

Séance du 29 mai 2019 / Zitting van 29 mei 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) - Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE10333-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 247
Demandeur : Churchill 247 VME
(Exploitation d'un parking couvert et des chaudières)
- 2) 085/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.290-2018
Situation : Avenue du Beau-Séjour 22
Demandeur : Monsieur Philippe MORLET
(Remplacer les châssis en façade avant)
- 3) 072/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.227-2018
Situation : Rue Edouard Michiels 17
Demandeur : Madame Ingrida GRIGIENE
(Agrandir une maison uni-familiale)
- 4) 080/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.409-2018
Situation : Rue du Melkriek 153
Demandeur : M. Quentin VAN COPPENOLLE et
Mme Sandrine DALLEMAGNE
(Construire une annexe en façade arrière d'une maison uni-familiale)
- 5) 078/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.505-2019
Situation : Avenue d'Andrimont 25
Demandeur : Madame Hélène BODART
(La création d'une extension au rez-de-chaussée et l'aménagement de l'espace du premier étage)
- 6) 086/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.356-2018
Situation : Avenue Dolez 548C
Demandeur : Monsieur Ilan ZATALOVSKI
(Aménager une piscine extérieure avec pool-house et local technique adjacent)
- 7) 081/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.473-2019
Situation : Avenue du Prince de Ligne 80
Demandeur : Monsieur Benoît CRUYSMANS
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale, ainsi que créer un espace pour profession libérale à l'avant de l'immeuble)
- 8) 076/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.450-2019
Situation : Avenue Blücher 150
Demandeur : LEVOSTRE sprl (M. Nicolas de Villenfagne)
(Réaménager des jardins en façade avant et arrière d'une maison unifamiliale 4 façades, aménager deux pièces d'eau, un pool house, des terrasses en gradin et un car-port)
- 9) 083/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.496-2019
Situation : Vieille rue du Moulin 105C
Demandeur : Madame Françoise DE WEIRT
(Transformation d'une maison uni-familiale à 3 façades)

- 10) 084/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.107-2018
Situation : Rue Emile Regard 38
Demandeur : Monsieur Thierry BALASSE
(Changer l'affectation d'une partie de l'atelier en logement et créer un accès à la toiture pour y inscrire une terrasse et un potager)
- 11) 079/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.405-2018
Situation : Rue Basse 128
Demandeur : Monsieur Gilles VAN DEN BERG
(Transformer et étendre une maison d'habitation et y inscrire 2 logements)
- 12) 087/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.499-2019
Situation : Avenue de Beersel 60
Demandeur : M. Thomas EHRITZ et
Mme Barbara HERRERO CANGAS
(Régularisation, extension et rénovation d'une maison uni-familiale)

Dossier retiré :

- 13) 074/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.207-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 962
Demandeur : ADR77 sprl (M. Rachid Khan)
(Mettre en conformité les modifications apportées au bâtiment et à l'aménagement de la parcelle et modifier l'affectation du car-wash en garage d'entretien et de réparation de véhicule)

Suite au retrait de la demande de permis d'urbanisme, le dossier (objet 13 - 15h40) est classé sans suite et retiré de l'ordre du jour

- 14) 088/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.456-2019
Situation : Rue Général Mac Arthur 7
Demandeur : Madame Monique STEFFANN
(Mettre en conformité la façade avant d'une maison uni-familiale, construire des annexes et une terrasse avec escalier extérieur en façade arrière, un escalier intérieur vers les combles et une lucarne dans le versant de toiture arrière)
- 15) 082/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.492-2019
Situation : Rue Zandbeek 135
Demandeur : M. et Mme Carsten ENGEL et Louise MILLS
(Construire une extension au rez et 1^{er} étage d'une maison uni-familiale)
- 16) 077/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.474-2019
Situation : Avenue de Saturne 15
Demandeur : Monsieur Alain CEURVORST
(Démolir une maison d'habitation dont la période de construction date de 1924 et reconstruire une maison unifamiliale)
- 17) 075/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.427-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 423
Demandeur : M. et Mme Pascal BOUGON et Nathalie VAN DOREN
(Rehausser un immeuble de rapport et le réaménager avec un espace de bureau au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, changer l'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot et y installer 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée et deux logements aux étages)

18) 073/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.376-2018
Situation : Rue De Broyer 5
Demandeur : M. Vincent ABAD-MOLINA et Maria BELPAIRE
(Construire un immeuble de 4 appartements)

- Divers/Allerlei :

Avis reportés de la CC du 15/05 - Uniquement pour avis de la CC :

19) 059/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.412-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 85/Avenue Montjoie 297
Demandeur : VERACHTERT INVEST sa (M. Frank De Brauwer)
(Transformer, agrandir et diviser en 4 appartements une maison existante
et construire un immeuble de 3 appartements)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 29/05/2019
Objet n° 10333-2018-PE

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B – Dossier n°10333-2018-PE
Situation	Avenue Winston Churchill 247
Demandeur	ACP Churchill 247
Objet	Exploitation d'un parking couvert et de chaudières
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	Du 29/04/2019 au 13/05/2019 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'un renouvellement de permis pour un immeuble existant comportant un parking de 43 emplacements et 3 chaudières au gaz ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte
- Le site est correctement exploité
- Les déchets sont gérés correctement
- L'installation électrique n'est pas conforme
- Les emplacements sont des boxes dans lesquels les habitants peuvent stocker leur vélo
- Il n'y a cependant aucun emplacement vélo pour les visiteurs
- Le rapport du SIAMU comporte 4 remarques

AVIS FAVORABLE Et à condition de :

- Mettre l'installation électrique en ordre
- Se conformer aux remarques du SIAMU
- Installer des emplacements vélos pour les visiteurs

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 02

Dossier 16-44290-2018 - Enquête n° 085/19
Demandeur : Monsieur Philippe Morlet
Situation : Avenue Beau-Séjour 22
Objet : remplacer les châssis en façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44290-2018 introduite le 17/10/2018 par Philippe Morlet, et visant à remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis Avenue Beau-Séjour 22 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte ;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 – FLORIDE/LANGEVELD – AR du 15/04/1988, et s'y conforme ;

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 requise par le plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld) : modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/10/2018 : dépôt de la demande ;
03/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
28/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet ;
29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales entre mitoyens, implantées à l'alignement, les façades sont en briques, peintes ou non;
- Dans ce quartier, l'avenue Beau-Séjour est à sens unique de circulation, et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et accueille, en situation existante de droit, 3 logements (courrier de l'urbanisme l'attestant en date du 24/11/2016) sans grande qualité d'aménagement ;
- En effet, les demi-étages, comprenant les salles de bain des appartements sont accessibles depuis la cage d'escalier commune;
- La parcelle comporte également, en fond de parcelle, un atelier de gabarit R+toiture à versant ;

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

- Le remplacement de l'ensemble des châssis actuellement en PVC par des menuiseries en bois peint (ton gris anthracite) ;

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

- Le projet tend à restituer la situation d'origine des châssis bien que les impostes devaient probablement être moins hautes et comportaient probablement des croisillons afin de limiter la taille 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 relatif à l'application de l'art. 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS :
 - L'avenue Beau-Séjour revêt une cohérence et une harmonie en ce qui concerne la préservation du patrimoine architectural des maisons qui composent ses perspectives ;
 - Le projet s'inscrit dans le respect de ces cohérences. Toutefois, la teinte retenue pour la mise en peinture des châssis s'accorde peu avec la nomenclature de la façade et s'écarte du respect de ses caractéristiques patrimoniales. Il y a également lieu de respecter davantage les caractéristiques patrimoniales de cette façade en prévoyant une allège pleine pour la porte-fenêtre de l'étage et restituer les ferronneries de la porte d'entrée ;

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

- Proposer une teinte claire pour la teinte des nouveaux châssis (blanc) ;
- Prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre de l'étage ;
- Veiller à restituer les ferronneries de la porte d'entrée ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le remplacement des menuiseries extérieures s'impose dans un souci de restitution des caractéristiques architecturales de la maison ;
- d'être accessoires en ce que la façade du bien sera davantage intégré aux perspectives de la rue ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 03

Dossier 16-44227-2018 - Enquête n° 072/19

Demandeur : Madame Ingrisa GRIGIENE

Situation : Rue Edouard Michiels 17

Objet : agrandir une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44227-2018 introduite le 18/09/2018 par Ingrida GRIGIENE et visant à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Edouard Michiels 17 ;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°6 – hauteur d'une toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la rehausse de toiture dépasse le profil mitoyen de la maison jumelée au niveau de la façade arrière ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *maintien de l'unicité au sein de l'ensemble des 52 maisons faisant partie de la cité de l'Indiennerie ;*
- *opposition à la modification de l'allure générale de ce bâtiment ;*
- *La couleur rose disharmonieuse par rapport à l'ensemble des maisons de la cité ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/09/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

25/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées et implantées en recul ;
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé ;
- La maison n°17 sur laquelle porte la demande :
 - Fait partie d'un ensemble de 52 maisons qui faisait partie de la Cité de L'indiennerie ;
 - Est jumelée au n°19 ;
 - Est construite en recul, présente un gabarit R+1+Toiture à versants et trois façades ;
 - Elle a fait l'objet de deux demande de permis d'urbanisme, l'un en 1955 (n°16-17714-1955) pour la construction du garage ainsi que la véranda en façade arrière et l'autre en 1969

(n°16-25672-1969) pour la démolition de la véranda et reconstruction d'une terrasse couverte ;

- La couleur rose semble être la couleur d'origine (déjà présente dans le permis d'urbanisme n°16-17714-1955). Il avait été demandé de pouvoir modifier la teinte mais cela ne semble pas avoir été réalisé ;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un petit hall avec directement l'escalier vers les étages ;
 - Ce hall mène également à un living ;
 - Depuis le living, un accès vers une salle-à-manger et puis le séjour ;
 - Le séjour est en communication avec la cuisine ;
 - Une salle-de-bain est accessible depuis la cuisine ;
 - Un WC donne directement dans le séjour ;
 - Une véranda mène au jardin ;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier mène à un hall de nuit qui dessert 4 chambres et une salle-de-bain ;
 - Depuis l'une des chambre, située en façade avant, un escalier mène au niveau des combles ;
 - Combles : grenier ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°19) est jumelée et présente donc le même gabarit et même forme de toiture. Elle possède également une annexe mais moins profonde. Sa façade a été peinte en blanc, comme la plupart des maisons jumelées environnantes ;
- La maison de droite (n°15) est également jumelée avec le n°13 et elles forment un ensemble ;

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

- La fermeture de la terrasse ;
- L'extension uniquement au rez-de-chaussée par une verrière en acier de ton gris ;
- La rehausse du niveau des combles par une extension de la toiture ;
- La création d'une nouvelle lucarne en miroir de celle existante en façade latérale ;
- La mise en peinture des façades en crépi en gris ;
- La modification de baies en façade ;
- Le remplacement des châssis existants par des châssis en bois de tonalité blanche et avec croisillons ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale par l'extension de cette dernière au rez-de-chaussée et en toiture ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un plateau plus ouvert et directement sur un espace de bureau privatif ;
 - La cuisine, le living forment un ensemble ouvert et aboutissant sur la nouvelle verrière donnant sur le jardin ;
 - Seule une réserve, reste dans un volume fermé entre le bureau et les espaces de vie ;
 - 1^{er} étage : la situation reste inchangée ;
 - Combles : l'espace de grenier est réaménagé en salle-de-jeux ;

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

- en matière de programme :
 - La maison existante, bien qu'ayant déjà été agrandie, reste étriquée avec un plan de cloisonnement dense, permettant peu d'éclairage naturel et des circulations compliquées ;
 - Il s'agit cependant d'une typologie de ces maisons ouvrières et caractéristiques qu'il faut tendre à maintenir, tout en permettant d'améliorer les circulations et l'éclairage ;

- Bien qu'une amélioration puisse être envisagée, un plan aussi ouvert ne permet pas de maintenir cette typologie ;
- Considérant également le maintien de colonnes au niveau des porteurs, et ce en plein milieu de la pièce, l'espace au rez-de-chaussée ne peut être aménagé correctement ;
- Il y a lieu d'au moins renseigner au niveau des plans un aménagement de ces espaces ;
- L'extension en toiture, tend par son jeu de symétrie, à s'harmoniser avec la typologie du bâtiment existant ;
- Cette extension au niveau des combles, permet l'aménagement d'un bel espace servant à une meilleure habitabilité des lieux ;
- Cependant cette rehausse telle que prévue induit un fort dépassement de la maison jumelée de gauche ;
- L'extension au rez-de-chaussée par la fermeture de la terrasse couverte et la création de la verrière ne répondent aucunement aux efforts d'intégration de l'extension en toiture et doit prévoir la réversibilité de ces interventions ;
- En effet, ni le matériaux envisagé (acier gris) ni le dessin des divisions et de la porte d'accès ne s'intègrent harmonieusement ;
- Cette verrière permet un apport de lumière vers les pièces centrales plus sombres, suite à l'extension en profondeur mais cette verrière doit également offrir une intégration, en proposant le même langage apporté en toiture ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension avec la verrière se limite à un dépassement total du profil mitoyen le plus profond de 3m, respectant de ce fait les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - par ailleurs, étant donné l'orientation ce dépassement de 3m n'induit aucune perte d'ensoleillement pour le n°19 et l'extension étant limitée au rez-de-chaussée, n'a qu'un impact minime en matière de prise de vue ;
 - cependant la vue générée pour la maison voisine n'est pas souhaitable, en raison de la constitution d'un mur pignon haut et aveugle ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle reste largement plantée et verte ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la situation du garage reste inchangée ;
- en matière de traitement des façades :
 - bien qu'initialement les façades étaient en enduit rose et que cette couleur de crépi a été maintenu au cours du temps, afin de s'harmoniser avec la maison mitoyenne jumelle, il y a lieu, en effet, de modifier la teinte des façades ;
 - dès lors, prévoir une teinte grise, qu'elle soit claire ou foncée, ne peut répondre à cet objectif ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Considérant l'orientation des parcelles, l'impact dû à la rehausse de toiture est négligeable en matière de prise d'ensoleillement ;
 - Elle ne peut non plus constituer de gênes concernant les prises de vues, la façade arrière n'étant pas modifiée ;
 - La réalisation de cette extension de toiture, bien qu'elle permette à la maison jumelée de pouvoir s'agrandir de la même manière, en harmonie avec la typologie des bâtiments et sans constituer de gênes en matière de prise d'ensoleillement, la rehausse du mur pignon en mitoyenneté constitue un élément impactant et fortement visible pour le voisinage ;
 - Dès lors la dérogation, au niveau du dépassement en toiture, peut être envisagée moyennant une limitation de l'impact visuel depuis l'intérieur d'ilot ;

