

Séance du 19 juin 2019 / Zitting van 19 juni 2019
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 100/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.449-2019
Situation : Avenue René Gobert 60
Demandeur : JAM INVESTMENTS COMPANY sprl – M. M. JUNGERS
(Transformer et étendre une habitation uni-familiale)
- 2) 099/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.566-2019
Situation : Chaussée d'Alsemberg 636
Demandeur : RIVEL et NOA Partners sprl – M. M. Saber
(La démolition d'un immeuble existant avec conservation de la façade avant et la reconstruction d'un immeuble de 2 logements et 1 rez-de-chaussée commercial)
- 3) 097/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.437-2019
Situation : Avenue Coghen entre les n°s 160 et 162
Demandeur : NOVAVESTA sprl – M. Jean-François GIELEN
(Construire un immeuble de 5 logements)
- 4) 095/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.503-20190
Situation : Chaussée de Waterloo 1393
Demandeur : BERCOM INTERNATIONAL SA – M. Jacques BERREBI
(Démolir partiellement un immeuble d'habitation, construire des annexes latérales et en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, implanter des commerces et une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, aménager un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble existant et dans l'extension, modifier la zone de recul)

Avis reportés de la CC du 15/05/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 5) 062/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.366-2018
Situation : Avenue Montjoie 245
Demandeur : ECOM, TELCOM, TECOM sa (M. Philip Mallard)
(Rénover un bâtiment existant et son changement d'affectation par rapport au PU 16-42021-14)

-
- 6) 098/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.481-2019
Situation : Rue Langeveld 14
Demandeur : M. et Mme David Robert CHALUDE et Marina CHICHE
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/06/2019
objet n° 01

Dossier 16-44449-2019 - Enquête n° 100/19

Demandeur : S.P.R.L. JAM INVESTMENTS COMPANY - Monsieur Michael Jungers

Situation : Avenue René Gobert, 60

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44449-2019 introduite le 16/01/2019 par Monsieur Michael JUNGERS, et visant à transformer et étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue René Gobert, 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° 51 - 51QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD – arrêté royal du 15-04-1988, et y déroge;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 3.5 – forme de toiture;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - art. 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2019 au 04/06/2019 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 de la maison voisine sise au n° 52 font les observations suivantes :*
 - *Le projet présente un photomontage et des axonométries. Force est de constater que ces dernières ne reflètent pas correctement la réalité. En effet, selon leur schéma de la vue arrière de la maison du nr 60, leur maison (nr 52) présenterait, au niveau du jardin, une annexe qui se situerait au niveau de l'annexe qu'ils envisagent de construire pour la maison du nr 60. Ce qui n'est pas du tout le cas. La maison nr 52 n'a pas du tout d'annexe. En conséquence, l'annexe envisagée par le nr 60 reviendrait à ériger un mur mitoyen à leur terrasse, dont ils estiment la hauteur à 2,5m à partir du niveau fini de leur terrasse, contrairement aux schémas établis par SYNERGY. Leur terrasse serait par conséquent privée d'un ensoleillement nécessaire, et dont la propriété jouit depuis 1968;*
 - *Or, l'annexe pour le nr 60, prévue au niveau du jardin, va entraver cet ensoleillement. Cette annexe va monter quasiment jusqu'au niveau supérieur des fenêtres de leur salon donnant sur leur terrasse;*
 - *Il n'y a pas uniquement de l'impact au niveau de leur terrasse; leur salon lui aussi va s'assombrir du fait de la construction de cette annexe;*
 - *La hauteur prévue pour la partie supérieure de cette annexe, constituée notamment par les finitions, l'isolation et le substrat pour la toiture végétale leur paraît exagérée;*
 - *Selon les axonométries présentées, l'annexe du nr 60 s'avance plus loin vers le jardin, au-delà de la profondeur actuelle de leur terrasse. Outre l'effet sur l'ensoleillement, cet agrandissement en profondeur aura pour effet de remplacer les haies vertes actuelles par un mur. Par ailleurs, cette extension engendrerait une rupture d'alignement non négligeable vis-à-vis des immeubles mitoyens, comme cela avait déjà été relevé par la Commission de concertation de 2018 portant sur une extension similaire. Entre autres, la Commission avait recommandé de limiter la profondeur aux murs œillères existants;*
 - *Ils sont vraiment fort inquiets concernant l'impact que l'annexe du nr60 pourrait avoir sur l'ensoleillement de leur terrasse, leurs pièces à vivre, et le début de leur jardin. Selon eux, la demande de permis de Mr Jungers est ressentie comme une privation de leur jouissance de*

l'ensoleillement de leur terrasse et jardin; jouissance acquise depuis l'origine du bien, soit il y a plus de 50 ans (maison construite en 1968). Car actuellement, ils profitent du soleil qui passe au travers de la paroi vitrée translucide qui les sépare du nr60. Avec l'annexe prévue par le nr60, les murs bloqueront les rayons de soleil;

- *En l'absence de modification du projet introduit par le nr60 (suppression de cette annexe), ils ne verront à terme qu'une solution : introduire dans le futur à leur tour une demande de permis pour prolonger leur terrasse, dans le but de récupérer l'ensoleillement perdu de par l'annexe de leur voisin de droite (nr60);*
- *Actuellement, du côté de leur voisin de gauche (nr50), ils ont un mur de 2,8m de long (mesure prise à compter de leur façade). Mais ce mur ne leur pose pas de problème vu le sens dans lequel le soleil suit sa course. Mais si leur voisin de droite (nr60) s'avance de 3m avec la construction de son annexe, ils vont se retrouver comme « coincés » entre 2 murs, avec leur « petite terrasse ». Actuellement, celle-ci ne fait que 1,86m de profondeur. Ils ont aussi introduit une demande de permis pour réaliser des travaux dans leur maison. Ceux-ci prévoyaient notamment une légère augmentation de la profondeur de la terrasse. Mais ils souhaitent rester raisonnables et simplement se rapprocher de la limite de profondeur du mur œillère existant (la même recommandation avait été formulée pour le nr 60 dans l'avis de la commission de concertation de 2018). Mais étant donné que le nr60 va aller bien plus loin que cette limite avec la construction de leur annexe, il est évident qu'ils ne peuvent pas laisser cela comme ça;*
- *Si la construction de cette annexe du nr60 est accordée, il est clair qu'ils souhaiteront eux aussi par la suite prolonger leur terrasse en tenant compte de la profondeur que cette annexe aura atteinte;*
- *Tout ceci risquerait fort de pousser leur voisin de gauche à faire pareil, et ainsi de suite, avec une sorte d'effet cascade, où tous les voisins d'une rue finissent par introduire chacun à leur tour, des demandes de permis pour étendre leurs terrasses pour récupérer l'ensoleillement perdu... Mais quand cela va-t-il s'arrêter ? Avec quel impact sur les espaces verts que la commune s'attèle justement à protéger ?*
- *Ils aimeraient souligner la prescription acquisitive trentenaire telle que reprise dans le Code Civil. Dans ce cadre, ils joignent un écrit de Mme Lammer (ancienne propriétaire du nr52) dans laquelle elle confirme bien que la terrasse a toujours été telle qu'actuellement et que cela n'a jamais fait l'objet d'une quelconque réclamation des anciens propriétaires voisins du nr (Mr et Mme Feremans). Il y a donc accord tacite sur ce point. La terrasse et sa paroi translucide sont inchangées depuis plus de 50 ans. Ils bénéficient de ce fait d'une servitude de jour par prescription acquisitive trentenaire;*
- *Les propriétaires de la maison voisine sise au n° 50 font les observations suivantes :*
 - *Ils résident 2 maisons à côté du nr 60 pour lequel l'avis de la commission de concertation est demandé. Bien qu'étant seulement indirectement concernés par les aménagements proposés, ils souhaitent réagir à cette demande. En effet, les travaux envisagés en façade arrière suscitent quelques réserves de leur part :*
 - *Les schémas présentés sont manifestement erronés. En effet, ils prévoient la construction d'une annexe dont le toit viendrait s'aligner (en hauteur) avec une annexe qu'aurait leur voisin (nr 52). Or il n'existe pas de telle annexe chez leur voisin (nr 52). Leur voisin (nr 52) n'a qu'une terrasse. La construction d'une telle annexe au nr 60 dépassera largement le niveau fini de la terrasse de leur voisin, ce qui le privera d'un ensoleillement pour une partie importante de la journée;*
 - *La hauteur et la profondeur envisagée pour l'annexe leur semble déraisonnable. En effet, leur compréhension est que la profondeur de l'annexe viendra largement au-delà de l'alignement de la terrasse de leur voisin (nr 52), et de la leur indirectement. Ils y voient plusieurs problèmes :*
 - *Des implications directes sur l'ensoleillement des jardins (en particulier pour leur voisin, mais probablement également pour eux, lorsque le soleil est bas en hiver);*
 - *Une rupture de l'alignement importante par rapports aux bâtiments mitoyens;*
 - *Un impact évident sur la taille des espaces verts dont ils ont la chance de bénéficier à l'arrière de nos jardins;*
 - *Par ailleurs, ils craignent également que l'acceptation d'une telle profondeur d'annexe entraîne un effet 'd'inflation' assez naturel. Leur voisin du nr 52 est en phase de travaux pour sa façade arrière. Ils comprennent qu'il a introduit un permis prévoyant simplement un alignement de sa terrasse sur les immeubles mitoyens. Une profondeur excessive de l'annexe du nr 60 pourrait bien le contraindre à revoir la profondeur de sa terrasse afin de s'aligner (ce qui paraîtrait justifié au regard de la privation de luminosité qu'il subirait; sa terrasse serait en effet 'coincée' entre 2 murs, le nôtre et celui du nr 60);*

