 au lieu de 0,25, étant donné que la superficie du chemin d'accès ne peut intervenir dans le calcul du rapport plancher/sol. La densité est également dépassée en situation de droit,
- non-respect de l'article n°2.3.3. Implantation en ce que la distance entre l'extension et la limite latérale de gauche de la parcelle est de 7,45 mètres au lieu de 10 mètres requis,
- Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %) en ce que l'emprise passe à 0,161,

Considérant que bien que l'extension soit de faible superficie (18,40 m²) ;

Que l'extension de 2017 portait sur 10,40 m² ;

Que ces extensions totalisent moins de 20% du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 (AR PPA 48) ;

Que la prescription 6.0 du PPAS permet pour les bâtiments existants de faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti ;

Que la demande engendre peut d'impacts sur le bâti existant et que les dérogations sont mineures ;

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.