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

- Reculer l'extension en toiture au profil de construction de la maison mitoyenne et jumelée de gauche (un recul d'environ 1,75m) et revoir en conséquence le traitement des baies;
- Maintenir le solde de la toiture comme dans la situation existante et prévoir une finition esthétique (gravier ou toiture verte extensive) ;
- Revoir le plan du rez-de-chaussée dans un meilleur respect de la structure portante et du plan d'origine ;
- Revoir la verrière au rez-de-chaussée en vue d'une meilleure intégration typologique, et ce, tout en maintenant la façade arrière actuelle et en prévoyant uniquement la suppression des châssis et des allèges ;
- Respecter scrupuleusement les divisions d'origine des châssis remplacés ;
- Renseigner au niveau des plans, le plan d'aménagement des différents niveaux ;
- Privilégier une teinte, pour les façades en crépi, en harmonie avec la maison mitoyenne jumelée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la composition de l'extension, d'aménagements intérieurs et des tonalités de façades ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit s'harmoniser dans le contexte bâti et par rapport au langage architectural existant ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 04

Dossier 16-44409-2018 - Enquête n° 080/19

Demandeur : Monsieur et Madame Van Coppenolle / Dallemagne

Situation : Rue du Melkriek 153

Objet : construire une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44409-2018 introduite le 20/12/2018 par Monsieur et Madame Quentin et Sandrine Van Coppenolle et Dallemagne et visant à construire une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Melkriek 153 ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 40...du permis de lotir (PL) n°130, octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 21 décembre 1993, et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et ;

- déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :
 - c) CORPS SECONDAIRES A L'ARRIERE : Les constructions pourront être agrandies par un corps secondaire à l'arrière de 2.00m maximum de profondeur (...).

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article c) CORPS SECONDAIRES A L'ARRIERE qui prescrit que « Les constructions pourront être agrandies par un corps secondaire à l'arrière de 2.00m maximum de profondeur (...) », en ce que l'annexe projetée dépasse de 2.60m la profondeur maximale prescrite.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2018 : dépôt de la demande

28/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04/2019 au 13/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est compris dans le périmètre d'un permis de lotir, lequel définit clairement les zones constructibles et la cohérence esthétique des constructions avoisinantes ;
- La maison mitoyenne de droite au n°151 de la rue du Melkriek s'est vue autoriser la construction d'une véranda sur une profondeur de 3.00m à partir de l'alignement de la façade arrière par permis d'urbanisme 16-36369-2004.

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

- La construction d'une annexe en façade arrière, en retrait des limites mitoyennes, d'une extension à toiture plate, enchâssée dans l'annexe existante.

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - L'annexe projetée déroge à la prescription c) du permis de lotir qui limite expressément la profondeur des annexes en façade arrière à 2.00m à partir de l'alignement de la façade arrière.
 - La demande de dérogation porte sur 2.60m, ce qui porte la profondeur totale des annexes à 4.60m, le fait de conserver un retrait latéral de 60cm de part et d'autre des limites mitoyennes ne justifie pas un tel dépassement de gabarit qui augmente sensiblement la profondeur de l'immeuble au détriment de l'éclairage naturel des pièces de vie et de la qualité des espaces extérieurs des immeubles voisins ;
 - Bien que la profondeur globale de 15 mètres soit respectée, une profondeur de 3.00 mètres à partir de la façade arrière du bâti principal est envisageable, ce qui permettrait d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale tout en préservant celles des immeubles voisins ;

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

- limiter la profondeur de l'extension à 1.00 mètre à partir de la façade arrière existante, afin de respecter également le règlement régional d'urbanisme par rapport aux constructions voisines,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'une annexe est autorisable ;
- d'être accessoires en ce que la nature de la demande n'est pas modifiée ;
- de supprimer la dérogation qu'entraînait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension serait limitée à 1 mètre au lieu de 2.60 mètres,

Avis favorable unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 5

Dossier 16-44505-2019 - Enquête n°23/05/2019

Demandeur : Madame Hélène Bodart

Situation : Avenue d'Andrimont, 25

Objet : la création d'une extension au rez-de-chaussée et l'aménagement de l'espace du premier étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44505-2019 introduite le 21/02/2019 par Madame Hélène Bodart, et visant à la création d'une extension au rez-de-chaussée et l'aménagement de l'espace du premier étage sur le bien sis Avenue d'Andrimont 25;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°22 du permis de lotir (PL) n°220 du 13-01-1972 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants : implantation, esthétique ;

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

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

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

- l'extension est située dans le bloc capable de la construction et elle est à moitié enterrée, et l'aménagement des abords n'est pas modifié,

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

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2 qui prescrit «Front de bâtisse prévu au plan obligatoire», en ce que l'isolation de la façade entame très légèrement la zone de recul,
 - non-respect de l'article n°4, b, 1° de l'annexe 1b qui prescrit «les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit», en ce que le parement de façade est remplacé par un enduit sur isolant de teinte blanche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04 au 13/05/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/02/2019 : dépôt de la demande

21/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04 au 13/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert ou semi fermé, implanté en recul,

- Le bloc de maisons est situé en bordure d'une zone verte à haute valeur biologique situé au Sud,
- le n°25 sur laquelle porte la demande est composé de 2 pièces en enfilade et d'une terrasse au niveau du bel étage. Le rez-de-chaussée est à moitié enterré à l'arrière,
- Le bâti environnant est homogène par la hauteur des corniches, la forme des toitures, le parement des façades en briques ou en pierre,
- Juste en face, des nouvelles constructions sont en enduit blanc sur isolant et sous bassement en bois,
- La maison de droite (n°23), la façade avant est en pierre bleue, elle est plus profonde,
- La maison de gauche (n°27), de type 3 façades est en brique, en parfaite continuité de la façade faisant l'objet de la demande,

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

- La fermeture de l'espace situé en dessous de la terrasse du bel étage, pour agrandir les locaux de service,
- L'isolation des façades,
- L'isolation de la toiture,
- Le remplacement des châssis,

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

- La maison fait partie d'un ensemble dont les façades avant sont en briques ou en pierre,

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est maintenu,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les pièces de service sont étendues sous la terrasse afin de bénéficier de l'ensoleillement du sud et être plus assainies,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement des abords n'est pas modifié,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades en brique sont isolées avec un enduit gris sur isolant,
 - les châssis bois sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris foncé,
 - la modification des teintes de la façade les rend ternes,

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 :
 - non-respect de l'article n°2 qui prescrit «Front de bâtisse prévu au plan obligatoire», en ce que l'isolation de la façade entame très légèrement la zone de recul (2 cm) vu que l'ancien parement est démonté,
 - non-respect de l'article n°4, b, 1° de l'annexe 1b qui prescrit «les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit», en ce que le parement de façade est remplacé par un enduit sur isolant de teinte grise, ce qui rend les façades ternes, manque de pérennité et modifie la notion d'ensemble de ces maisons jumelées,

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

- proposer le placement d'un parement en briques sur l'isolant,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison peut être maintenue,

- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que le revêtement de la façade avant,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et supprime la dérogation au matériau, en ce que le revêtement de façade proposé ne s'adapte pas au bâti environnant et n'est pas suffisamment pérenne 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 la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose;
- 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 Urban-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

La Urban-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n°6

Dossier 16-44356-2018 - Enquête n°086/19

Demandeur : Monsieur Ilan ZATALOVSKI

Situation : Avenue Dolez 548C

Objet : aménager une piscine extérieure avec Poolhouse et local technique adjacent

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44356-2018 introduite le 29/11/2018 par Monsieur Ilan ZATALOVSKI, et visant à aménager une piscine extérieure avec Poolhouse et local technique adjacent sur le bien sis Avenue Dolez 548C;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des Bois;

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

- la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");
- jouxtant les limites Est et Nord du terrain, le Bois de Verrewinkel, classé comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/11/1990 et site Natura 2000 - BE1000002, "ZSC II : Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise. Complexe Verrewinkel - Kinsendael". Une des caractéristiques de cette station est d'abriter plusieurs espèces de chauve-souris;

Considérant qu'il apparaît que le projet, au terme de la procédure détaillée ci-après, n'est pas de nature d'affecter le site NATURA 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans ou projets au sens de l'article 57 de l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature et de l'article 125 du CoBAT, pour les motifs suivants :

- Le terrain est déjà bâti d'une villa, ainsi que les deux parcelles voisines, formant un ensemble de 3 maisons groupées, proches du bois, bâties dans la zone de 30 mètres,
- Vu la configuration et l'aménagement de ces parcelles,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus, et:

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le voisin ne souhaite pas que cette piscine soit construite car il se retrouverait entre 2 maisons avec piscines + un extrait d'acte a été transmis et celui-ci précise « *qu'il est interdit d'édifier dans ces jardins des annexes poulailler, ni aucune construction...* » ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/11/2018 : dépôt de la demande

09/01/2019 et 08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet

29/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/05/2019 : 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, composées de villas implantées en intérieur d'îlot,
- Le terrain sur lequel porte la demande s'inscrit dans le paysage du dernier tronçon de l'avenue Dolez, voirie étroite et pavée, tronçon sinueux et qui n'offre de ce fait pas de point de perspective fixe;
- La beauté du paysage du lieu, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol, tient à la fois du caractère de chemin creux de la voirie, du relief et du couvert végétal;
- La parcelle est riveraine sur deux faces du Bois de Verrewinkel, elle est située à plus de 100 mètres de la voirie,
- La parcelle est située en intérieur d'îlot et est accessible par un chemin d'accès desservant 3 maisons unifamiliales construites simultanément en 1986 (PU n°16-29862-1986) ;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet de transformations et agrandissement en 2001 (PU n°16-35095-2001) dont notamment la création de car port et d'emplacement de stationnement en zone de recul ;
- Les accès carrossables des 3 maisons longent le Bois, au Nord des maisons,
- Les jardins sont situés au Sud des maisons,
- La maison 548a bénéficie d'une piscine au Sud de la maison,
- L'allée d'accès qui mène à la parcelle longe l'Ecole du Verrewinkel,
- La maison 548c, faisant l'objet de la demande bénéficie d'un jardin en L au Sud et à l'Est de la maison,
- Le couvert végétal est marqué par plusieurs arbres en fond de parcelle, vers la maison n°550,
- La parcelle de la maison n°550 présente le long des limites de fond des jardins, 548 l'accès carrossable et le garage,

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

- La construction d'une piscine avec Poolhouse et local technique,

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

○ en matière de programme :

- la piscine de 4x9 mètres (36m²) est bordée d'une margelle de 80 cm de large,
- le poolhouse comprend le local technique, un vestiaire, un coin sanitaire avec douche, sur la largeur du bassin et de la margelle (5.60 mètres),

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la piscine est implantée à 32 mètres de la limite Nord du Bois, entre la maison existante et les garages de la maison voisine n°550,
- elle est implantée à même distance que la maison par rapport à la limite Est du Bois, et à minimum 2.60 mètres de la limite de fond de la parcelle,
- par rapport au relief du terrain, la margelle Sud de la piscine déborde de 0,66 mètres,
- le poolhouse est implanté à 2,16 mètres de la limite Ouest (limite avec la maison mitoyenne 548B), avec une hauteur de façade de +/- 2.40 mètres, il est bardé de bois ajouré,

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- sur base des plans introduits, la construction de la piscine entraîne l'abattage d'un arbre et entame les racines d'un autre arbre,
- il y a lieu de fournir un plan précisant l'essence et la dimension exacte des couronnes des arbres ;
- il y a lieu de déplacer la piscine afin d'éviter tout abattage d'arbres ;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- le backwash de tout bassin doit être relié aux égouts, mais la vidange du bassin ne peut se faire que par camion-citerne,

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

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

- la demande est implantée entre les maisons n°548c et les garages de la maison n°550 à proximité immédiate du jardin de la maison 548B,
- La piscine présente des dimensions limitées et peut s'envisager au sein d'un jardin d'une maison unifamiliale ;
- Le pool-house est implanté à 2.14m de la limite de parcelle avec la maison 548B : celui-ci doit être envisagé au sein de l'habitation afin d'éviter toutes nuisances sonores et préserver le caractère paysager de la parcelle ;

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

- **fournir un plan précisant l'essence et la dimension exacte des couronnes des arbres existants sur la parcelle ;**
- **déplacer la piscine afin d'éviter tout abattage d'arbres (la rapprocher de la terrasse de la maison) tout en conservant le recul de 30m par rapport à la zone Natura 2000 ;**
- **prévoir le local technique au sein de l'habitation et ne pas ériger de bâtiment dans le jardin ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait s'envisager moyennant le respect des conditions
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent un accord entre parties à transmettre et la réduction de la superficie d'une piscine ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'accord doit être fourni et les plans 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 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 modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

- Dans le cas de figure où les conditions seraient rencontrées :
 - l'éclairage extérieur sera réduit et sera implanté de telle manière à contribuer au maintien des couloirs de vol sombres autour du Bois. Le système d'éclairage extérieur privilégiera la mise en place d'armatures d'éclairage ponctuel (par exemple lampe sur pied à côté de la table de terrasse) et évitera l'utilisation de gros projecteurs;
 - le backwash de tout bassin doit être relié aux égouts, mais la vidange du bassin ne peut se faire que par camion-citerne,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 07

Dossier 16-44473-2019 - Enquête n° 081/19

Demandeur : Monsieur

Situation : Avenue du Prince de Ligne 80

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, ainsi que créer un espace pour profession libérale à l'avant de l'immeuble

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44473-2019 introduite le 30/01/2019 par Benoit CRUYSMANS, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, ainsi que créer un espace pour profession libérale à l'avant de l'immeuble sur le bien sis Avenue du Prince de Ligne 80 ;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/01/2019 : dépôt de la demande ;