- Enfin, ils sont relativement surpris de l'ampleur des aménagements demandés, alors que la commission de concertation avait déjà émis d'importantes réserves pour des aménagements similaires l'an passé;
- Ils ne s'opposent bien évidemment à aucun des autres aménagements envisagés par le nr 60, mais ils demandent d'être attentifs aux aménagements arrière, afin de préserver les espaces verts, un ensoleillement partagé par tous, et de bonnes relations de voisinage. La présence d'ilots verts et singulièrement celui qui existe actuellement entre l'avenue Langeveld et l'avenue René Gobert est une chance inestimable pour l'ensemble des habitants directement concernés, et ils sont nombreux, mais aussi pour le caractère hospitalier de leur commune. Il est crucial de pouvoir éviter le grignotage lancinant qui tend à s'opérer aussi insensiblement que sûrement si l'on ne prend pas des mesures qui apparaissent pénibles pour certains mais font le bonheur du plus grand nombre;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/01/2019 : dépôt de la demande;

12/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2019 au 04/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/06/2019 : 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 est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue René Gobert, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Floride au Sud et la rue du Framboisier au Nord;
- Le bien s'inscrit dans un tissu urbain relativement hétéroclite, mais présentant néanmoins une certaine cohérence en matière de gabarits et de traitement des toitures;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et est insérée entre 2 maisons d'habitations au gabarit sensiblement plus conséquent (1 niveau de plus);
- L'immeuble est une construction datant de 1956, n'ayant pas subi de transformations majeures;
- En façade arrière, les maisons sont relativement alignées. Elles disposent de terrasses;
- La maison voisine de gauche (n°52) dispose d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée, avec des vues directes vers le bien faisant l'objet de la demande. Cette situation n'est pas conforme au permis d'urbanisme 16-25267-1968, qui prévoyait un mur de séparation de 210 centimètres de haut (mesure prise à partir du niveau fini de la terrasse) le long de la terrasse du côté du bien faisant l'objet de la demande (260 centimètres de profondeur);
- La maison voisine de droite (n°62) dispose d'une extension non mitoyenne au rez-de-chaussée, dont les ouvertures ne respectent pas les dispositions du Code civil en matière de vues. En effet, le permis d'urbanisme 16-28924-1982 ayant autorisé cette extension était conditionné par la prolongation du mur mitoyen du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande, ce qui n'a pas été réalisé, et donc s'avère être en situation illicite;
- Le jardin paysager se développe en contrebas et est orienté au Sud/Est;

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

- Les travaux visent à rénover et transformer la maison unifamiliale pour lui offrir d'avantage d'espaces de vie, ainsi qu'une chambre supplémentaire en :
 - construisant une extension au rez-de-chaussée côté jardin;
 - démolissant la toiture à versants existante afin de construire un nouvel étage couvert par une toiture plate non accessible;
- Il est prévu de réaménager les espaces de vie en rez-de-chaussée et de les agrandir grâce à la construction d'une extension couverte par une toiture plate en bois, non accessible. Celle-ci permettra un meilleur usage des espaces de vie, qui seront d'avantage reliés au jardin;
- Le 1er étage comprendra un salon, deux chambres et une salle de bain. La disposition de ces pièces sera revue pour une meilleure habitabilité;
- Une seule circulation verticale permettra la connexion directe entre les deux niveaux du séjour;
- La surélévation en structure bois comprendra une chambre, un dressing, une salle de bain et un bureau. Un escalier sera créé dans la continuité de l'escalier existant;

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

- Parti architectural :
 - La maison située au n°60 de l'avenue René Gobert, faisant l'objet d'une rénovation et transformation, a été conçue en 1956 par l'architecte Michel Boelens. La simplicité, du plan, des matériaux et du dessin des façades, caractéristique des années 1960, sera conservée;

- Cette maison n'a pas subi de transformations majeures. Ce projet de rénovation veut ainsi valoriser les caractéristiques de son architecture, en y intégrant de nouveaux volumes de manière sobre et contemporaine. La façade à rue est préservée telle qu'existante, avec sa corniche débordante. Seules les menuiseries en PVC blanches seront modifiées, et remplacées par des menuiseries aluminium, afin d'en améliorer les performances énergétiques. La rehausse est construite en retrait de la façade existante. Le rythme des menuiseries est conçu dans la continuité du rythme des ouvertures de la maison;
- Afin de respecter la cohérence des constructions de l'avenue René Gobert en matière de gabarits et de traitement des toitures, le projet sera harmonisé aux mitoyennetés. D'un côté le faîtage de la surélévation se raccordera à la ligne de toiture du n°52. De l'autre, le faîtage de la surélévation viendra s'accoler au conduit de cheminée du n°62. La zone de recul entre la rue et la bâtisse sera réaménagée. Afin d'améliorer l'accès piéton à la maison, un chemin d'accès en briques sur chant sera créé. Pour cela le muret à rue sera légèrement raccourci. Les plantations mitoyennes seront maintenues et de nouvelles plantations seront prévues à rue afin d'embellir cet espace;
- Conformité du projet avec l'avis de Commission de Concertation relatif au dossier n°16-43650-2017, et daté du 29/06/2018 :
 - Le nouveau projet rencontre la majorité des remarques soulevées dans ce document :
 - l'extension se limite à 3 mètres de profondeur par rapport à la façade voisine la moins profonde.(n°52);
 - le projet actuel ne prévoit pas de terrasse sur la toiture plate de l'extension. La toiture sera verdurisée;
 - le projet actuel ne prévoit pas d'emplacement de parking extérieur;
 - la façade avant est conservée en son état existant, seules les menuiseries seront remplacées, à l'exception de la porte de garage d'origine qui est conservée;
 - Un reportage photo intérieur détaillé, ainsi qu'une étude historique du bien sont joints à la demande de permis d'urbanisme;
 - La liaison verticale permettant le maintien d'un espace de vie sur deux niveaux est conservée;
 - Le hall d'entrée est conservé. Conservation du bac, des mosaïques, de la tablette et du mur concave en saillie;
 - La rehausse s'inscrit dans les volumes des bâtisses mitoyennes à l'exception de l'angle situé en intérieur d'îlot côté n°62. Ce mur sera enduit. Le volume de cette rehausse a été réduit et placé en retrait par rapport à l'alignement à rue;
 - La terrasse au niveau des jardins sera implantée au niveau du sol;
 - La rehausse de la cheminée se fera en accord avec le voisin;