14/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet ;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par la Chaussée de Waterloo à l'Est et proche de l'ancien noyau « villageois » de Saint-Job ;
- Dans ce quartier, l'avenue Prince de Ligne, liaison importante notamment pour les transports en commun entre la chaussée de Waterloo et la chaussée d'Alsemberg, se situe, dans sa partie proche de la chaussée de Waterloo, entre un grand complexe immobilier récent composé de maisons et d'appartements sur sa rive nord, en bordure du chemin de fer, et sur sa rive sud, un talus où sont implantées des maisons plus anciennes, isolées, jumelées ou groupées ;
- L'élargissement et le réaménagement de l'avenue avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme destiné notamment à permettre le croisement aisé de 2 bus de la STIB, ce qui a limité l'offre de stationnement en voirie ;

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

- Contexte / environnement :
 - Le projet se situe Avenue du Prince de Ligne. Il s'agit d'une avenue un peu particulière puisqu'elle est bordée d'un côté par des constructions récentes (immeuble de logement collectif) et de l'autre côté par un bâti hétérogène de maisons 4 façades, 3 façades et 2 façades situées avec des zones recul très différenciés par rapport à la voirie ;
 - Ces constructions sont établies sur des terrains à forte déclivité, les habitations étant orientées côté sud, vers les jardins. Les rez-de-chaussée des habitations sont donc situés plusieurs mètres au-dessus de la voirie. Pratiquement chaque maison est donc précédée par un dispositif d'entrée permettant l'accès vers le rez-de-chaussée ;
 - La plupart des maisons disposent également d'une espace ou stationner leur véhicule ou permettant de faire entrer leur véhicule dans les garages ;
 - Le projet est situé au numéro 80. Il s'agit d'une modeste parcelle de 3,5 ares, en très forte déclivité vers la rue, le rez-de-chaussée étant situé 5,7 mètres au-dessus du niveau de la rue. La maison est construite avec un recul de 11,5 mètres par rapport à l'espace public ;
 - Le terrain est actuellement encore dans son état d'origine. Sur la zone de recul, il est surélevé d'environ 1 à 1,5 mètres par rapport aux deux voisins, rendant l'accès à la maison très compliqué. A l'arrière, le terrain est également dans un état assez peu entretenu ;
 - A l'arrière, la maison est coupée de l'orientation ouest car la construction mitoyenne voisine dépasse de deux niveaux et sur une profondeur de 5,84 mètres l'alignement arrière de la maison ;
 - L'habitation se développe sur trois niveaux d'une surface brute d'environ 50 m² chacun, à savoir, un niveau de cave situé un étage plus haut que la rue, un rez de jardin et un étage habité en toiture. Le comble n'offre pas de volume habitable ;
 - Le demandeur et sa famille souhaitent pouvoir réaménager et étendre la maison. A cette fin, ils souhaitent également étendre la construction, réaménager et replanter de la zone de recul ;
 - Le caractère verdoyant du terrain sera renforcé en y intégrant
 - Les commodités nécessaires à l'aménagement de la maison (espaces pour professions libérales en lien avec l'habitation) ;
 - Les demandeurs exercent la profession d'architecte et médecin et nous forment le projet de pouvoir notamment travailler avec des enfants du voisinage. Il y a donc un besoin d'espaces qui donnent de manière relativement directe vers la rue ;
 - Le terrain comporte également actuellement un arbre à abattre, situé tout près de la maison à l'arrière. Il s'agit d'un érable Sycomore de 11,2 mètres de haut et situé à une dizaine de mètres de la maison, dans l'axe sud – sud-ouest de la maison, enlevant toute la lumière en été. De plus, cet érable part en deux troncs dont un qui surplombe le terrain voisin du numéro 78, ce qui est fort gênant pour l'entretien ;
 - Outre ces arbres, le terrain comporte également de belles plantations, tels deux houx au fond du jardin, un magnifique Lilas, des framboisiers, des fraisiers et d'autres arbustes qui seront, pour la plupart, conservés. Il y a également d'autres arbustes mais qui vivent par manque de lumière ;
- Objet de la demande :
 - La demande concerne la rénovation et l'extension de la maison ainsi que l'abattage de l'arbre décrit plus haut, dans le but de pouvoir réaménager la maison et le jardin ;
 - Le projet consiste à rénover la maison en conservant et en renforçant son caractère d'origine. En effet, la maison a subi peu de modifications et a été faiblement équipé au cours du temps. Il est prévu de ne pas modifier l'affectation des pièces de l'étage et de conserver les portes et les moulures existantes. Il est également projeté de retrouver et mettre à nu les planchers d'origine. La salle de bain sera simplement remise au goût du jour ;

- Au rez de chaussée, la cuisine et la salle à manger sont inversées et une extension arrière permet l'aménagement d'un salon. La façade arrière ainsi que le mur séparatif intérieur sont largement percés. Les parquets et granitos intérieurs sont conservés ;
- Les caves sont assainies et aménagées en salle de jeux, buanderie et espaces de stockage ;
- La toiture, en bon état, n'est pas modifiée. Les châssis existants en bois sont remis en état et repeints ;
- Les options du projet résident donc en conserver et mettre en valeur la partie ancienne du bâtiment et travailler par contraste avec les extensions ;
- Le projet prévoit l'extension du bâtiment à l'arrière. En effet, le bâtiment sera prolongé, sur l'arrière, sur une profondeur de 4,55 mètres au rez-de chaussée, afin de rester 1,18 mètres en recul par rapport au mur mitoyen droit et sur une profondeur de 4 mètres à l'étage, soit dans l'alignement de la façade arrière du voisin mitoyen droit ;
- Une « corniche » métallique séparant les deux étages assure la transition avec la corniche du bâtiment existant. Elle abrite un espace propice pour les barbecues sert également de pare-soleil au rez-de-chaussée du living qui est entièrement vitré et donne sur le jardin ;
- A l'étage, le volume de la troisième chambre est plus fermé, recouvert d'un bardage métallique et d'une toiture végétale (substrat). La toiture est en pente vers le jardin afin d'abaisser visuellement le niveau de la rive, dans l'esprit de la volumétrie proposée pour l'extension avant ;
- L'extension abrite également un second escalier vers l'étage permettant une utilisation flexible de l'étage ;
- A l'avant de la maison, dans la zone de recul, le projet opte pour la construction d'une annexe enterrée abritant les espaces destinés à la profession des occupants. Il s'agit d'une extension de 50 m² abritant les deux bureaux, un hall d'entrée et un escalier intérieur vers la maison ;
- L'annexe est implantée 3,24 mètres en recul de la limite de propriété. Cette distance a été définie au regard des zones de recul des maisons voisines et du voisin de gauche dont l'annexe se situe à 3 mètres de la limite ;
- Il est prévu un aménagement principalement végétalisé de la zone avant, qui permette un accès agréable et verdoyant aux bureaux. Un arbre fait l'articulation entre l'entrée extérieure privative à la maison et la partie professionnelle du jardin avant. Des dalles de pierres naturelles ou artificielles permettent un accès à sec vers la maison ;
- Latéralement, suite à une discussion avec le voisin de droite, l'annexe est construite avec un recul de 90 centimètres par rapport à l'axe mitoyen, ce qui permet de conserver la haie entre les deux propriétés tout en assurant un passage suffisant pour l'entretien. Cette haie assure un caractère verdoyant à l'avant et permet de maintenir l'annexe à l'abri du regard du voisin, préservant l'intimité de chacun ;
- Côté gauche, le peu de façade hors sol est situé à 1,5 mètre du voisin, ce qui permet l'aménagement d'un escalier d'accès extérieur vers le rez-de-chaussée de la maison ;
- L'annexe avant est également recouverte d'un bardage métallique et sa toiture est végétalisée de sorte que, vu du rez-de-chaussée des maisons de la rue, la toiture apparaisse comme un jardin et s'apparente presque au relief naturel du sol. La toiture est en pente, dans l'esprit originel du lieu et ne dépasse le relief naturel que d'1,36 mètre au point bas. La toiture de ce bâtiment est située environ 1,40 mètres plus bas que celle de l'annexe du voisin de droit située en recul. Elle est également légèrement plus basse que l'annexe du voisin de gauche.
- Les pièces enterrées sont éclairées d'une part par une façade à rue entièrement vitrée (avec un jeu de verres sablés) et d'autre part par l'escalier d'accès à la maison. L'escalier s'insère délicatement sous la loggia existante, qui est prolongée par un passage permettant l'accès vers le hall des caves indépendamment de la salle de jeux. L'option choisie pour la liaison entre la maison et l'annexe permet donc de mettre entièrement en évidence la

façade d'origine en travaillant avec des éléments vitrés en partie basse et en dévoilant la partie supérieure de la façade à rue ;

- Les châssis des bâtiments annexes sont en aluminium gris, de sorte que les percements apparaissent comme des baies et non comme des fenêtres et s'inscrivent dans un esprit de légèreté, dans l'esprit du projet ;
- Les parties annexes seront conçues suivant les standards actuels, avec une attention particulière pour la qualité et l'isolation de l'enveloppe, un choix rationnel et durable en matière de production énergétique. L'eau de pluie sera récupérée pour l'arrosage du jardin et les chasses d'eau ;

AVIS COMMUNE UCCLE

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

- La maison et son terrain sont remarquables par le caractère verdoyant du terrain et la présence d'une végétation abondante que le projet souhaite remettre en valeur, mais aussi et surtout, par la qualité de l'architecture de la maison, sobre et légère, moderniste ;
- Le projet a pour objectif de restaurer et mettre en valeur le patrimoine, de renforcer sa perception et sa présence tout en augmentant sa capacité au regard des normes d'habitabilité actuelle ;
- L'option d'enterrer presque entièrement l'annexe située en zone de recul soutient la solution permettant de rencontrer ce double objectif ;

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

- en matière de programme le projet conserve la maison unifamiliale et y intègre des bureaux à l'usage des occupants, ce qui permet de diversifier l'offre de fonctions compatibles dans cette portion de rue proche de la place de Saint-Job ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose 2 extensions :
 - en façade arrière les espaces de vie et une chambre à coucher viennent s'implanter en lien vers le jardin et en tirant parti du gabarit de la maison mitoyenne de droite ;
 - en façade avant, le projet s'inscrit comme un socle planté de sorte à permettre de conserver la lisibilité de la volumétrie d'origine de la maison. Cette option a été autorisée au n° 66 où une extension destinée à abriter un atelier de mécanique dentaire s'implante dans le talus en zone de recul ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose l'abattage d'un arbre à haute tige dans le jardin avant et dont l'aspect, l'état et l'implantation sont peu structurants dans le paysage. Le réaménagement paysager de l'arrière de la parcelle présente des replantations et un aspect qualitatif. La zone de recul sera réaménagée de manière paysagère, dans une vision globale de l'intégration du projet d'extension, qui sera peu visible ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le bien ne dispose pas de garage privatif, à l'inverse de la plupart des maisons voisines, qui voient de nombreuses zones de recul altérées par la présence de ces garages, accès et stationnements ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet tend à répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie, notamment par l'installation d'une citerne de rétention d'une capacité de 5.000 litres, destinée à l'usage domestique ;

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'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet d'extension s'implante, notamment, à l'avant de la maison, de sorte à renforcer son socle et son ancrage dans le talus planté. Cette option permet une utilisation rationnelle et compartimentée des espaces de vie et professionnels, tout en respectant la typologie de la maison existante ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet s'inscrit dans la zone non bâtie de cette parcelle, tout en conservant une zone de recul avant, suffisante et verdurisée. A ce titre il y a lieu de noter que le bien faisant l'objet de la demande est implanté plus en retrait que les constructions voisines, ce qui accentue le dénivelé et les difficultés d'accès aux espaces de vie de la maison ;
 - Le projet conserve des zones de retrait latérales par rapport aux propriétés voisines de sorte à renforcer le caractère paysager de l'avant-plan de la maison. Le projet sera peu perceptible, vu le faible dépassement du niveau naturel du terrain (130 cm) et l'option de la mise en œuvre d'une toiture en pente et plantée. A ce titre, il s'indique de prévoir la possibilité de poser de la pleine terre sur cette toiture, et dès lors augmenter son épaisseur sans rehausser le complexe ;
 - Cette parcelle est bâtie par une construction de type 3 façades et dégagant une zone de retrait latéral significative ;
 - La volumétrie proposée tire parti de la déclivité du terrain, et présente un gabarit réduit, respectant les qualités de la maison existante et des constructions voisines, ainsi que les qualités paysagères des différentes zones de recul, qui ne présentent pas d'alignement significatif ;
 - Les matériaux proposés répondent à la philosophie du projet ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet propose une transformation respectueuse de la maison, en mettant en évidence son patrimoine architectural et en proposant des interventions contemporaines renforçant le caractère respectueux du projet. Toutefois, en ce qui concerne l'extension arrière, il s'indique d'améliorer le raccord entre la toiture de la maison et l'extension (retraits, ...) ;

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

- Prévoir une toiture verte intensive sur l'extension avant, sans augmenter de manière significative la hauteur du complexe ;
- Améliorer le raccord entre la toiture de la maison et l'extension arrière (retraits,...) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que la façade du bien sera davantage intégré aux perspectives de la rue et à la spécificité du caractère des zones de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré et respectueux des caractéristiques patrimoniales de la maison existante ;

Avis FAVORABLE aux motifs et conditions émis ci-dessus.

AVIS URBAN – Direction de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel

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

- La maison et son terrain sont remarquables par le caractère verdoyant du terrain et la présence d'une végétation abondante que le projet devrait remettre en valeur, mais aussi et surtout, par la qualité de l'architecture de la maison, sobre et légère, de style « cottage » ;
- Considérant que le projet d'extension à l'avant porte préjudice à la qualité paysagère des zones de recul et ne répond pas aux objectifs de l'article 11 du Titre 1 du RRU ;
- Considérant que le percement du soubassement de l'immeuble ne répond pas à la valorisation des caractéristiques d'origine de cette maison ;
- Considérant que les annexes arrières s'appuient sur un mitoyen droit en attente. Considérant cependant, que cette extension arrière doit être revue afin d'imaginer un décrochement par rapport à la toiture (caractéristique urbanistique) qu'il y a lieu de maintenir ;

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

- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose 2 extensions :
 - en façade arrière les espaces de vie et une chambre à coucher viennent s'implanter en lien vers le jardin et en tirant parti du gabarit de la maison mitoyenne de droite ;
 - en façade avant, le projet propose une construction en zone de recul, celle-ci est peu valorisante au regard de ses qualités paysagères à maintenir ;

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'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - L'extension à l'avant de la maison propose une extension peu intégrée ne justifiant pas la dérogation à cet article ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet s'inscrit dans la zone non bâtie de cette parcelle, qu'il y a lieu de conserver en zone plantée ;
 - Cette parcelle est bâtie par une construction de type 3 façades et dégageant une zone de retrait latéral significative ;

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

- Considérant qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu de ne pas prévoir d'extension dans la zone de recul, de maintenir le soubassement en pierre bleue et de revoir l'extension arrière en léger décrochement par rapport au versant arrière de la toiture (qu'il y a lieu de maintenir) ;

Avis DEFAVORABLE aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 8

Dossier 16-44450-2019 - Enquête n° 076/19

Demandeur : la S.P.R.L. LEVOSTRE

Situation : Avenue Blücher 150

Objet : Réaménager des jardins en façade avant et arrière d'une maison unifamiliale 4 façades, aménager deux pièces d'eau, un pool house, des terrasses en gradin et un car-port

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44450-2019 introduite le 16/01/2019 par Monsieur Nicolas DE VILLENFAGNE, et visant à aménager un jardin avant et arrière, à construire une piscine et à construire un car port à l'emplacement du parking sur le bien sis Avenue Blücher 150 ;

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, QUARTIER SUD-EST – AGRBC du 10/06/1993, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en zone de jardin;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir (PL) n°483, délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/09/2004 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°13 qui prescrit que : « il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6 m²maximum (...)», en ce que le projet propose de construire un ensemble de trois abris accessoires à l'utilisation de la piscine, ces abris étant regroupés sous une toiture plate de 50 m², le tout situé dans la zone de jardin,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/01/2019 : dépôt de la demande

25/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04 au 13/05 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'îlots en ordre ouvert et semi-ouvert, essentiellement bâti de villas et immeubles de 3 ou 4 façades et largement arboré,
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est située sur un angle, elle est vaste, arborée et en déclivité vers le nord,

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

- o la construction d'un car-port en recul de la voirie, à l'emplacement d'un parking de 5 places délivré (PU n°40277) réduit à 3 emplacements,
- o une zone de stationnement est prévue en zone de recul, conforme au PPAS,

- la transformation d'une pièce d'eau dans le jardin à l'angle des avenues Blücher et Maréchal Ney,
- la construction d'une terrasse en palier,
- la construction d'une piscine,
- un pool house dans le jardin arrière composé de 3 locaux et un auvent. Le local technique est enterré sous deux des locaux. La structure émergente du pool house sera en bois bardé de bois vieilli ce qui permet de bien d'intégrer dans le paysage du jardin. La toiture sera végétalisée,
- la demande n'entraîne pas d'abatage d'arbres. Des arbres malades ou morts ont déjà été abattu sous couvert d'un permis d'abattage délivré,

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

- les aménagements proposés concourent à l'harmonisation de ce vaste jardin avec le style architectural sobre de l'immeuble, la proposition de dessin de jardins géométriques en façade avant et les petites constructions qui l'agrémentent participent des qualités paysagères de l'espace public,
- Le car-port projeté est implanté en recul de la voirie, il s'insère dans un paysage arboré et ne provoque pas de nuisance visuelle,
- La piscine de 40 m² contiendra peu de chlore,
- les aménagements de terrasses en palier dans le jardin arrière s'insèrent harmonieusement dans le paysage sans porter atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot,
- le jardin est aménagé en verger et prairie fleurie, ce qui est bénéfique pour les insectes mellifères et les oiseaux, ainsi que pour la qualité du paysage,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) non-respect de l'article n°13 qui prescrit que « il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6 m² maximum (...)», en ce que le projet propose de construire un ensemble de trois abris accessoires à l'utilisation de la piscine, ces abris étant regroupés sous une toiture plate de 50 m², le tout situé dans la zone de jardin., le jardin est suffisamment vaste que pour supporter les constructions projetées sans que cela ne porte atteinte au voisinage direct ou aux qualités paysagères et végétales de l'îlot.

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

- Améliorer l'esthétique du car port afin d'en alléger l'aspect,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce qu'elle vise à alléger l'aspect du car port ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le car port est prévu à l'avant de la maison,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis favorable non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.
Urban.Direction de l'urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n°9

Dossier 16-44496-2019 - Enquête n°083/19

Demandeur : Madame De Weirt

Situation : Vieille rue du Moulin 105C

Objet : Transformation d'une maison unifamiliale à 3 façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44496-2019 introduite le 14/02/2019 par Madame Françoise DE WEIRT, et visant à la transformation d'une maison unifamiliale à 3 façades sur le bien sis Vieille rue du Moulin 105C;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 (AR du 21-02-1989 - QUARTIER ST.-JOB-HAM et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en esthétique et en volume;

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

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

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

○ non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4 forme de la toiture qui prescrit « 1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansard (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées.

2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux. Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents. ", en ce que une partie de la toiture est plate.

○ non-respect de l'article n° IV.4.2.1. et 2. Matériau de façade et de toiture qui prescrit « Façades. D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge, les cimentages et crépis peints dans des tons clairs. Les panneaux en béton moulé sont interdits. Seuls les vitrages clairs sont autorisés. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.

Et Toitures: Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles.", en ce que la façade de l'extension est en bardage bois,

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°5 hauteur de la façade avant du Titre I du RRU, en ce que la rehausse dépasse la hauteur du volume bâti de gauche, particulièrement bas,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04 au 13/05/2019 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2019 : dépôt de la demande

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04 au 13/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, les maisons sont construites à l'alignement et présentent un gabarit R+1 mais dont les hauteurs sont variables,
- la maison n°105c de type 3 façades, sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1 avec en façade latérale des volumes étroits en recul, qui animent cette 3^{ème} façade,
- Dans cette partie de la rue, les maisons sont en enduit blanc avec sous bassement marqués. La maison 3 façades de droite a été transformée et le rez-de-chaussée est couvert d'un parement en bois, l'étage est en enduit blanc,
- A gauche un volume est plus bas R+1, puis la maison d'angle présente un gabarit R+1+T,
- Le relief de la rue est marqué, en pente ascendante vers la gauche,

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

- L'agrandissement de la maison en créant un espace sous toiture,

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

○ en matière de programme :

- le programme de la maison unifamiliale s'agrandit de 2 chambres supplémentaires,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le volume sous toiture s'inscrit en façade avant sous un versant de toiture, puis par une toiture plate,
- à l'arrière le volume est décalé de la mitoyenneté,

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- la maison ne dispose pas de garage,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le parement du pignon en façade latérale et en façade arrière est en bois posé verticalement,
- cet étage supplémentaire est conçu en structure légère 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 le motif d'enquête

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

○ non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4 forme de la toiture qui prescrit « 1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansard (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées;

2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux. Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents. ", en ce qu'une partie de la toiture est plate;

Le volume proposé s'inscrit dans la dynamique volumétrique de la maison, et dans la hiérarchie volumétrique de la façade latérale,

- non-respect de l'article n° IV.4.2.1. et 2. Matériau de façade et de toiture qui prescrit « Façades. D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge, les cimentages et crépis peints dans des tons clairs. Les panneaux en béton moulé

sont interdits. Seuls les vitrages clairs sont autorisés. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serre;

Et Toitures: Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que la façade de l'extension est en bardage bois. Ce barrage répond au parement de la maison voisine de droite,

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
- non-respect de l'article n°5 hauteur de la façade avant du Titre I du RRU, en ce que la rehausse dépasse la hauteur du volume bâti de gauche, particulièrement bas. La volumétrie reste cohérente par rapport à la pente de la toiture, reste plus bas que la maison d'angle, et rappelle l'articulation des volumétries de la maison d'angle au bas de la rue,

Considérant qu'en séance, l'architecte informe la Commission que le chantier de rehausse de la maison de gauche a démarré et qu'elle sera plus haute que le projet. Que dès lors, la dérogation au RRU n'a plus lieu d'être,

Considérant que dès lors, le projet s'intègre dans le bâti existant et répond au bon aménagement des lieux;

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

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

La Urban- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 10

Dossier 16-44107-2018 - Enquête n° 084/19

Demandeur : Monsieur Thierry Balasse

Situation : Rue Emile Regard 38

Objet : changer l'affectation d'une partie de l'atelier en logement et créer un accès à la toiture pour y inscrire une terrasse et un potager

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44107-2018 introduite le 29/06/2018 par Monsieur Thierry Balasse et visant à changer l'affectation d'une partie de l'atelier en logement et créer un accès à la toiture pour y inscrire une terrasse et un potager sur le bien sis Rue Emile Regard 38;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Inquiétude par rapport à la sortie de la hotte et l'évacuation de la ventilation des toilettes

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/06/2018 : dépôt de la demande;

27/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/01/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et à proximité directe de la chaussée d'Alseberg, à caractère mixte;
- La parcelle concernée par la demande ainsi que les parcelles tenantes et aboutissantes sont toutes densément bâties. Ces parcelles comprennent de nombreux atelier en intérieur d'ilot ;
- La parcelle concernée par la demande accueille en partie avant un immeuble R+3 avec une entrée cochère donnant accès à l'atelier situé en intérieur d'ilot. En effet, les plans de la situation existante de droit (PU n°16-11038-1938), un studio de photo est implanté au sein de ce grand atelier donnant en partie sur un petit jardin de ville;
- L'immeuble avant est divisé en 3 logements et ce depuis l'origine. Un appartement peu qualitatif à 1 chambre s'implante au rez-de-chaussée et des logements 2 chambres au 2^{ième} étages ;

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

- La transformation d'une partie de l'atelier en intérieur d'ilot en un appartement 1 chambre donnant sur le jardinet ;
- L'aménagement d'une coupole au sein d'une toiture plate en vue d'y aménager un potager sur la toiture en intérieur d'ilot accessible via l'atelier ;

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

- en matière de programme :

- La reconversion d'une partie de l'atelier en logement dont les espaces de vie sont en contact avec le jardinet pourrait s'envisager moyennant un avis favorable des pompiers différent de l'avis transmis – avis qui ne nécessiterait pas de passer par un autre logement ;
- Il y a donc lieu de :
 - Soit fournir un nouvel avis des pompiers qui autorise le logement au sein de l'atelier sans que la sortie de secours ne soit liée à un logement séparé ;
 - Soit annexer les locaux du rez-de-chaussée du bâtiment avant au logement souhaité et par conséquent améliorer la situation existante en offrant un jardin au logement du rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les volumes bâtis ne sont pas modifiés. Les hauteurs sous plafond sont suffisantes à l'aménagement d'un logement au sein de ceux-ci dans le cas de figure où une solution serait apportée;

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

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

- Terrasse sur plateforme accessible depuis l'atelier :
 - Bien que la demande porte sur l'exploitation de celle-ci en vue d'y inscrire des bacs potagers avec un espace de terrasse extrêmement limité, la situation et la promiscuité avec les différents bâtiments environnants, cette exploitation ne peut pas s'envisager ;
- Logement en intérieur d'îlot :
 - L'aménagement d'un logement en contact avec un jardin existant pourrait s'envisager moyennant le respect des conditions émises ci-dessus ;
 - Si une solution est apportée, il y a lieu également de veiller à ce que les sorties de la hotte de la cuisine et les ventilations nécessaire aux exigences PEB soient orientées vers le jardin et ne sortent pas en toiture de manière à ne pas incommoder les propriétaires situés aux étages ;

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

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban-Direction de l'Urbanisme sur le projet tel que présenté.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 11

Dossier 16-44405-2018 - Enquête n° 079/19

Demandeur : Monsieur Gilles VAN DEN BERG

Situation : Rue Basse 128

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation et y inscrire 2 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44405-2018 introduite le 18/12/2018 par Monsieur Gilles VAN DEN BERG, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation et y inscrire 2 logements sur le bien sis Rue Basse 128 ;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection d'un bien classé : Cimetière du Dieweg – Arrêté de classement du 16/01/1997 ;

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 :

○ dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;

○ dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ Les propriétaires du bien voisin sis au n°126, sont particulièrement interpellés par le projet d'élévation arrière du n°128. Plus particulièrement par les débordements des trois terrasses/balcons, susceptibles d'entamer leur intimité par leur avancée visuelle latérale. En effet, des pièces d'habitation et leur salle de bains seraient à hauteur de ces balcons/terrasses. Ils souhaiteraient donc que l'Administration de l'Urbanisme, impose l'installation, sur ces balcons, de treillis palissés de deux mètres de hauteur, garnis de plantes grimpantes persistantes, sises du côté mitoyen 126 - 128, afin de préserver leur vie privée.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2018 : dépôt de la demande

22/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet ;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ l'avis de la CRMS émis le 03/04/2019 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/12/2018 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, dont la période de construction date du début des années 1970, est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Basse, non loin du croisement avec l'avenue Jean et Pierre Carsoel située au Nord. La rue basse présente une importante pente descendante depuis l'avenue précitée ;
- La parcelle est située dans le périmètre de protection du Cimetière du Dieweg, et une parcelle bâtie s'inscrit entre le bien et le site classé de sorte à ce que les impacts mutuels sont limités ;
- L'immeuble n° 128 sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture plate, tandis qu'en façade arrière, cette toiture se développe en versant. L'immeuble voisin de droite (n° 130), implanté en amont de la pente, est plus profond et plus haut. L'immeuble voisin de droite, présente quant à lui, une typologie de toiture Mansart pour un gabarit R + 1, et moins profond que le bien faisant l'objet de la demande ;
- Le jardin paysager se développe à l'Ouest ;

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

- Transformer et étendre la maison d'habitation unifamiliale en prévoyant de :
 - créer un duplex bas au rez-de-chaussée + 01 étage – 4 chambres ;
 - créer un duplex haut au 02 étage et extension contemporaine en toiture – 3 chambres ;
 - modifier la façade avant – châssis et habillage (enduit sur isolant) ;
 - modifier la façade arrière – châssis, terrasse et habillage (enduit sur isolant) ;
 - augmentation du volume en façade arrière – rez-de-chaussée ;
 - augmentation du volume en toiture ;