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

- en matière de programme, le projet conserve l'organisation de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité en agrandissant les espaces du rez-de-jardin de ± 335 centimètres. Cette option permet de rencontrer les objectifs d'extensions prévues par le plan particulier d'affectation du sol, permet de conserver les éléments de décors intérieurs de l'avant de la maison, mais permet surtout de réaliser les prolongations de murs mitoyens prévus dans les permis d'urbanisme des constructions voisines, et qui n'ont pas été réalisées afin de se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes (pour la terrasse du n° 52 et pour la véranda du n° 62). Le projet prévoit également, du fait de l'organisation actuelle en bel-étage, une extension supérieure afin de pouvoir y loger des chambres à coucher et des espaces secondaires complémentaires. Cette option permet d'améliorer la transition entre l'immeuble voisin de droite, plus élevé et la maison voisine de gauche plus élevée également;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet prévoit une extension à toiture plate au niveau du rez-de-jardin et surmontée par une toiture plate non accessible. Cette extension s'inscrit dans les gabarits prévus par la PPAS, lequel a été mis en application pour la plupart des maisons voisines de cette rive d'îlot. Elle aura un impact très limité sur l'ensoleillement de la maison voisine de gauche mais permettra de réaliser les objectifs du Code Civil en matière de vues directes en ce qui concerne la terrasse voisine. L'extension supérieure se développe sous forme d'un volume à toiture plate s'inscrivant en retrait en façade avant et en transition entre les 2 constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve les aménagements paysagers de la zone de recul et permet une meilleure liaison entre les espaces de vie et le jardin se développant au Sud/Est;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la maison dispose d'un garage privatif qui est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, l'extension étant inférieure à 30 m², le réseau existant est conservé;
- en ce qui concerne les aspects patrimoniaux de la maison, la demande est accompagnée d'une étude historique de la maison, œuvre de l'architecte Michel Boelens. Les éléments principaux de décors intérieurs sont conservés et la rehausse participe à l'évolution contemporaine du bâtiment. Le projet d'extension se veut une intervention minimaliste visant à compléter l'œuvre initiale. De plus il présente une limitation en ce qui concerne les matériaux et une proportion élancée pour l'intervention supérieure, rencontrant les objectifs évoqués ci - avant;

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

- En ce qui concerne la dérogation (art. 155 §2 du CoBAT) au PPAS n°51 (AR du 14/04/1988), en matière de - art. 3.5 – forme de toiture :
 - Pour des raisons d'habitabilité, de technique constructive et de limite en matière de rehausse aux murs mitoyens, le projet prévoit de construire une surélévation à ossature en bois avec une toiture plate. Celle-ci ne sera que peu perceptible depuis la rue, du fait de son léger recul et viendra harmonieusement s'intégrer aux constructions environnantes comprenant diverses toitures (à la Mansart au n°52, à plusieurs versants au n°62, toiture plate aux n°50 et n°66...). Pour cela est demandée une dérogation à l'article 3.5 du PPAS n°51 qui stipule que « Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. » Cependant ce même article précise que « La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes », ce qu'elle tend à faire, et l'article 1.5 du PPAS n°51 indique que « à certains endroits, pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées »;
 - La toiture de l'extension arrière présente une toiture plate de sorte à en limiter les impacts tant envers le développement de la façade arrière de la maison, qu'envers les constructions voisines. Cette toiture plate sera prévue non accessible et verdurisée de sorte à participer au développement paysager de cet îlot;

En ce qui concerne la dérogation (art. 153 §2. al2&3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, en matière de - art. 4 – profondeur d'une construction mitoyenne :

- l'extension proposée s'inscrit dans le périmètre bâtissable prévu par le prescrit du PPAS et s'inscrit également dans la profondeur générale des alignements arrières sans impacter les constructions voisines, au vu de ce qui est développé plus haut;
- l'immeuble voisin de droite présente une profondeur plus importante, tout en étant pas bâtie en mitoyenneté ;
- l'extension tient compte de la situation existante de droit de la maison voisine de gauche et prévoit une extension de l'ordre de 40 cm de cette profondeur licite, et une rehausse de l'ordre de 20 cm de cette hauteur licite, ce qui est acceptable compte tenu des spécificités des lieux et de la situation existante de droit de cette maison voisine pour laquelle le permis d'urbanisme réalisé ne s'y conforme pas et ne rencontre pas les dispositions du Code Civil en matière de vues. La terrasse pourrait être impactée par l'extension en matière d'ensoleillement, mais acceptable au vu de ses faibles dimensions et de la présence du jardin en contrebas, mais également compte tenu des spécificités des lieux et des profils bâtis voisins ;
- les plans joints à la demande ne font pas état d'une annexe pour la construction voisine de gauche. Seule l'axonométrie présente l'encombrement de la terrasse surélevée ainsi que le gabarit du mur mitoyen qui aurait dû être construit afin de respecter le permis d'urbanisme de cette maison;

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de URBAN.BRUSSELS-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Urban-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/06/2019
objet n° 02

Dossier 16-44566-2019 - Enquête n°99

Demandeur : S.P.R.L. RIVEL et NOA PARTNERS c/o Monsieur Saber

Situation : Chaussée d'Alseberg 636

Objet : La démolition d'un immeuble existant avec conservation de la façade avant et la reconstruction d'un immeuble de 2 logements et 1 rez-de-chaussée commercial.

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44566-2019 introduite le 22/03/2019 par la S.P.R.L. RIVEL et NOA Partners c/o Monsieur Saber et visant la démolition d'un immeuble existant avec conservation de la façade avant en vue de la reconstruction d'un immeuble mixte comportant 1 rez-de-chaussée commercial et 2 logements sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 636;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, 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,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 1° en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la parcelle,
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° a en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde et que le retrait latéral de 3 mètres n'est pas respecté,
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme en gestion des eaux de pluie, la demande ne prévoyant aucune citerne ou bassin d'orage,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2019 au 04/06/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/03/2019 : dépôt de la demande,

22/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

21/05/2019 au 04/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

19/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation et relatives à :

- La démolition du bâtiment sauf la façade avant a été motivé par le mauvais état des planchers et leur insuffisance structurelles (le bâtiment a été inhabité pendant plus de 20 ans),
- Le rez-de-chaussée est destiné à une agence immobilière,
- En façade avant, les bandeaux de pierre bleue seront maintenus,

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/04/2019 et joint à la demande,

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

- Le quartier du centre de la commune dans lequel se situe la demande est mixte et bénéficie d'un liseré de noyau commercial,

- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB, le stationnement y est autorisé des deux côtés et réglementé par horodateurs,
- La parcelle est composée successivement d'un bâtiment avant et de ses annexes, d'un jardin relativement profond, d'un bâtiment arrière et d'une cour séparant ce bâtiment du mur mitoyen de fond de parcelle,
- L'immeuble avant, de gabarit R+2+Toiture comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages; le rez-de-chaussée est pourvu d'annexes de profondeurs diverses,
- Le bâtiment arrière en fond de parcelle, de gabarit R+Toiture a une affectation de logement et est construit en mitoyenneté,
- L'immeuble de droite (R+2+Toit plat) est de gabarit similaire au bâtiment avant, la parcelle de droite est très largement bâtie,
- L'immeuble de gauche (R+3+Toit plat) est plus imposant, en profondeur et hauteur, la parcelle de gauche bénéficie d'un jardin profond,
- Les 2 bâtiments voisins présentent également des commerces au rez-de-chaussée et une affectation de logement aux étages,
- La parcelle est relativement large (7,10 mètres),
- L'accès aux étages et en fond de parcelle est assuré par un passage le long du mur mitoyen de gauche,
- La parcelle est profonde de 62 mètres,
- Le bâtiment a été inoccupé pendant plus de 15 ans,
- Le permis d'urbanisme n°16-39759-2016 a permis de :
 - transformer le bâtiment en fond de parcelle en une maison unifamiliale de 2 chambres, sans modification de volume,
 - conserver les 2 appartements aux étages de la maison avant,
 - démolir les annexes existantes et recréer une nouvelle annexe plus profonde et plus large au rez-de-chaussée à destination commerciale,
- Les travaux ont commencé, ayant entraîné la démolition l'immeuble avant sauf la façade avant. Selon la note explicative, cette démolition était inévitable suite à des modifications de la façade arrière et de certains murs porteurs et du mauvais état des planchers,
- La façade avant d'origine comprend deux baies étroites par niveaux, fortement écartées vu la largeur de la parcelle. La façade comprend une grande part de plein et peu de vide, de sorte qu'elle paraît sombre et peu équilibrée pour une façade néoclassique,
- Les jardins sont encore présents dans l'îlot, bénéficiant aux habitants, agrémentés d'arbres,

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

- La mise en conformité de la démolition de l'immeuble avec le maintien de la façade,
- La reconstruction d'un immeuble mixte avec bureau au rez-de-chaussée et deux appartements aux étages,
- Le redimensionnement des baies en façade avant,
- Le repositionnement de l'escalier,
- Le renforcement des isolations thermiques,

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

- La façade avant est maintenue mais elle est transformée par l'élargissement des baies,
- Par rapport au permis délivré, la demande porte sur des améliorations de distribution verticale, l'aménagement d'appartements de 2 chambres,

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

○ **en matière de programme :**

- le bureau au rez-de-chaussée offre un large espace côté rue et 3 bureaux en enfilade à l'arrière, desservis par un couloir latéral,
- le sous-sol est réduit à 2 caves + 1 local destiné aux compteurs,
- le rez-de-chaussée ne comprend pas de local commun (rangement vélos, poubelles),
- au 1^{er} étage, le projet propose un appartement de 2 chambres, avec une terrasse sur une partie de la toiture plate du bureau à l'arrière,
- au 2^{ème} et 3^{ème} étages, le projet propose un logement en duplex de 2 chambres,

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- le projet s'inscrit dans le profil du mitoyen de droite,
- le bureau s'étend fortement sur la parcelle divisée (32,2 mètres), laissant un jardin de ± 3 mètres de profondeur, ce qui déroge au Titre I du RRU,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin du bureau est séparé de celui de la maison de fond par une haie,
 - la toiture plate du bureau est verdurisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne bénéficie pas de garage, mais la chaussée et le quartier sont bien desservis par les transports en commun. Le projet n'offre pas de rangement pour les vélos ni pour les bureaux, ni pour les logements,
 - il y a dès lors lieu de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée, soit 1 emplacement par logement + 3 pour les bureaux,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de gestion des eaux de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade rue est maintenue, mais les baies sont élargies (cf permis d'urbanisme 42966),
 - le sous-bassement est en pierre bleue,
 - les plans comprennent certaines incohérences en matière d'isolation thermique par l'absence de l'isolation des sous-sol,
 - il est fort peu probable de réussir à répondre aux exigences imposées pour les unités en UAN si la façade et le plafond de la cave ne sont pas isolés,

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, la demande est soumise à l'application de la prescription 0.6 du PRAS, actes et travaux en intérieur d'îlot. La zone de jardin est de taille très réduite,

- la demande déroge au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 1° en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle destinée à la demande, la reconstruction du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle de ± 6 mètres;

La profondeur de la construction mitoyenne de droite est plus profonde et résulte d'une situation ancienne. La parcelle de gauche comprend une bonne part de jardin;

La division du terrain impose la création d'une zone de jardin permettant de conserver une part de perméabilité de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° a en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde et que le retrait latéral de 3 mètres n'est pas respecté. La demande reprend l'implantation délivrée du permis d'urbanisme n°42966-2016;

Au-delà de la profondeur du bâtiment principal, l'accès à la maison de fond se fait par un chemin latéral le long du mitoyen de gauche, sur une largeur de $\pm 1,20$ mètre;

Les vitrages des baies situées en façade latérale du bureau, éclairant le couloir, sont situées à $\pm 1,50$ mètre du mur mitoyen;

Le bureau s'étend sur $\pm 16,60$ mètres au-delà du bâtiment principal, laissant une zone de jardin de moins de 3 mètres. La partie non bâtie résulte essentiellement du jardin de la maison arrière;
- la demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme en gestion des eaux de pluie, la demande ne prévoyant aucune citerne ou bassin d'orage. La reconstruction de l'immeuble impose le respect du RCU,

Vu l'absence de sollicitation de dérogations;

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

- corriger l'annexe 1 en sollicitant les dérogations, et l'affectation du rez-de-chaussée : commerce,
- corriger l'affectation de l'affectation du rez sur les plans,
- créer un local vélo au rez-de-chaussée, soit 1 emplacement par logement + 3 pour les bureaux,
- répondre au règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016 pour la gestion des eaux de pluie (contact Vincent Albert au service technique de la voirie),
- descendre les allèges des baies du 2^{ème} étage et revoir le rythme des baies de la façade (rythme égal et baies verticales), conserver ou restituer les bandeaux en pierre bleue,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que la gestion des eaux de pluie et le rangement des vélos doivent être assurés suite à la démolition-reconstruction,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bien se situe en fond de vallée et qu'il ne dispose pas de stationnement,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/06/2019
objet n° 03

Dossier 16-44437-2019 - Enquête n°097/19

Demandeur : S.P.R.L. NOVAVESTA - Monsieur Jean-François Gielen

Situation : Avenue Coghén entre les n°s 160 et 162

Objet : construire un immeuble de 5 logements

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 03/07/2019 dans l'attente de deux études d'ensoleillement du projet tel que présenté et de volumes alternatifs reprenant 1 niveau de moins et 2 niveaux de moins.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/06/2019
objet n° 04

Dossier 16-44503-2019 - Enquête n° 095/2019

Demandeur : BERCOM INTERNATIONAL, c/o Monsieur Jacques Berrebi.

Situation : Chaussée de Waterloo 1393

Objet : démolir partiellement un immeuble d'habitation, construire des annexes latérales et en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, implanter des commerces et une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, aménager un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble existant et dans l'extension, modifier la zone de recul

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 26/06/2019 dans l'attente d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/06/2019
objet n° 05

Dossier 16-44366-2018 - Enquête n° 062/19

Demandeur : S.A. ECOM, TELCOM, TECOM - Monsieur Philip Mallard

Situation : avenue Montjoie 245

Objet : la rénovation et l'extension d'un bâtiment existant, le changement d'affectation d'une partie de bureau en logements, la modification du nombre de logement et la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44366-2018 introduite le 04/12/2018 par la S.A. ECOM, TELCOM, TECOM c/o Monsieur Philip Mallard et visant à la rénovation et l'extension d'un bâtiment existant, le changement d'affectation d'une partie de bureau en logements, la modification du nombre de logement et la construction d'une maison unifamiliale relatif au bien sis avenue Montjoie 245;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription 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 particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur une superficie de bureau supérieure à 250 m² (450 m²),
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- 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 façade en ce que la hauteur de la maison projetée dépasse celle de la maison de droite, dont la toiture est de type Mansard,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture en ce que la toiture de la cage d'escalier dépasse légèrement le profil mitoyen de la maison de droite. L'accès à la terrasse sur toiture plate crée des nouveaux vis-à-vis avec les maisons situées en face du projet,

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 :