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

- L'immeuble n'ayant pas de cave, les deux garages existants seront revalorisés pour permettre d'y remédier – des rangements complémentaires seront créés pour garantir un maximum l'occupation de l'espace ;
- Le garage de droite depuis la rue, sera directement connecté au duplex bas, via une buanderie d'arrière cuisine ;
- Celui de gauche, via la rue et le hall d'entrée de l'immeuble ;
- Directement accessible depuis la rue via le hall d'entrée commun, sera créé le duplex bas, composé du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- Le duplex bas sera composé depuis l'entrée comme suit ; d'un salon, salle à manger en enfilade donnant sur le jardin ; sur la droite, le long du mitoyen 130, la cuisine sur toute la longueur ;
 - Depuis le hall d'entrée, sur la gauche, se déploiera un escalier métallique desservant l'étage.
 - Afin de donner une sensation d'ouverture et de hauteur au niveau de la trémie d'escalier, une partie du palier sera en caillebotis métallique ;
 - A l'étage, le hall de nuit aménagé d'un mobilier central servira de coin lecture et de salle de jeu aux plus jeunes et permettra de répartir en périphérie l'ensemble des 4 chambres : deux chambres de 9m², une chambre de 12m² côté rue, et la suite parentale de 22m² côté jardin. Depuis le palier un sanitaire privatif et une salle de douche sont également à disposition des occupants ;
 - Les deux niveaux donnent accès vers l'extérieur, depuis le rez, vers une terrasse ouverte sur le jardin, depuis l'étage, sur un balcon ;
- Pour le duplex haut, l'accès se fait depuis le hall d'entrée commun du rez-de-chaussée, et monte directement au deuxième étage ;
 - A l'étage, sera réalisé le second duplex haut ;
 - Directement depuis l'entrée, celui-ci s'ouvrira sur un hall de jour, coin lecture, côté rue le long du mitoyen 128, la cuisine et dans son prolongement, la salle à manger ;
 - Côté jardin, le coin tv et salon, ouvert vers une terrasse en porte à faux ;

- A l'étage, extension contemporaine permettant l'implantation des équipements de nuit, chambre parentale, 2 chambres enfant et salle de douche ;
- La suite parentale possède également sa propre terrasse en façade arrière, tout comme les chambres à rue, ouvertes sur une petite terrasse en retrait de la façade ;
- Au niveau des façades, l'ensemble des châssis seront changés et remplacés par des châssis métalliques neufs de teinte foncée – gris anthracite ;
- L'ensemble des façades seront isolées et enduite d'un crépi blanc ;
- En façade avant le soubassement sera réalisé en panneau de type Trespa © de teinte foncée – gris anthracite ;
- En façade arrière le rez-de-chaussée sera agrandi via l'ajout d'une extension largement ouverte sur le jardin ;
- En toitures les panneaux photovoltaïques existants seront déposés et remplacés après travaux.

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

- en matière de programme, le projet propose la transformation d'une maison unifamiliale en 2 logements. Ces 2 logements forment déjà la situation existante de fait. Les 2 unités de logements de développement en 2 duplex et présentent de belles qualités d'habitabilité ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une extension en toiture de sorte à pouvoir se raccorder au gabarit voisin de droite, mais ce qui engendre néanmoins une héberge importante du côté de la maison voisine de gauche, présentant une typologie de toiture à versants. Cette extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des 2 logements proposés. Les extensions proposent également des terrasses en façade arrière, lesquelles sont implantées en-dehors du gabarit principal et générant des vues et impacts envers les habitations voisines ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve et améliore les aménagements paysagers du jardin. Les terrasses avant et arrière sont également conçues comme support d'éléments paysagers qualitatifs. La toiture plate principale est prévue en toiture verte intensive. La zone de recul, par contre, présente peu d'aménagements de pleine terre, du fait de la multiplication des accès et aires de manœuvre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble dispose, en situation existante de droit, 2 emplacements de garage couverts. Ces emplacements de stationnement peuvent également accueillir des vélos et des petites zones de caves privatives ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet propose de compenser les extensions volumétriques par le placement d'une citerne de rétention d'eau de pluie de 1.000 litres ;

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'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet prévoit l'isolation de la façade avant et sa recomposition de sorte à améliorer son intégration dans les perspectives urbanistiques de la rue ;
 - L'immeuble ne présente pas de grand caractère patrimonial, ce qui peut justifier la modification de sa façade avant ;
 - Le plan de la façade principale étant inscrit en retrait par rapport à l'alignement de la rue, l'option de son isolation par l'extérieur peut s'envisager ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet propose la rehausse de l'immeuble sur 1 niveau complet, ce qui engendre une importante rupture en matière de hauteur de gabarit, notamment envers la maison voisine de gauche implantée en contrebas de la pente de la rue. Il y a lieu de revoir l'expression de ce 3^{ème} étage du côté de la rue en limitant significativement son développement (recul

supplémentaire, toiture à versant, ...). Les espaces de vie du duplex supérieur devraient se localiser au sein de ce nouveau volume ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet, vu la disposition des lieux, n'engendrera pas d'impact sur le site classé du Cimetière du Dieweg, implanté à l'arrière du terrain, et séparé du bien par un second terrain bâti ;

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

- Revoir l'expression du 3^{ème} étage du côté de la rue en limitant significativement son développement du côté de la façade avant (recul supplémentaire, toiture à versant, ...), et déplacer les espaces de vie du duplex supérieur au sein de ce dernier niveau ;
- Limiter l'impact des terrasses en façade arrière en :
 - Limitant de manière significative la profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage et en la déplaçant du côté du mur mitoyen de droite, de sorte à réduire les nuisances envers la maison voisine de gauche et améliorer l'apport d'éclairage naturel au sein des espaces de chambres du duplex inférieur ;
 - Prévoyant, pour le 3^{ème} étage, une terrasse pour les espaces de vie du duplex supérieur, intégrée au volume construit, quitte à étendre cette terrasse au-delà du plan du châssis pour en permettre son entretien (60 cm) ;
- Améliorer les qualités paysagères de la zone de recul en y intégrant davantage d'espaces de pleine terre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison ainsi que la création d'un second logement peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 12

Dossier 16-44499-2019 - Enquête n°87/19

Demandeur : Madame et Monsieur Barbara - Thomas HERRERO CANGAS - EHRITZ

Situation : Avenue de Beersel 60

Objet : Régularisation, extension et rénovation d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44499-2019 introduite le 15/02/2019 par Madame et Monsieur Barbara - Thomas HERRERO CANGAS - EHRITZ et visant à la régularisation, extension et rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Beersel 60;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 QUARTIER MOLENSTEEN (AR du 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volume et matériau de toiture;

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

o non-respect de l'article n°II, 4 Toiture qui prescrit « A. La toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis. B. Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus. », en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate,

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

o non-respect des articles n°4 et 6 du Titre I du RRU en ce que l'extension est très partiellement plus profonde et plus haute que le voisin le plus profond et plus haut et en ce que la faîte de la toiture est très légèrement rehaussé par l'isolation de la toiture,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04 au 13/05/2019 inclus, et :

o le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

o le réclamant estime que la transformation de la véranda en annexe à toiture plate détruit l'harmonie et l'alignement des façades arrière,

o l'extension est plus profonde que la véranda, ce qui supprime de l'ensoleillement et de la lumière. La vue est également réduite,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/02/2019 : dépôt de la demande

28/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04 au 13/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Dans ce quartier, la rue est résidentielle, bâtie en ordre semi ouvert, de maisons de faible profondeur (7.5 mètres),
- Toutes les maisons ont été agrandies au rez-de-chaussée pour étendre les séjours,
- La maison n°60 sur laquelle porte la demande, à l'origine est peu profonde, composée de 2 pièces en enfilade (PU 17955-55),
- Le plan d'origine est en miroir par rapport à la réalisation,
- Elle a été étendue par une annexe sans permis d'urbanisme,
- La maison de gauche (n°58) a été étendue en 1970, sous forme de véranda,
- La maison de droite (n°62) a été étendue en 1991, est couverte d'une toiture plate,
- Les jardins sont délimités par des palissades, les fonds de jardins sont plantés. Ils sont orientés SE,
- La maison de gauche dispose d'une terrasse au 1^{er} étage qui n'est pas conforme au Code civil.

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

- La mise en conformité du plan d'origine,
- La démolition de l'annexe existante,
- L'extension du rez-de-chaussée,
- L'aménagement du grenier en chambre,
- L'isolation de la toiture par l'extérieur, et la pose de fenêtres de toiture,
- Le remplacement des châssis,

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

- Les travaux sont essentiellement situés au rez-de-chaussée en façade arrière,

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

○ en matière de programme :

- la maison unifamiliale comprend 3 chambres,
- l'extension du rez-de-chaussée permet d'aménager une cuisine-salle à manger sur la largeur de la parcelle, largement ouverte sur le jardin,
- la chambre parentale est aménagée sous les combles, et éclairée par des fenêtres de toiture,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension dépasse de 95 cm la profondeur de la maison de gauche, elle entraîne une légère extension du mur mitoyen de gauche, à savoir +/- 0,95 mètre pour l'annexe et +/- 0.60 mètre pour éviter la servitude de vue,
- elle entraîne également un très léger prolongement du mitoyen de droite de 0,34 mètre afin de respecter le code civil en matière de vue,
- elle est couverte d'une toiture plate de sorte qu'elle dépasse légèrement des pans de toitures des annexes voisines, objet de dérogations,
- l'isolation de la toiture du bâti principal, par l'extérieur, entraîne une légère rehausse du faîte, objet d'une dérogation,

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- la maison comprend un garage en demi-sous-sol,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- en façade avant, les châssis sont remplacés, mais restent en bois peints en blanc,
- en façade arrière, le châssis fait toute la largeur de la façade, le mur acrotère est en enduit sur isolant,
- la toiture plate, il n'est pas prévu de finition esthétique,

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

○ En ce qui concerne le motif d'enquête :

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

- non-respect de l'article n°II, 4 Toiture qui prescrit « A. La toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront admis. B. Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus», en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate, ce qui permet un volume intérieur plus largement ouvert et lumineux. Dans ce groupe de maison, les extensions sont soit en véranda, soit en toiture plate. La toiture plate, visible depuis les chambres et des maisons voisines, doit être couverte d'une finition esthétique,
- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect des articles n°4 et 6 du Titre I du RRU en ce que l'extension est très partiellement plus profonde et plus haute que le voisin le plus profond et plus haut et en ce que la faîte de la toiture est très légèrement rehaussé par l'isolation de la toiture.
 - Les dérogations sont très faibles et mineures. Elles sont nécessitées par l'isolation thermique des toitures d'une part et la cohérence volumétrique d'autre part,
 - par rapport à la profondeur, les extensions des deux murs mitoyens sont notamment nécessitées par le respect du code civil en matière de vue, le projet prévoyant une baie vitrée sur la largeur de la parcelle. Afin de réduire la dérogation, le prolongement du mur mitoyen de gauche et d'éviter le prolongement du mur de droite, il y a lieu de respecter le code civil en réduisant la largeur de la baie et en l'implanter à 0.60 mètre des axes mitoyens,
 - la terrasse au 1^{er} étage de la maison de gauche n'est pas conforme au Code civil, ce qui engendre des vues droite et oblique sur parcelle faisant l'objet de lademande,

Considérant que l'annexe à toiture plate améliore l'habitabilité et la performance énergétique de cet espace de vie;

Que les modifications visent également à restituer un alignement plus cohérent avec les volumes bâtis en alignant le projet à la profondeur de la maison de droite;

Que la dérogation ainsi réduite peut s'envisager;

Que par rapport à la maison de gauche le dépassement du mur mitoyen est réduit à +/- 95 cm, ce qui en situation urbaine est mineur. L'ensoleillement de l'Ouest est très légèrement réduit, sans pour autant compromettre la viabilité de la maison qui conserve une large vue vers le jardin,

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

- o réduire le prolongement du mur mitoyen de gauche à la limite de l'extension de la pièce de vie,
- o supprimer l'extension du mur mitoyen de droite,
- o réduire la largeur de la baie en façade arrière en l'implantant à 0.60 mètre des axes mitoyens,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension peut être maintenue;
- o d'être accessoires en ce que seules les extensions hors bâtis doivent être supprimées;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension vis-à-vis de la maison de gauche est trop impactante,

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

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

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-avant

La Urban- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 14

Dossier 16-44456-2019 - Enquête n° 088/19

Demandeur : Madame STEFFAN

Situation : Rue Général Mac Arthur 7

Objet : modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, construire des annexes et une terrasse avec escalier extérieur en façade arrière, un escalier intérieur vers les combles et une lucarne dans le versant de toiture arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44456-2019 introduite le 22/01/2019 par madame Monique Steffann et visant à modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, construire des annexes en façade arrière, un escalier intérieur vers les combles et une lucarne dans le versant de toiture arrière sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 7 ;

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 :

- application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les atteintes en intérieur d'îlot.
- 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 du Titre I du RRU qui prescrit que « PROFONDEUR § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : (...) - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. », en ce que l'annexe projetée induit une rehausse hors gabarit constructible du mur mitoyen de fond de parcelle n°273 rue Vanderkindere.
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit que « LA TOITURE (...). Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse. », en ce que l'annexe projetée induit une rehausse hors gabarit constructible du mur mitoyen de fond de parcelle n°273 rue Vanderkindere.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04 au 13/05/2019 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/01/2019 : dépôt de la demande;

28/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé dans un quartier constitué d'îlots en ordre fermé, la parcelle est bordée sur la gauche par un immeuble à appartements de rez +4 niveaux et sur la droite par un immeuble rez +1 particulièrement peu profond ;
- Le jardin jouxte les fonds de parcelles de quatre propriétés situées rue Vanderkindere ;

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

- La construction d'une annexe au premier étage arrière de l'immeuble, avec rehausse de mitoyenneté en fond de parcelle de l'immeuble du n°273 rue Vanderkindere ;
- L'ajout d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin dans le prolongement du bâti existant ;
- La demande propose également la construction d'un escalier intérieur donnant accès aux combles et la construction d'une lucarne dans le versant de toiture arrière en vue d'y aménager des espaces habitables ;
- La composition de la façade avant existante est différente de celle autorisée au permis de bâtir d'origine, elle fait l'objet d'une mise en conformité.
- La porte d'entrée et la porte de garage d'origine ont été remplacées par des éléments en PVC, elles font l'objet d'une mise en conformité.
- Les châssis des étages en façade avant sont remplacés à l'identique pour ce qui est de leurs divisions et formes apparentes, le matériau bois est remplacé par de l'aluminium blanc.
- L'immeuble garde son affectation de logement unifamilial ;

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

- L'annexe projetée améliore les qualités d'habitabilité de cet immeuble en permettant l'installation d'un sanitaire à l'étage de vie et l'agrandissement de la cuisine.
- La terrasse et l'escalier extérieur dans le prolongement du bâti permettent de maintenir un accès aisé au jardin situé en contrebas, sans porter atteinte au voisinage direct.
- L'escalier intérieur et la lucarne dans le versant de toiture arrière permettent l'aménagement d'une chambre supplémentaire.
- La mise en conformité de la façade avant respecte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et de son environnement direct. Le registre différent entre le rez-de-chaussée en béton architectonique et les briques aux étages permet de maintenir les menuiseries en PVC au rez-de-chaussée sans porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.
- En ce qui concerne les châssis proposés aux étages, ceux-ci ne peuvent s'envisager tels que proposer : il y a lieu de revenir à une division davantage respectueuse de l'esprit de la maison d'origine ;

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, dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - annexes), la demande ne porte pas atteinte au voisinage direct du fait de la faible emprise de la rehausse projetée (2.50m de haut sur 2.50m de profondeur), cette emprise est à évaluer en regard du gabarit existant de l'immeuble mitoyen de gauche qui est visuellement très présent dans l'intérieur d'îlot. La rehausse du mur mitoyen en fond de parcelle du n° 273 rue Vanderkindere n'exercera que peu d'impact négatif proportionnellement à celui exercé par ce gabarit imposant.