- *incomplétude du plan d'implantation,*
- *contradiction (hauteur du bâtiment avant : 9,85 ou 9 mètres selon les plans,*
- *contradiction de la note explicative : 440 m² de bureau ou augmentation de 450 à 481 m² ?*
- *des travaux ont été mis en œuvre non couverts par le permis d'urbanisme annulé par le CE : agrandissement de la baie du 2^{ème} étage, démolition de la toiture du bâtiment arrière, construction de l'annexe à l'arrière, création d'un parking nécessitant abattage d'arbres,*
- *la demande de permis doit dès lors être envisagée comme une mise en conformité,*
- *le bâtiment avant projeté présente une architecture en rupture totale avec le bâtiment existant qui présente un caractère exceptionnel : violation de la prescription 2.5.2°, le caractère aéré du site va disparaître par la construction d'un volume 4 fois plus important que le garage existant,*
- *la dérogation à la hauteur de façade ne se justifie pas,*
- *perte d'intimité avec la terrasse située au 2^{ème} étage,*
- *la dérogation à la hauteur de toiture ne se justifie pas,*
- *vu la profondeur du garage, le demandeur à l'intention de pouvoir garer deux véhicules en enfilade, la pente maximale de 4% n'est pas respectée,*

- *l'augmentation de superficie de bureau n'est pas justifiée de manière socioéconomique puisque les bureaux sont occupés par environ 10 personnes, ou entre 4 et 10 personnes,*
- *la note reste très évasive sur l'augmentation des occupants lors de réunions et séminaires réguliers,*
- *non-respect du cadre urbain environnant,*
- *une large baie au 2^{ème} étage, non autorisée par le permis d'urbanisme précédent a été réalisée, ayant un impact sur la perte d'intimité du jardin riverain et une perte de quiétude par rapport à la situation existante,*
- *application de la prescription 0.6 du PRAS : selon le CE, un permis peut être délivré en intérieur d'îlot si la nature des affectations est compatible avec l'habitation et les caractéristiques urbanistiques des constructions. Les bureaux ne sont donc pas admis en intérieur d'îlot. La construction de l'annexe au rez-de-chaussée destinée partiellement au bureau et l'aménagement des 9 emplacements de parking constituent une violation de ces prescriptions auxquelles on ne peut pas déroger,*
- *non-respect de la prescription 2.5.5° et 3° du PRAS : le caractère aéré du site va disparaître,*
- *la régularisation des 9 emplacements ne reposent sur rien de probant, les photos aériennes ne permettent pas d'apprécier l'aménagement ni le nombre exacte d'emplacements avant 1986. Les emplacements en fond de parcelle dénature les lieux et porte atteinte au caractère vert de la parcelle. Les prescriptions 0.6 et 2.5.2° ne permettent pas de régulariser une telle situation,*
- *la construction à l'alignement qui est deux fois plus importante que le garage ne respecte pas la zone de recul du bâtiment principal, et porte de manière substantielle atteinte à la zone de recul. La dérogation n'est pas sollicitée,*
- *elle masque la vue vers le magnifique bâtiment principal, très bien rénové de l'extérieur,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/12/2018 : dépôt de la demande;

23/01/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis de la Commission de concertation dans l'attente de compléments d'information d'ordre socio-économique;

18/06/2019 : réception des documents sollicités par la Concertation;

19/06/2019 : séance de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 26/11/2018,

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

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot dans lequel se situe la demande est formé par l'avenue Winston Churchill, la rue Edith Cavell et l'avenue Montjoie,
- Il est bien desservi par les transports en commun (tram 3, 7, bus 60 de la STIB),
- L'avenue est bordée d'immeubles et de maisons implantés en recul, de gabarits variables,
- L'ancienne maison de maître à 4 façades sur laquelle porte la demande est le seul bâtiment de l'îlot à être implanté avec un recul important par rapport à l'alignement général des façades,
- Elle présente un volume comme suit :
 - Le volume principal présente un gabarit de bel étage+2+T, et une travée d'accès en façade latérale (au niveau du bel étage+1)
 - Le long de la mitoyenneté de droite, à l'avant de ce volume principal, se trouve une travée de service :
 - de gabarit bel étage+1+T,
 - dont la toiture retrouve le niveau du faîte de la maison principale et son niveau de corniche en façade arrière,
 - A l'alignement, contre le mur mitoyen de droite, se trouve un garage de gabarit R+T en appentis,
- Les façades sont en briques, en harmonie avec les maisons voisines,
- La zone de recul est marquée par un arbre remarquable (arbre à perruque),
- Le couvert végétal du jardin, orienté au Nord de la parcelle, est pauvre, mais comprend plusieurs arbres,
- Le relief est marqué :
 - dans la zone de recul, de sorte que le bel étage est situé 1 niveau plus haut que la voirie,
 - vers le fond du jardin qui est ± 1 niveau plus haut que la partie centrale du terrain,

- En 1984, le propriétaire y installe des bureaux (changement d'affectation non soumise à permis d'urbanisme à l'époque en l'absence de travaux et au vu des documents apportant la preuve de la date de ce changement d'affectation),
- La zone de recul, ainsi que la partie arrière du terrain, est transformée en stationnement (vraisemblablement en 1985),
- Selon les photos aériennes de 1996, la zone de recul et le jardin ont perdu une grande partie des plantations par rapport à la situation disponible pour 1971, le jardin servant de parking,
- La parcelle est entourée de murs de jardin,
- Selon le registre de la population, la maison a été inoccupée en tant que logement entre 1976 et 1986,
- Lors de l'établissement de la situation existante de fait du plan régional d'affectation du sol, le propriétaire de l'époque (Envoi recommandé au MRBC le 13/10/1998) a déclaré une superficie de 450 m² affectée en bureau,

Suite au report de la Commission de concertation du 15/05/2019, une note socio-économique a été fournie le 18 juin 2019 à l'Administration communale;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

Pour la villa de maître existante :

- le maintien de l'affectation de bureau au rez-de-chaussée et au sous-sol et la réduction de la superficie de 450 à 440 m²,
- l'aménagement d'un appartement de 4 chambres au 1^{er} étage,
- l'aménagement d'un appartement de 3 chambres au 2^{ème} étage,
- l'aménagement d'un appartement de 2 chambres dans les combles,
- la mise en conformité de l'élargissement d'une lucarne en façade latérale,

A front de l'avenue;

- la démolition d'un garage et la construction d'une maison unifamiliale, contre le mur mitoyen de droite,
- la mise en valeur de la zone de recul,

En intérieur d'îlot:

- le maintien d'un parking de fait d'une capacité de 9 emplacements en fond de parcelle,

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

- le projet vise à réaffecter et l'extension de la villa existante et la construction d'une maison unifamiliale à front de l'avenue,

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

- en matière de programme, le projet propose ce qui suit :

- pour la villa existante :

- le bureau existant a été mentionné dans la situation existante du plan régional d'affectation du sol à raison de 450 m², déclaré à l'époque par le propriétaire concerné. Le bien a été inhabité à partir de 1976 et transformé en bureau à une époque (1984) où un permis d'urbanisme pour changement d'affectation n'était pas nécessaire,
- la demande ramène cette superficie à 440 m² en localisant cette affectation uniquement au sous-sol et au rez-de-chaussée : au sous-sol, le projet situe 3 bureaux, dont un dans l'extension; au rez-de-chaussée, le projet situe 5 bureaux, avec un grand espace de réception au centre,
- la note socio-économique précise que le nombre de postes de travail est limité à ± 10; le projet prévoit des salles de réunions de prestige, répondant au projet du demandeur de regrouper des représentants des firmes étrangères qu'il représente,
- la CaSBA est positive en zone d'habitat (3.852m²), le bien est situé en zone d'habitation,
- les étages sont affectés en logement : le 1^{er} étage est aménagé en appartement de 4 chambres, le 2^{ème} étage et les combles sont aménagés en logement, à savoir un appartement de 3 chambres au 2^{ème} étage et un appartement de 2 chambres dans les combles,
- les appartements sont spacieux et présentent de belles qualités d'habitabilité,