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

- revenir à une division davantage respectueuse de l'esprit de la maison d'origine pour les châssis situés en façade avant aux étages,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'élévation avant doit être modifiée,

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n°15

Dossier 16-44492-2019 - Enquête n°82

Demandeur : Monsieur et Madame Carsten Mills

Situation : rue Zandbeek 135

Objet : Construire une extension au rez et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44492-2019 introduite le 12/02/2019 par Monsieur et Madame Carsten & Louise ENGEL & MILLS et visant à Construire une extension au rez et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Zandbeek 135;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13. QUARTIER MOLENSTEEN – AR du 31/01/1959 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation, volume et matériau;

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

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2h Implantation qui prescrit « la surface bâtie ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale de la parcelle », en ce que avec l'extension, la bâtisse dépasse cette limite,
 - non-respect de l'article n°4a Toiture qui prescrit « la toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis », en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate,
 - non-respect de l'article n°4b Toiture qui prescrit « Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus. » en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate,
 - non-respect de l'article n°5 Matériau qui prescrit « les briques naturelles de tonalité rouge ; les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ; les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair ; les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur ; en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate,
- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, 2° en ce que l'annexe au 1^{er} étage dépasse le voisin de droite le moins profond plus de 3 mètres,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04 au 13/05/2019 inclus, et :

○ le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ le réclamant estime que l'extension est trop importante vis à-vis de la profondeur de sa maison, moins profonde que celle de la demande,

- l'extension sur deux niveaux prendra une part importante de la luminosité et de l'ensoleillement venant de l'Ouest, la maison n'aurait plus de vue que vers le NO,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/02/2019 : dépôt de la demande

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

29/04 au 13/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/05/2019 : séance 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 bâti en ordre semi ouvert,
- Les maisons sont implantées à l'alignement ou en recul,
- La maison n°135 sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle de la rue Molensteen,
- Elle bénéficie d'un jardin orienté au SO délimité par des haies,
- La maison de gauche n°137 faisant l'about de cet ensemble est plus profond au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage au droit de la mitoyenneté,
- La maison de droite (n°133) est un peu moins profonde de +/- 0.50 mètre,
- Les façades sont en briques et les toitures en tuile rouge,
- Le rez est affecté au garage et locaux de service, le séjour est au 1^{er} étage, comme la maison de droite,

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

- L'extension du rez-de-chaussée et de 1^{er} étage,
- La création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture,

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

- La demande ne modifie pas la maison en façade avant,
- L'extension s'aligne à celle de la maison de gauche,

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée, affecté au garage et locaux de service est étendu pour créer un bureau accessoire au logement,
- l'extension du 1^{er} étage vise à agrandir l'espace de vie,
- la lucarne en toiture permet l'aménagement d'une chambre parentale,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les extensions respectent le gabarit des annexes de la maison de gauche,
- au 1^{er} étage elle dépasse de 3,45 mètres la profondeur de la maison de droite,

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- les jardins sont délimités par des haies,

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- la maison dispose d'un garage,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la façade arrière est proposée en bardage bois posé verticalement,

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

○ En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2h Implantation qui prescrit « la surface bâtie ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale de la parcelle », en ce que avec l'extension, la bâtisse dépasse cette limite. La maison telle que construite en 2000 présente une occupation au sol de 34%, soit 1/3 de la parcelle. L'extension est dès lors en dérogation à l'emprise en portant l'emprise à 47%.

Elle s'aligne à la profondeur des annexes de gauche, mais dépasse de 3,45 mètres celle de droite. La dérogation à l'emprise est importante, mais se justifie vu la dimension de la parcelle qui est moins profonde que toutes les parcelles de droite. La profondeur des maisons étant cependant restreinte, l'extension peut s'envisager sans toutefois dépasser la profondeur de l'annexe de la maison de droite au 1^{er} étage, pour limiter la perte d'ensoleillement pour les pièces de vie,

- non-respect de l'article n°4a Toiture qui prescrit « la toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis », en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate, ainsi que celle de la lucarne. Les toitures plates en annexe et lucarne permettent de réduire la volumétrie des extensions en proposant une volumétrie plus compact,
- non-respect de l'article n°4b Toiture qui prescrit « Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus. » en ce que l'extension est couverte d'une toiture plate,
- non-respect de l'article n°5 Matériau qui prescrit « les briques naturelles de tonalité rouge ; les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ; les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair ; les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur ; en ce que le bardage est en bois tant pour l'extension sur 2 niveaux que pour la lucarne. Ce matériau s'accorde bien aux façades de brique,
- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, 2° en ce que l'annexe au 1^{er} étage dépasse le voisin de droite le moins profond plus de 3 mètres au 1^{er} étage. L'impact du projet sur la maison de droite est trop important au 1^{er} étage, réduisant l'ensoleillement du SO et O,
 - l'extension du rez-de-chaussée est admissible vu le peu d'impact qu'elle engendre. Par contre au 1^{er} étage, il y a lieu de limiter la profondeur de l'extension à la profondeur du rez-de-chaussée de la maison de droite soit +/- 1.30 mètre,

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

- limiter la profondeur de l'extension du 1^{er} étage à +/- 1,30 mètre, soit la profondeur du rez-de-chaussée de la maison de droite,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension peut s'envisager en la réduisant au 1^{er} étage,
- d'être accessoire en ce que la profondeur de l'extension doit être réduite au 1^{er} étage,
- supprimer une dérogation à la profondeur au 1^{er} étage de la demande telle qu'introduite en ce que la réduction de la profondeur de l'extension supprime la dérogation au RRU,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Urban- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 16

Dossier 16-44474-2019 - Enquête n° 077/19

Demandeur : Monsieur Alain Ceurvorst

Situation : Avenue de Saturne 15

Objet : démolir une maison d'habitation dont la période de construction date de 1924 et reconstruire une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44474-2019 introduite le 01/02/2019 par Monsieur Alain Ceurvorst, et visant à démolir une maison d'habitation dont la période de construction date de 1924 et reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Saturne 15 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 – HAMOIR/OBSERVATOIRE – AGRBC du 27/05/1999, et s'y conforme ;

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

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

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le propriétaire du 13 Avenue de Saturne soumet les remarques suivantes:
 - Le projet prévoit de grands arbres à haute tige dans le coin nord-ouest du terrain ce qui obscurcira fortement leur jardin. Il est impératif que les arbres plantés à cette position du terrain se limite à une hauteur maximum de 3 mètres (arbres de taille moyenne) ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2019 : dépôt de la demande ;

25/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet ;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

29/05/2019 : 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 sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré au Nord et le croisement qu'elle forme avec la rue Copernic au Sud;
- L'immeuble, dont la période de construction date de 1924, occupe une grande profondeur de la parcelle, laissant apparaître un jardin orienté au Sud et en amont. Les espaces de vie sont orientés vers le Nord et le Sud;
- La maison sur la parcelle contiguë à l'arrière (24 avenue Houzeau) présente de faibles superficies de jardin jouxtant le projet et orientées Sud et Est;

- Les constructions limitrophes (du n° 11 au n° 19) sont également implantées à proximité directe des limites séparatives. La maison voisine de gauche (17 avenue de Saturne) présente un important développement de bâti sur sa parcelle et peu d'ouvertures vers le projet. La maison voisine de droite, est implantée en contrebas du fait du dénivelé de la rue, et au Nord du projet;
- La maison d'origine, datant de la fin de 1924, a subi plusieurs transformations en 1949 et en 1952;
- Les limites séparatives entre parcelles sont principalement constituées de haies vives;
- Le bien a fait l'objet d'une demande de démolition et reconstruction d'une nouvelle maison (PU n°16-43433-2017) qui a été refusée pour les motifs suivants :
 - La demande ne fournissait aucun plan ou photo (reportage intérieur) de la maison existante, et aucune justification n'était apportée concernant sa démolition;
 - Le projet prévoyait la construction d'un car-port dans la zone de recul latérale de droite (non aedificandi) ;
 - Le projet proposait 2 entrées carrossables et des aires de manœuvre trop importantes ;
 - Le projet engendrait des dérogations au PPAS :
 - non-respect de l'article 1.3 : un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec $L = 2 H$ (L : 8m minimum - H = hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond) et non-respect de l'article 1.4 : gabarit :
 - le projet engendrait une importante dérogation en ces points, notamment de par la construction du 2ème étage. Cette option génère une rupture d'échelle de bâti au sein de l'ilot, ainsi que des pertes d'ensoleillement pour les propriétés implantées en aval;
 - non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation au sol limité à 20% de la superficie de la parcelle :
 - le taux d'occupation proposé s'élevait à 28,4 %, ce qui est excessif pour une nouvelle construction au vu des spécificités de la parcelle.
 - non-respect de l'article 1.3 : taux d'occupation en sous-sol limité à 25% de la superficie de la parcelle :
 - le taux d'occupation en sous-sol s'élevait à près de 30 %, pour les besoins d'aménagement d'un parking pour 5 à 6 véhicules, ce qui ne peut se concevoir;
 - non-respect de l'article 11.1 : aménagement de la zone de recul :
 - le projet prévoit une importante aire de manœuvre à l'avant de la maison, aménagée au moyen de pavés drainants.
 - les objectifs paysagers du PPAS en la matière ne sont pas respectés, à savoir prévoir des zones de pleine terre permettant la plantation d'arbres à haute tige;
- Le bien a ensuite fait l'objet d'une nouvelle demande de démolition et reconstruction d'une nouvelle maison (PU n°16-43849-2018) qui a été laissée sans suite par le demandeur. Cette demande a néanmoins fait l'objet d'un avis favorable conditionnel tant de la Commission de Concertation, du Collège que du Fonctionnaire Délégué ;

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

- L'objet de la demande de permis d'urbanisme est la construction d'une villa unifamiliale après la démolition préalable d'une ancienne maison délabrée, dont la rénovation s'avère techniquement et économiquement inenvisageable, le propriétaire précédent l'ayant abandonnée depuis trop longtemps, laissée inhabitée et sans entretien ;

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

- Le tissu urbain environnant est assez dense et comprend très majoritairement des bâtiments isolés (non mitoyens) sur des parcelles assez petites ;
- Les préoccupations et lignes directrices dans l'élaboration du projet ont été de :
 - s'intégrer naturellement dans cet environnement ;
 - respecter les prescriptions urbanistiques du PPAS en vigueur ;
 - présenter une architecture contemporaine et élégante, adaptée à l'environnement et en accord avec le bâti déjà présent dans l'environnement ;

- Le respect des prescriptions du PPAS n° 50 peut s'établir comme suit :
 - le terrain est repris en zone d'habitat en ordre ouvert (principale) dans le P.P.A.S. (Article 1.0). Le calcul des surfaces telles qu'admises par le PPAS sont les suivantes :
 - Densité :
 - Admissible 1 logement par 3 ares soit $824 / 300 \text{ m}^2 = 2.75$ logements
 - Projet : 1 Villa unifamiliale
 - Surface plancher :
 - Admissible P/S = 0.5 maximum soit $824 \times 0,5 = 412.00 \text{ m}^2$
 - Projet : 411.30 m^2
 - Occupation du sol :
 - Admissible : $1/5 \times 824 \text{ m}^2 = 164.80 \text{ m}^2$ maximum
 - Projet : 164.50 m^2
 - Occupation du sous-sol :
 - Admissible : $1/4 \times 824 \text{ m}^2 = 206.00 \text{ m}^2$ maximum
 - Projet : 206.00 m^2
 - le bâtiment s'inscrit dans la zone bâtissable admise par le PPAS : « L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul avant de l'alignement de minimum 5m, un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m avec $L=H/2$ et un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec $L= 2H$ » ;
- Le projet propose une architecture de villa urbaine, d'inspiration moderniste, à dominante horizontale, sobre et élégante, faisant écho au patrimoine architectural riche en références de qualité autour du site de l'Observatoire ;
- La maison de type villa unifamiliale comprend :
 - Un sous-sol aménagé en parking (3 à 4 véhicules) + caves, locaux techniques et sauna ;
 - Un rez de chaussée comprenant cuisine, séjour, hall d'entrée ainsi qu'une terrasse accessible en toiture plate au-dessus du parking enterré ;
 - Un 1er étage avec la chambre maître + dressing et salle de bain, et bibliothèque-bureau La chambre donne sur une terrasse côté Ouest ;
 - Un 2^{ème} étage partiel (type penthouse) avec deux chambres + salle de bain. Les chambres donnent sur des terrasses dont une d'entre elle se situe à côté d'une toiture verte semi-intensive non accessible ;
 - La dernière toiture est entièrement végétalisée ;
- La villa est composée d'un volume principal comprenant deux niveaux et dont la corniche se situe à 6.60 mètres du niveau le plus bas du terrain environnant. Le volume en toiture comprend un niveau habitable et son contour marque un retrait complet par rapport au volume principal ;
- Des toitures terrasse de type toitures vertes semi-intensives ou extensives sont aménagées autour et au-dessus de ce volume qui présente aussi d'autres matériaux de façade (mais assortis aux châssis de fenêtre et aux autres éléments de bardage) pour donner une expression différente à cet étage en toiture. Ce type de volumétrie convient pour assurer une meilleure transition et adaptation à l'environnement bâti environnant ou directement voisin ;
- Des jeux de volumes, une disposition des toitures en surplomb, des baies de fenêtre équilibrées et des matériaux de façades clairs ont été étudiés pour adapter le volume bâti à l'environnement et réduire toute impression de lourdeur ;
- Les façades sont essentiellement en brique de parement de teinte blanc cassé et de format allongé (52.8 x 10.8 x 3.7). Les châssis de fenêtre, porte d'entrée et de garage sont en aluminium laqué avec une peinture poudrée de teinte gris moyen. Le dernier étage présente un bardage en aluminium gris moyen assorti. Les terrasses aux étages sont en plancher de bois exotique et la toiture plate est aménagée en toiture verte ;