- à front de l'avenue:

- la construction d'une maison unifamiliale de 4 chambres,
- le rez-de-chaussée est affecté en garage, 2*2 emplacements en alignement, dont 2 pour les bureaux et 2 pour le logement,

- en matière d'implantation et de gabarit :

- pour la maison existante et principale :

- la villa est étendue à l'arrière de la travée de droite sur 4 niveaux. Cette extension se situe dans un angle du bâti qui présente peu d'ouverture de sorte que l'extension ne porte pas atteinte ni à la cohérence de la construction ni à son style architectural. La seule ouverture est située vers le fond de la parcelle, à plus de 3 mètres de la limite latérale de la parcelle, ce qui n'est pas de nature à créer une perte d'intimité pour le jardin contigu,
- en façade avant, au 2^{ème} étage, une baie est largement ouverte vers une terrasse peu profonde, face à la maison projetée à l'avant. Elle est située à plus de 3 mètres de la limite latérale de la parcelle et est protégée de celle-ci par le côté latéral du bâtiment. La terrasse a dès lors très peu de vues directes sur la parcelle contiguë,
- un accès est créé en façade latérale de droite afin de donner accès aux locaux communs (rangement pour vélos et poubelles ainsi que chaufferie),
- une lucarne sur le versant latéral est prévue pour éclairer les combles transformés en logement,
- à front de l'avenue:
 - la nouvelle maison projetée s'implante contre le mur mitoyen en attente, à l'avant de la travée latérale du bâtiment principal,
 - la hauteur de la façade dépasse légèrement celle de l'immeuble de droite (toiture « Mansart »),
 - la toiture plate de la maison est aménagée en terrasse,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - si la nouvelle construction réduit la superficie de la zone de recul, celle-ci est remise en valeur en créant une pelouse autour de l'arbre à perruque et en organisant les accès des piétons autour de celle-ci, et la qualité de paysagère de la zone de recul est dès lors améliorée,
 - les arbres existants sont maintenus le long de la mitoyenneté de gauche, et en fond de parcelle. Il est prévu de planter un arbre entre les emplacements 5 et 6,
 - le parking existant est en gravier, la partie centrale est dépourvue de plantation,
 - le projet prévoit l'abattage d'un arbre au lieu de l'extension, les plans manquent de précisions quant au nombre et aux essences concernées. On n'y trouve notamment aucune information quant aux dimensions des sujets concernés,
 - des haies sont prévues à l'arrière du bâtiment existant, le long du mur mitoyen de droite,
 - l'aménagement du parking est complété autour des arbres,
 - globalement, le projet augmente la verdurisation de la parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking à l'arrière de fait a été aménagé en 1986,
 - il a été maintenu tout au long de l'occupation de l'immeuble,
 - le projet maintient le parking en fond de parcelle, entre les arbres, soit 9 emplacements (visible sur d'anciennes photographies aériennes),
 - le portail d'accès est maintenu, mais réaménagé en fonction de l'accès piéton; il doit cependant être précisé,
 - à front de l'avenue:
 - le rez-de-chaussée prévoit deux fois deux emplacements en enfilade, deux pour le logement et deux pour les bureaux. Le nouveau bâtiment étant implanté à l'alignement, la rampe de 4% ne doit pas être respectée. Pour l'habitation, un à deux emplacements sont admis,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie de 20 m³ est destinée à recueillir les eaux d'une superficie imperméabilisée totale de 395 m². Elle est située en zone de recul plantée alors qu'elle pourrait être située sous les accès afin de ne pas porter atteinte à la pleine terre. Le demandeur est invité à justifier l'abandon de l'option d'infiltration des eaux pluviales, la parcelle offrant a priori cette possibilité. L'abandon motivé de la solution de l'infiltration des eaux pluviales entraîne de facto l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune et d'Hydrobru,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les locaux de rangement pour vélos et poubelles sont situés au demi-sous-sol, accessibles par la zone latérale,
 - la façade de la maison unifamiliale est sobre, dans un souci de préserver la lisibilité de la qualité architecturale du bâtiment principal, malgré que la vue vers le bâtiment principal soit cependant réduite par l'ajout de cette maison projetée,

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

Quant à l'aménagement paysager:

- la demande est accompagnée d'un réaménagement paysager du fond de la parcelle par l'aménagement d'une terrasse à usage des bureaux, un écran végétal et des zones plantées autour des arbres existants sur le talus,
- le maintien du parking de fait est limité à 9 voitures. Le parking a été réalisé à une époque où aucun permis n'était requis pour le faire, il ne peut dès lors être remis en cause par la présente demande,
- le jardin arrière est creusé afin d'offrir des portes fenêtres au bureau, donnant sur la terrasse,

Quant à l'extension du bâtiment principal:

- l'extension arrière de la travée de droite du bâtiment existant est issue du permis d'urbanisme 16-42021-2014, les travaux ayant été réalisés avant l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat,
- en façade avant, la lucarne est largement en retrait, ce qui limite les vues vers la parcelle de droite,
- la terrasse (6m²) située à l'avant de la travée de droite et destinée à la cuisine de l'appartement est située à ± 4 mètres de la limite latérale de droite, face à la nouvelle construction à front de l'avenue. La vue éventuelle vers la parcelle de droite est très faible, vu l'obliquité de cette direction, et acceptable dans un tel milieu urbain,
- la partie accessible de la terrasse (10 m²) à l'arrière de la travée de droite au profit de la cuisine de l'appartement du 3^{ème} étage est distante de 4,20 mètres de la limite latérale de droite de la parcelle, cependant, vu sa situation en hauteur, elle engendre tout de même des vues vers l'intérieur d'îlot,
- en façade latérale, la lucarne large de 5 mètres à 5,60 mètres, ce qui a permis de l'appuyer sur des murs porteurs. La lucarne ne déroge pas aux dispositions édictées par le règlement régional d'urbanisme et au vu des faibles modifications de ces dimensions en regard de l'importance du volume bâti, la demande de mise en conformité n'a pas d'impact significatif sur le bâti,

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 la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot :
 - L'extension arrière dépasse la profondeur du bâtiment principal de 1,60 mètre, ce qui est mineure par rapport à l'importance de cette bâtisse,
 - Cette extension est implantée dans le retrait de la travée de droite et a peu d'impact sur les bâtisses voisines situées à l'avant,
 - Elle est destinée au bureau (2 niveaux) et au logement (2 niveaux),
 - application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur une superficie de bureau supérieure à 250 m² :
 - La note socioéconomique fournie à la demande de la Commission de concertation précise que :
 - La superficie des 450 m² existants en 1986 suite au déplacement du siège social du demandeur est à considérer comme régulière (avis du Conseil d'état sur l'annulation du permis),
 - La demande réduit cette superficie à 440 m² en la répartissant uniquement au sous-sol et au rez-de-chaussée. L'ambition du demandeur est de réaliser des bureaux de prestige et de les rendre accessibles aux sociétés basées en Europe,
 - La prescription 2.2 du plan régional d'affectation du sol ne visant que les cas d'augmentation, il n'y a dès lors pas lieu de faire application de la prescription 2.2,
 - Les lieux sont destinés à un point de rencontre entre investisseurs et représentants de banques ou d'autres fonds immobiliers,
 - L'occupation quotidienne des lieux sera d'environ 10 personnes, et certaines réunions seront réalisées avec principalement des visiteurs venant de l'étranger,
 - La CaSBa étant largement positive dans le quartier (3.852 m²), les conditions locales permettent donc de maintenir une affectation de bureau, ce qui a également été retenu par le Conseil d'Etat,
 - La superficie de 440 m² respecte la configuration de l'immeuble et le maintien du caractère d'apparat du rez-de-chaussée, adapté à la destination particulière et prestigieuse décrite par le demandeur,
 - Selon la page 2 de la note explicative (point C) l'augmentation de la superficie de bureau porte de 450 m² (existant) à 481 m², ce qui est erroné et constitue manifestement une erreur matérielle qu'il y a lieu de corriger,

- application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions :
 - le volume et l'architecture de la maison prévue à front de rue sont sobre et moderne, et s'adapte aux particularités du quartier avec le parement en brique,
 - la construction à front de rue permet de supprimer un mur mitoyen aveugle dans la perspective de la rue et de terminer le bâti en ordre continu implanté à l'alignement,
 - la hauteur de la façade est légèrement plus haute que la maison de droite, ce qui limite l'héberge. Sur ce tronçon de rue, les hauteurs de façade sont variables, les gabarits variant de R+1 à R+3 et encore davantage pour l'immeuble d'angle. Le programme d'une maison unifamiliale est adapté au quartier et sa construction permet de supprimer un mur mitoyen aveugle très présent dans le paysage de l'avenue,
 - la maison est implantée à l'avant de la travée de droite de la villa, en la débordant légèrement ce qui entrave légèrement la lecture de la façade avant de la villa,
 - la circulation verticale de la maison implantée à front de rue présente une toiture plate en deux niveaux ce qui permet d'éviter la rehausse du mur mitoyen de droite,
 - la toiture plate la toiture plate de la maison est aménagée en terrasse, ce qui confère une utilisation de la toiture plate peu habituelle à front de la voirie, et une perte d'intimité pour les maisons situées en face,
- 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 façade en ce que la hauteur de la maison projetée dépasse celle de la maison de droite, dont la toiture est de type « Mansart »,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture en ce que la toiture de la cage d'escalier dépasse légèrement le profil mitoyen de la maison de droite. L'accès à la terrasse sur toiture plate crée des nouveaux vis-à-vis de nature à être intrusifs par rapport aux maisons situées en face du projet,
 - le volume et l'architecture de la maison prévue à front de rue sont sobres et modernes et s'adaptent aux particularités du quartier, notamment par le choix du parement en brique,
 - la hauteur de la façade est légèrement plus haute que celle de la maison de droite, ce qui limite l'héberge. Sur ce tronçon de l'avenue, les hauteurs de façade sont variables, les gabarits variant de R+1 à R+3 et encore davantage pour l'immeuble d'angle. Le programme d'une maison unifamiliale est adapté au quartier,
 - la circulation verticale de la maison implantée à front de l'avenue présente une toiture plate en deux niveaux ce qui permet d'éviter la rehausse du mur mitoyen de droite,
 - la largeur de la construction à front de rue dépasse celle de la travée de droite de la villa et cache dès lors légèrement la travée principale de la villa. Il y a lieu de légèrement réduire la largeur de la maison, afin de ne pas dépasser la travée de droite de la villa,

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

- réduire la superficie de la terrasse sur la toiture plate de la maison implantée à l'alignement, en lui donnant accès latéralement à la cage d'escalier et en plaçant le garde-corps à 3,80 mètre de l'alignement de la façade et verduriser les parties non accessibles,
- réduire la largeur de la maison de sorte à ne pas dépasser la travée de droite de la villa,
- situer la citerne/bassin d'orage sous les accès minéralisés afin de ne pas porter atteinte à l'aire de pleine terre,
- justifier l'abandon de l'option d'infiltration des eaux pluviales, la parcelle offrant a priori cette possibilité. L'abandon motivé de la solution de l'infiltration des eaux pluviales entraîne de facto l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune et d'Hydrobru,
- préciser en élévation l'esthétique et la hauteur du portail, qui doit être ajouré d'au moins 50% et avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- préciser le plan d'aménagement des abords, notamment sur les replantations,
- corriger l'erreur matérielle de la note explicative page 2,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande est maintenu,

- d'être accessoires en ce l'aménagement du jardin doivent être complété,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la maison projetée à l'avant doit être légèrement réduite afin de conserver une bonne lecture de la villa,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

URBAN- Direction de l'Urbanisme et URBAN- Direction du Patrimoine Culturel s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/06/2019
objet n° 06

Dossier 16-44481-2019 - Enquête n° 098/19

Demandeur : Monsieur David Robert CHALUDE et Madame Marina CHICHE

Situation : Rue Langeveld, 14

Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44481-2019 introduite le 06/02/2019 par Monsieur David Robert Chalude et Madame Marina Chiche et visant à agrandir et à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Langeveld 14;

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°51 Quartier Floride-Langeveld (arrêté royal du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande 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°1.3.4 Implantation qui prescrit "*pour les construction en intérieur d'îlot, l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10m de celle-ci*", en ce que la dérogation à l'implantation est aggravée du fait de l'isolation des façades, réduisant dès lors les distances à respecter;
 - non-respect de l'article n°1.4.2 Gabarit qui prescrit "*pour les construction en intérieur d'îlot, la hauteur est de maximum un étage sur rez-de-chaussée, soit deux niveau ou une hauteur de 7m maximum (la hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment)*", en ce que la rehausse induit un dépassement de la hauteur de 7m;
 - non-respect de l'article n°1.4.2 Gabarit qui prescrit "*la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°, à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles*", en ce que la rehausse induit un aggravement d'une situation de dépassement de cette forme pyramidale;
 - non-respect de l'article n°1.6 aspects et matériaux qui prescrit "*l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants*", en ce que les matériaux et teintes projetés ne sont pas en harmonie avec le contexte bâti environnant;
 - non-respect de l'article n°9.0 zones de jardins qui prescrit "*elles sont libres de toutes constructions à l'exception de constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone*", en ce que le car-port prévu au niveau de la façade nord n'est pas une construction complémentaire à l'affectation de la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2019 au 04/06/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Remarques :*
 - *Non-respect de la hauteur réglementaire;*
 - *Perte d'ensoleillement dû à la rehausse;*
 - *Génère des vues directes;*

- Impact du car-port sur le trafic en intérieur d'îlot;
- Non-respect du quartier champêtre;
- Rupture de style par rapport au contexte environnant;
- Choix des matériaux et des teintes, non cohérente avec le contexte;
- Manque de précision quant au revêtement de l'accès carrossable vers le car-port;
- Augmentation significative de la surface imperméable;
- Perte du patrimoine Ucclois;
- Faîte plus haut de 3m que les 7m autorisé (**sans objet**, il s'agit bien de 7m pris à la corniche, le point concernant la toiture est décrit dans l'article 1.5 et cf. schéma pour le point 1.4.2 concernant les gabarits)
- Demandes :
 - respect de la hauteur réglementaire;
 - Volume et toiture en conformité avec l'environnement immédiat;
 - Suppression du carport ou transfert de celui-ci côté langeveld;
 - interdiction de la suppression de la haie et des arbres jouxtant les propriétés voisines;
 - Interdiction de toute vue directe sur l'ensemble des jardins et pièces d'habitation des propriétés du Bosveldweg jouxtant la propriété du demandeur;
 - Proposer des tuiles ou ardoises de teinte claire et des façades de tonalité neutre et claires afin de préserver harmonie esthétique comme prévu par le PPAS;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/02/2019 : dépôt de la demande;