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

- en matière de programme, le projet conserve la nomenclature d'une maison unifamiliale en proposant un bâtiment plus spacieux et s'inscrivant davantage dans les objectifs de développement durable ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante dans le sens longitudinal de la parcelle et tire davantage des possibilités de la parcelle, de son relief, de la zone de bâtisse du PPAS, et de l'implantation des constructions voisines. Le projet propose une construction au langage contemporain offrant un gabarit R + 1 + étage en recul couvert par une toiture plate ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal : La zone de recul est aménagée pour sa partie carrossable et pour le chemin d'accès en dalles de pierre bleue posées sur un sable stabilisé (perméables). La rampe vers le sous-sol sera du même matériau. Ses soutènements seront habillés par la même brique de parement que la villa. Les surfaces non affectées aux zones d'accès et de manœuvre seront plantées avec des buissons ou des arbustes. Conformément à l'article 11.1 du P.P.A.S, des arbres à hautes tiges (tilleuls) seront également plantés dans ces zones. Deux portails sont prévus pour permettre l'accès depuis et vers la voirie de manière sécurisée, l'un pour l'entrée piétonne et l'autre pour l'accès carrossable. Le jardin fait l'objet d'un plan paysager joint à la demande. Il comprend un massif planté d'arbres dans l'angle nord-ouest du terrain et des massifs arbustifs moyen le long des limites de terrain. Le reste des surfaces sera engazonnée. L'ensemble du terrain sera clôturé par une haie vive (charme) plantée derrière les limites de propriétés ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit un garage en sous – sol pouvant accueillir 3 à 4 voitures. De plus, la zone de recul est majoritairement dédiée aux circulations piétonne et automobile, ce qu'il y a lieu de limiter au profit d'aménagements paysagers qualitatifs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet, sans envisager la réinfiltration des eaux de pluie sur le terrain, tend à respecter le Règlement Communal d'Urbanisme y relatif ;

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 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) :
 - Le projet prévoit la démolition d'une maison d'habitation unifamiliale, dont les raisons de non conservation sont explicitées de manière détaillée ;
 - Le projet propose la construction d'une nouvelle maison d'habitation unifamiliale, de plus grande capacité, mais tenant davantage compte des spécificités des lieux et s'inscrivant davantage dans les objectifs de développement durable, tout en s'accordant aux différentes typologies architecturales du quartier ;

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

- La maison existante date probablement des années 1920 mais Il apparait que sa typologie s'apparente davantage à une maison des années 1950 ;
- Il est à relever également que la configuration de la maison actuelle comprend un garage en fond de parcelle dont la voie carrossable d'accès traverse toute la longueur du terrain côté Nord, le long de la clôture commune avec le n°13 de l'avenue de Saturne. Le projet améliore donc la situation en intérieur d'ilot ;
- Le PPAS précise à l'article 0.9 que « *Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.* ». Le projet peut donc s'envisager en lieu et place de la maison vétuste existante ;

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

- Limiter de manière significative les surfaces minéralisées dédiées aux circulations en zone de recul, au profit d'aménagements paysagers qualitatifs et de pleine terre. La zone de stationnement (dépose minute) doit être supprimée, les manœuvres pouvant s'effectuer au sein du garage souterrain ;
- Limiter la hauteur des arbres à planter le long de la limite séparative de droite (n° 13) et y prévoir des sujets à moyenne tige ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de démolition et des reconstructions peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à un environnement paysager qualitatif ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les abords du projet prévoient davantage de zones de pleine terre ;

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

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

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

En l'absence du représentant de Urban.Brussels – Direction du Patrimoine Culturel, le représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 17

Dossier 16-44427-2018 - Enquête n° 75/19

Demandeur : Monsieur BOUDAHRI

Situation : Chaussée d'Alseberg 423

Objet : rehausser un immeuble de rapport et le réaménager avec un espace de bureau au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, changer l'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot et y installer 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée et deux logements aux étages

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance de Commission de concertation du 12 mai 2019.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 18

Dossier 16-44376-2018 - Enquête n° 073/19

Demandeur : Monsieur Vincent Belpaire et Madame Maria Abad-Molina

Situation : rue De Broyer 5

Objet : construire un immeuble de 4 appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44376-2018 introduite le 10/12/2018 par Monsieur et Madame Maria et Vincent Abad-Molina et Belpaire et visant à construire un immeuble de 4 appartements sur le bien sis rue de Broyer 5 ;

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

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que l'immeuble dépasse cette mesure ;

○ non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la construction dépasse les deux hauteurs de référence à gauche et à droite ;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *le nombre de dérogations non sollicitées ;*

○ *la démesure du projet ;*

○ *les hauteurs de plus de 3m par rapport aux bâtiment mitoyens ;*

○ *la non conservation d'un alignement entre les hauteurs ;*

○ *le non-respect de l'homogénéité de la rue ;*

○ *le non-respect de la méthodologie de calcul pour les hauteurs dans une rue en pente ;*

○ *l'enclavement de la zone arrière qui deviendra totalement imperméable ;*

○ *l'impact sur le parking dans le quartier considérant le sous-nombre d'emplacements de parkings prévus ;*

○ *l'ambition démesurée du projet ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/12/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

25/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/04/2019 au 13/05/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 23/05/2019 :

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Quant à la demande :

Il est remarqué sur l'élévation sud du plan n° 04/04 que le projet prévoit d'adapter le profil en long du trottoir pour le faire concorder avec les seuils des garages. Il est en outre remarqué que le dessin du profil en long du trottoir n'est pas continu mais semble avoir été « aplani » au droit des portes de garage et piétonne afin de minimiser le raccordement.

Or le trottoir nord de la rue De Broyer présente une largeur toute juste suffisante au regard du Règlement Régional d'Urbanisme (1,50 m) et se trouve de plus réduit par le fait des nombreux véhicules garés de manière infractionnelle avec deux roues sur le trottoir.

Considérant la pente longitudinale importante de la rue de Broyer, la faible largeur du trottoir et la limitation à 2% maximum de la pente transversale admissible pour le trottoir, il ne peut en aucun cas être accepté de modifier les pentes et niveaux du pavage existant. Il s'indique au contraire d'adapter le projet à la situation existante de l'espace public.

Il est enfin remarqué que les plans omettent d'indiquer le luminaire public qui se trouve à gauche de l'accès actuel à la parcelle, et qui sera par conséquent gênant pour l'accès au garage de gauche. Il est rappelé que les frais de déplacement de ce luminaire seront à charge des demandeurs.

L'auteur de projet est invité à envisager une autre solution, comme par exemple d'aménager en intérieur de garages les rampes de rattrapage de niveau, ce qui implique de placer des portes de garages dont le panneau inférieur est biseauté de sorte à correspondre strictement au profil en long existant.

Il est demandé de procéder à un levé topographique précis à ± 5 mm du trottoir, de la bordure et du filet d'eau le long de la parcelle objet de la demande et sur 10 mètres de part et d'autre, ce levé devant être transmis au service de la voirie avec l'état des lieux avant travaux.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent aucun repère altimétrique pérenne stationnable au sol, ce qui rend tant l'implantation que le contrôle de celle-ci par l'administration impossible.

Il est demandé d'indiquer sur les plans les niveaux de seuils voisins, sur base du même plan de comparaison que celui du projet.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crêpine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- *La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;*
- *Le test de percolation doit être positif ;*
- *La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;*
- *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
- *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.*

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Les plans de demande de permis d'urbanisme ne comportent aucun schéma de gestion des eaux pluviales et doivent être complétés en ce sens, conformément au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus.

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

- *l'avis de Vivaqua émis le 02/04/2019 et joint à la demande ;*

Vu l'avis du SIAMU émis le 07/03/2019 et joint à la demande;

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes et de quelques petits immeubles de rapport ;*
- *Dans ce quartier, la rue De Broyer est caractéristique de cette situation et sa déclivité ascendante importante depuis la Chaussée d'Alseberg vers l'avenue Allard accentue les différences de gabarit des constructions ;*
- *Dans ce tronçon de la rue, à proximité de la chaussée d'Alseberg, le côté impair est caractérisé par de nombreux garages, dont les gabarits de constructions sont en rez-de-chaussée uniquement ;*
- *Le terrain sur lequel porte la demande, se situe à proximité de l'angle formé par la chaussée d'Alseberg et la rue De Broyer et est bordé, de toute part, par des constructions de gabarit rez-de-chaussée ;*
- *Actuellement ce terrain, à géométrie irrégulière (16.60m de large et profondeur variable entre 7.30 et 14.20m) et en pente, est vague, en terre et sert de parking privé ;*
- *La maison de droite (n°3) est une maison d'habitation de gabarit R+1+Toiture. Le corps de bâti est moins profond. La parcelle présente une particularité, en effet, un peu moins de la partie arrière gauche appartient à la parcelle concernée par la demande et la parcelle attenante à cette habitation est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée. Une terrasse a été construite, au 1^{er} étage en façade postérieure et donne sur la mitoyenneté ;*

- La construction de gauche (n°7) sert de garage et est de gabarit R. La parcelle est également entièrement bâtie ;
- Le fond de la parcelle est bordé par une construction en rez-de-chaussée à toiture plate et appartement au n°817 chaussée d'Alseberg ;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble de 4 appartements et 3 emplacements de parking;
- Le solde de la parcelle est prévu en pleine terre et planté ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Deux garages, dont l'un présente une profondeur suffisante pour deux emplacements de parcage en file ;
 - L'entrée de l'immeuble se fait sur un hall commun (avec un escalier à double volées) desservant d'une part les locaux de service et d'autre part le logement 1 ;
 - L'accès vers les locaux de service se fait sur le local vélo et poussettes ;
 - Depuis ce local, un accès vers le local poubelles qui contient également les accès vers 4 caves ;
 - Le logement 1 :
 - L'entrée se fait sur un hall d'entrée qui dessert un WC, un vestiaire et une chambre ;
 - La chambre, qui se situe en façade avant, possède une salle-de-douche privative ;
 - Le hall d'entrée est en communication, également avec les pièces de vies qui se composent d'une cuisine ouverte, et d'un grand séjour et salle-à-manger ;
 - Un escalier vers l'étage du duplex par depuis cette pièce ;
 - Un jardin est accessible depuis la pièce de vie et est entièrement verdurisé, aucune terrasse ;
 - 1^{er} étage :
 - Le niveau haut du logement 1 en duplex :
 - L'escalier mène sur un palier composé d'une zone de bureau privatif ;
 - Depuis cette zone, un accès vers une chambre avec salle-de-bain et WC privatifs ;
 - Une terrasse est accessible depuis la zone de bureau ;
 - Cette terrasse est en recul par rapport à la mitoyenneté de droite de plus d'1.90m ;
 - L'escalier et palier commun mène au logement 2 :
 - L'entrée se fait directement sur le salon et la salle-à-manger ;
 - En communication avec ces pièces de vie, une cuisine ouverte ;
 - Une zone de jardin, qui ne semble pas accessible, se situe à la même hauteur ;
 - Un accès vers le hall de nuit qui dessert un WC, une salle-de-douche et 3 chambres ;
 - La chambre principale possède une salle-de-bain et un WC privatifs ;
 - 2^e étage :
 - L'escalier et le palier dessert le logement 3 et le logement 4, tous deux en duplex :
 - Le niveau bas du logement 3 :
 - L'entrée se fait directement sur l'espace salle-à-manger et cuisine ;
 - Une buanderie avec WC est accessible depuis cet espace ;
 - Le séjour se situe en façade avant et comporte l'escalier vers le niveau haut du logement ;
 - Le niveau bas du logement 4 :
 - L'entrée se fait sur un hall avec vestiaire, WC, une buanderie et l'escalier vers le niveau haut ;
 - Depuis ce hall, un accès vers le hall de nuit qui dessert deux chambres ;
 - L'une des chambres possède une salle-de-douche privative et la chambre principale possède une salle-de-bain avec WC privative ainsi qu'un dressing ;
 - Les deux chambres ont un accès vers une terrasse située en façade avant ;

- 3^e étage :
 - Les niveaux hauts des logements 3 et 4 ;
 - Le logement 3 :
 - L'escalier mène directement sur la chambre qui est en mezzanine et ouverte sur le salon en contre-bas ;
 - Cette chambre possède une salle-de-douche ;
 - Le logement 4 :
 - L'escalier mène directement sur les pièces de vies composées de cuisine, salle-à-manger et salon ;
 - Depuis cette espace un accès vers une terrasse en recul d'1.90m par rapport à la mitoyenneté de gauche ;

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

- Bien que les 4 logements présentent certaines qualités et une mixité dans les unités, le programme est invasif, présente de fortes dérogations en matière de hauteur et de profondeur ;

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

- En matière de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - Article 3 – superficie minimale :
 - L'appartement 2 au 1^{er} étage, présente une surface dérogatoire inférieure à 28m², au niveau de l'espace de vie avec cuisine, salle-à-manger et living ;
 - La surface atteinte 27,5m² grâce à la constitution d'un oriel, débordant sur l'espace public ;
 - Dès lors, en considérant qu'il s'agit d'une construction neuve, en repositionnant le cloisonnement ou en modifiant cet oriel, les 28m² requis pourraient être obtenus ;
 - Article 4 - hauteur sous plafond :
 - L'appartement 4 propose une mezzanine au-dessus du living afin de créer une chambre ;
 - Au regard des plans proposés, cette mezzanine ressemble plus à un étage à part entière et la salle-à-manger située en-dessous d'une partie de cette chambre à une hauteur de 2.21m, inférieure aux exigences de l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Dès lors qu'il est difficile de considérer cet espace, étant donné les dimensions proposées, comme une mezzanine, la hauteur sous-plafond de la chambre, est également dérogatoire, en ne proposant qu'une hauteur libre de 2.10m ;
 - D'autant plus que ces dérogations sont induites par la volonté de caser un programme trop important au sein d'une parcelle et d'un contexte bâti environnant ne le permettant pas ;
- en matière de programme :
 - la géométrie de la parcelle, combinée avec la volonté de maximiser l'implantation, induit des plans complexes et difficilement aménageables pour certains ;
 - cependant, chacun des logements sont conviviaux et hormis le logement 4, tentent de respecter les prescrits en matière d'habitabilité ;
 - le traitement des façades est aussi complexe que les plans intérieurs, en proposant plusieurs langages de formes, de traitement des façades et d'ouvertures, et ce sans cohérence ;
 - le projet présente également des servitudes de vues, au niveau de la terrasse en façade avant au 2^e étage et de la chambre 2 de l'appartement 2 au 1^{er} étage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - ce programme de 4 logements, ne convient pas dans ce contexte bâti, au regard des nombreuses dérogations à l'implantation, la hauteur et l'habitabilité ;
 - une unité de moins, permettrait de diminuer les hauteurs et proposer des logements respectant en tous points les règlements en matière d'habitabilité ;

- au niveau des corniches, le projet respecte l'article 5 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans un contexte de rue en pente, la façade du 3^e étage n'étant pas située dans le même plan que le corps de bâti principal qui suit l'alignement de la rue ;
- le projet dans son ensemble grève la possibilité aux parcelles mitoyenne et voisines de gauche de se développer au niveau du front bâti ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'unique jardin accessible pour l'appartement 1 est entièrement en pleine terre, ne prévoit pas de terrasse ni aucun aménagement paysagés ;
 - l'emprise du bâtiment génère une forte perméabilisation de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande prévoit 2 garages dont l'un, plus profond, est susceptible d'accueillir deux voitures de petites dimensions ;
 - dès lors, pour un programme de 4 habitations, 3 emplacements (théorique) de parking, constitue une dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - considérant d'autant plus le problème de surcharge du parcage dans le quartier et le manque de places disponibles ;
 - cependant au regard de la zone d'accessibilité B dans laquelle est située la demande et l'accès aisé vers plusieurs transports en communs, combiné à la présence d'un local vélo de dimension cohérente ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La notice explicative décrit qu'un bassin d'orage de 3.2m³ est prévu pour une superficie imperméable de 95m² ;
 - Les plans ne reprennent pas le positionnement de ce bassin d'orage ;
 - La demande, telle que décrite, présente une dérogation au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, étant donné qu'une citerne doit également être prévue et/ou un système d'infiltration ;
 - Les toitures plates sont traitées en toitures vertes permettant de temporiser le rejet des eaux de pluies vers les égouts ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - au regard de la géométrie particulière du terrain, il est difficile de se limiter aux stricte $\frac{3}{4}$ constructibles ;
 - de ce fait, toute la partie gauche (garages, logements 2 et 4) est bâtie jusqu'en mitoyenneté et la partie droite se conforme elle au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, sauf pour le rez-de-chaussée ou l'appartement 1 dépasse cette profondeur sur 3m à son point le plus défavorable ;
 - cependant l'implantation prévue, induit, outre une servitude de vue au niveau de la chambre de l'appartement 2 au 1^{er} étage, des plans et des agencements d'appartements, complexes et difficilement aménageables ;
 - en effet la chambre 2 de l'appartement 2, au 1^{er} étage, bien que présentant les surfaces nettes éclairantes théoriques exigées par le Règlement Régional d'Urbanisme, ne sera que peu éclairée et il y sera quasiment impossible d'y aménager tout le programme nécessaire pour une chambre secondaire ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - bien que le bâtiment mitoyen de gauche soit un garage en rez-de-chaussée et qu'il puisse être considéré comme anormalement bas, les bâtiments suivants présentent le même gabarit en rez-de-chaussée ;
 - bien que le profil de constructions prévoit une transition par rapport à la pente montante de la rue, depuis le voisin mitoyen de droite (n°3), cela induit un fort dépassement du profil bâti du voisin mitoyen de gauche (5 mètres) ;

- bien que les gabarits plus importants des bâtiments situés en face, la hauteur générale du bâtiment tel que présenté constitue une imposante masse non intégrée dans le contexte bâti environnant ;
- d'autant plus la proximité de l'angle et la considérable perte de vue et prise d'ensoleillement au niveau des bâtiments situés à proximité de l'angle sur la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, que pour ce faire, une unité de moins devrait être proposée, et que la demande telle que proposée compromet l'évolution et le développement du front bâti sur la partie à gauche de la parcelle ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 29/05/2019
objet n° 19

Dossier 16-44412-2018 - Enquête n° 059/19

Demandeur : S.A. Verachtert Invest - Monsieur De Brauwer

Situation : Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297

Objet : la transformation, l'agrandissement et la division en 4 appartements d'une maison existante et la construction d'un immeuble de 3 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44412-2018 introduite le 21/12/2018 par la S.A. Verachtert invest c/o Monsieur Frank Fe Brauwer, et visant à la transformation, l'agrandissement et la division en 4 appartements d'une maison existante et la construction d'un immeuble de 3 appartements sur le bien sis Avenue Winston Churchill 85 et Avenue Montjoie 297;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation,
- 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°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3+étage en recul, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépassé par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus hauts que la maison de gauche,
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « la zone de cour et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface est en pleine terre et plantée », en ce que le sous-sol couvre 100 % de la parcelle,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour les motifs suivants :

- 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 16 au 30.04.2019 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'immeuble côté Montjoie est trop haut. La concertation avait accepté un gabarit R+2,*
 - *la profondeur de l'immeuble est excessive et crée un vis-à-vis particulièrement gênant pour les maisons situées avenue Churchill 83 et 85, et en diminue fortement la qualité,*
 - *les parcelles 83 et 85 Churchill sont les seules parcelles restantes qui ont conservé un jardin perméable. La demande le réduit à une courette tout simplement pour construire un parking en sous-sol,*
 - *le projet d'immeuble côté Montjoie, situé au Sud des maisons 83-85 Churchill réduit leur ensoleillement,*
 - *le parking prévu est peu efficace,*
 - *le jardin est réduit à 41 m². Il est sur la dalle du parking, et ne pourra absorber les eaux de pluie. La dérogation est inacceptable,*
 - *les dérogations n'ont d'intérêt que pour le demandeur, le parking est inopérant et n'offre pas suffisamment d'emplacements,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2018 : dépôt de la demande,

04/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

16 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 22/11/2018,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel bien qu'il comprend également des bureaux. Il est dense par la présence de nombreux immeubles à appartements construits le long de l'avenue Winston Churchill,
- Dans ce quartier, cette partie de l'avenue est desservie par la ligne de tram n°7 de la STIB,
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Montjoie,
- La parcelle est située à proximité du rond-point Winston Churchill, très encombré aux heures de pointes, surtout depuis le nouvel aménagement de celui-ci,
- L'angle aigu de l'îlot engendre une proximité et une promiscuité, ainsi que des ombres portées, surtout en cas de gabarits relativement importants
- Du côté de l'avenue Winston Churchill :
 - La maison sise au n°85 de l'avenue Winston Churchill, sur laquelle porte la demande, est une maison bâtie en 1922 et qui a été peu transformée depuis l'origine. Elle présente un gabarit R+2+toiture « Mansart »,
 - La maison de droite (n°83) présente un gabarit R+2+T,
 - L'immeuble de gauche (n°87) présente un gabarit R+6+2 étages en recul,
 - Le bâti environnant est de style architectural et de gabarits hétérogènes, datant de leurs différentes époques de construction,
 - L'avenue Winston Churchill garde cependant la présence d'un patrimoine architectural datant de la création de l'avenue du Longchamps, constituant toujours le bâti emblématique de l'avenue,
 - La façade arrière est orientée au Sud,
- Du côté de l'avenue Montjoie :
 - à l'alignement, un double garage a été construit, étant surmonté d'un logement à l'étage,
 - L'immeuble de droite présente un gabarit R+4+étage en recul,
 - L'immeuble de gauche présente également un double garage avec un logement à l'étage,

- Les constructions basses de l'avenue Montjoie permettent l'ensoleillement de l'arrière des maisons situées avenue Winston Churchill,

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

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements,
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements,
- L'abattage d'un arbre,

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

- Le projet maintient, rénove et étend la construction côté Churchill,
- Le projet propose côté Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes,

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

- en matière de programme côté Churchill, le projet propose :
 - 4 appartements : au rez et 1^{er} étage, deux duplex de 1 et 2 chambres, l'un situé en façade avant, l'autre en façade arrière. Au 2^{ème} étage un duplex 2 chambres. Aux 3^{ème} et 4^{ème} étages un duplex de 3 chambres,
 - 2 locaux vélos au sous-sol, les caves et les locaux communs,
 - au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, le hall d'entrée et l'escalier existant sont conservés,
- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose :
 - 3 appartements dont 1 duplex : 1 appartement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 appartement de 1 chambre au 2^{ème} étage, 1 duplex de 2 chambres,
 - un parklift au sous-sol pour 4 véhicules,
 - un couloir sous la zone de jardin donne accès au local vélos situé au sous-sol de l'avenue Winston vChurchill,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3^{ème} étage et le versant arrière est transformé en toiture plate,
 - du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+2+étage en recul, est 2 étages plus hauts que la maison de gauche,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la construction du parking et du couloir de liaison entraîne l'abattage d'un arbre,
 - la parcelle conserve seulement 14% non bâti dont une terrasse pour le duplex arrière côté Churchill,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking avec ascenseur à voiture, permet le stationnement de 4 véhicules pour 7 appartements. La superficie du parking est réduite par un système parklift,
 - les manœuvres sont nombreuses (ascenseur, plateau tournant, parklift), ce parking est dès lors peu efficace,
 - les locaux vélos sont situés au sous-sol du côté de l'avenue Winston Churchill, mais accessible par l'avenue Montjoie, l'ascenseur à voiture et le couloir de liaison, ce qui est dissuasif pour les cyclistes réguliers,
 - le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie existante est maintenue,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé,

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

- Application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot :
 - La configuration particulière de la parcelle, proche de l'angle et la construction sur les deux rives de la parcelle ne permet que de conserver une petite zone de jardin de pleine terre. La construction du parking, le couloir de liaison et la présence d'une citerne d'eau de pluie maintenue à cet endroit limite fortement le pourcentage de pleine terre,
- Application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation :
 - La superficie du logement est compensée par la construction d'un immeuble de 3 appartements sur la même parcelle,
- En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogations à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande déroge à :
 - L'article 5 du Titre I du RRU (hauteur façade) :
 - le gabarit proposé côté Montjoie est intermédiaire entre les deux constructions voisines. Les parcelles traversantes dans un angle aigu étroit ne sont pas destinées à être construites de manière équivalente sur les deux faces de l'îlot. Coté Montjoie, le gabarit bas existant permet d'apporter air et lumière aux constructions de l'avenue Winston Churchill. Le gabarit proposé côté Montjoie est trop important vu la configuration de cette partie d'îlot et les vis-à-vis. Seul un étage de plus pourrait être admis pour aménager 1 ou 2 logements de ce côté de la parcelle,
 - L'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - du côté Churchill, la rehausse du versant arrière augmente l'héberge vis-à-vis de la maison de droite. Le gabarit est maintenu côté rue. En terme de gabarit, la demande est plus respectueuse du bâti existant et environnant,
 - du côté Montjoie, le gabarit R+2 est intermédiaire entre l'immeuble de droite R+5 et la maison de gauche R+1. L'étage en recul est également en retrait latéralement et s'accôle au mitoyen de droite,
 - L'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - la zone de jardin est couverte à plus de 50% en raison de la création d'un couloir reliant les deux sous-sol, le dépassant pour le parking et la citerne d'eau de pluie existante. Le projet ne permet pas de maintenir un jardin de pleine être suffisant,

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

- application de l'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a 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 :
 - la maison sur laquelle porte la demande présente un intérêt architectural et est un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill,
 - cette maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
 - l'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
 - la visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
 - l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
 - l'intérieur de la maison présente des qualités de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,

- la division de la maison en 4 appartements entraîne la multiplication des circulations verticales (4 cages d'escalier et une cage d'ascenseur, pour organiser les duplex du rez et 1^{er}) et la multiplicité de cloisonnement qui dénature la typologie de la maison,
- les deux duplex sont mono-orientés, l'un au Nord et face à l'avenue, l'autre Sud donnant sur un petit jardin et présentent de mauvaises qualités d'habitabilité,
- cette division porte atteinte aux éléments de décors et à l'organisation spatiale d'origine,

Vu les difficultés d'organiser du stationnement efficace sur la parcelle,

Vu la configuration particulière de la parcelle et la typologie des parcelles traversantes dans un îlot étroit,

Le programme est trop important pour la parcelle et la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Le rez-de-chaussée avant doit être affecté à un local commun vélos-poussettes facilement accessible depuis l'espace public et le 1^{er} étage doit être destiné à un seul logement,

Avis DEFAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

La Urban-Direction de l'Urbanisme s'abstient.