20/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2019 au 04/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol n°51;
- Dans ce quartier, la rue Langeveld est bâtie soit en ordre ouvert et en recul, soit en ordre fermé à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande est située en intérieur d'îlot et accessible entre le n°20 et l'accès vers le n°16 également en intérieur d'îlot;
- La parcelle est fortement plantée et arborée;
- La maison concernée par la demande a été bâtie antérieurement à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol n°51, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-13997-1948, et n'est pas conforme à l'implantation proposée par ce plan particulier d'affectation du sol, en proposant des reculs inférieurs par rapport aux limites parcellaires :
 - 5.12 m par rapport au n°16;
 - Entre 9,19 m et 9,59 m par rapport au n° 194 de la rue Edith Cavell;
 - Entre 9,66 m et 10,41 m par rapport aux numéros 31 et 31a du Bosveldweg
- et par contre plus de 10m par rapport aux numéros 10 et 12 de la rue Langeveld;
- cette maison présente un gabarit R+1+Toiture à versants avec un niveau maximal de 7 m au point haut de la corniche;
- elle est en brique de teinte rouge avec des parties peintes en blanc, les châssis et menuiseries, dans l'ensemble vétustes, sont en bois peints en bleu clair ou en gris-beige;
- Le plan de la situation existante de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol : divers locaux techniques et de caves;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un hall avec vestiaire et WC et comporte un escalier;
 - Ce hall donne également sur la cuisine et le living;
 - Depuis la cuisine et le sas du WC, deux accès vers un atelier de sculpture, également accessible via une porte de garage;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à un WC, une salle-de-bain et 3 chambres;
 - Combles : non accessibles;
- Dans la situation de fait, les combles ont été aménagés avec la prolongation de l'escalier et comportent un couloir qui dessert un grenier et deux chambres en enfilade au-dessus de l'atelier;

- Également dans la situation de fait, un abri a été construit derrière la façade nord de l'habitation;
- Une terrasse a également été construite le long des façades sud et ouest;
- Les maisons situées sur les parcelles du Bosvelweg attenantes au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande sont bâties en recul et comportent des groupes de maisons bâties en mitoyenneté et de gabarit R+2+Toiture à versants;
- Les maisons jumelées (n°s 10 et 12 de la rue Langeveld) forment un ensemble, elles présentent un gabarit R+1+toiture à versants, sont parementées en briques peintes en blanc et couvertes d'une toiture en tuiles rouges;
- Les maisons situées en intérieur d'îlot, (numéros 16 et 18) forment également un ensemble, de gabarit R+1+toiture à versants de couleur anthracite et parement en briques rouges;
- L'immeuble sis au n°20 de la rue Langeveld est une maison 3 façades, bâtie à l'alignement et mitoyenne avec le n°22. Elle est de gabarit R+1+Toiture à versants de teinte anthracite et un parement en briques peintes en blanc;

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

- L'extension de la bâtisse existante vers le sud est de 4,18 m;
- La rehausse de la toiture, avec une pente de 43°, avec l'aménagement d'un véritable espace non habitable sous combles pour y loger des greniers et les installations techniques;
- La construction d'un car-port pour une voiture à la place de l'abri existant, au niveau de la façade nord;
- L'isolation de toutes les façades et de la dalle de sol;
- La pose d'un bardage en bois ajouré et gris au niveau du rez-de-chaussée et un revêtement à l'étage et de toiture en zinc à joints debout vertical de couleur gris anthracite;
- La pose de fenêtres de toit;
- Le remplacement de tous les châssis existants par de nouveaux ensembles en aluminium et de teinte noire;
- Le remplacement de toutes les installations techniques par un système de ventilation de type C;
- Le réaménagement complet de tous les niveaux moyennant de lourdes modifications structurelles;
- L'abattage d'un sapin dont le tronc a un diamètre de 40 centimètres, d'une hauteur de 5 mètres environ, dont la couronne a un diamètre de 3,50 mètres environ et qui se situe sur l'emprise de la nouvelle terrasse;

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

- Le programme prévoit l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale avec atelier de sculpture existante;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - Sous-sol : inchangé hormis le positionnement de l'escalier;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée reste au même endroit et se fait sur un hall d'entrée ouvert qui comporte l'escalier droit qui dessert les caves et les étages;
 - À droite, le couloir mène vers un espace de vestiaire avec WC et l'accès vers la cuisine;
 - À gauche le séjour, en communication avec la salle-à-manger;
 - Au bout de la salle-à-manger un autre couloir dessert une salle-de-jeu, une buanderie et la cuisine;
 - La terrasse est reconstruite le long des façades sud et ouest;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent au hall de nuit, ouvert sur le niveau inférieur et il dessert deux chambres d'enfants, une salle-de-bain et l'espace parental;
 - L'espace parental se compose d'une chambre, d'un dressing communicant et d'une salle-de-bain privative;
 - Combles :
 - L'escalier et le hall de nuit desservent deux greniers, trois locaux techniques dont un pour la chaudière;

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

- en matière de programme :
 - L'extension et le réaménagement complet de cette habitation avec atelier existante, proposent des espaces habitables de qualités avec une circulation rationnelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension vers le Sud permet un réaménagement de qualité des espaces habitables tout en maintenant la façade à bien plus de 10m de la limite parcellaire;

- L'ensemble du projet maintient un taux d'emprise (occupation du sol et du sous-sol) ainsi qu'une densité, largement inférieurs aux limites prévues par le PPAS, à savoir :
 - Occupation du sol max : 16%, alors que l'occupation du sol projetée est limitée à 14%;
 - Rapport P/S max : 0.5, alors que le rapport P/S projeté est limité à 0,31;
- La rehausse de la toiture, induit cependant plusieurs dérogations qui pourraient être supprimées;
- Le car-port remplace l'abri existant et il est constitué de poteaux en bois et une couverture plate en bardage bois dans le même esprit que la façade au rez-de-chaussée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit l'abattage d'un sapin, planté au droit de la nouvelle terrasse;
 - La demande ne prévoit aucune replantation d'arbre à haute tige;
 - La haie périphérique existante est à refaire et à replanter à certains endroits, selon une hauteur maximale de 1,90 mètre;
 - La démolition de la terrasse existante et sa reconstruction en briques sur chant (imperméable), propose une utilisation plus fluide de cet espace extérieur et au même niveau que le rez-de-chaussée, dans des proportions qui restent cohérentes et compatibles avec l'espace disponible de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne disposait d'aucun emplacement de parking;
 - Un car-port est prévu du côté de la façade Nord du projet (à l'arrière de la maison), pour une seule voiture, et permet à la parcelle de répondre dès lors aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une citerne de 2000 litres est existante et utilisée dans le nouveau projet;
 - Cette dernière ne sert actuellement qu'à alimenter un robinet extérieur;
 - Dans le projet, la moitié de l'eau de pluie récupérée est réutilisée pour alimenter la buanderie et les WC du rez-de-chaussée;
 - L'autre moitié est récupérée par des descentes d'eau pluviale au niveau de la façade sud et est directement infiltrée dans le jardin, en partie avant;
 - Le système d'infiltration (drains de dispersion initialement prévu) sera à confirmer en fonction du test de percolation à faire avant travaux;
- en matière de performances énergétiques :
 - Les façades sont isolées par l'extérieur;
 - Toutes les techniques sont remplacées et un système de ventilation de type C est prévu, avec des aérateurs réglables intégrés dans les châssis (invisibles), pour l'amenée d'air extérieur dans les pièces de vie et des extracteurs dans les pièces humides;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le traitement des façades est résolument contemporain;

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - article n°1.3.4 :
 - la construction étant antérieure au plan particulier d'affectation du sol, elle présentait déjà des distances inférieures au prescrit de 10 mètres du plan particulier d'affectation du sol;
 - afin de proposer une habitation avec de meilleures performances énergétiques, les façades sont entièrement isolées;
 - bien que l'isolation de ces façades génère une aggravation d'une situation déjà dérogatoire, elle est inhérente à une implantation préexistante au plan particulier d'affectation du sol, et les distances par rapport aux limites parcellaires restent cohérentes par rapport aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol :
 - 4,78 mètres par rapport au n°16;
 - entre 8,86 mètres et 9,51 mètres par rapport au n° 194 de la rue Edith Cavell;
 - entre 9,38 mètres et 10,21 mètres par rapport aux numéros 31 et 31a Bosveldweg
 - toujours plus de 10m par rapport aux numéros 10 et 12 de la rue Langeveld;
 - dès lors que cette dérogation n'est induite que par la pose d'une isolation, répondant aux normes actuelles, la dérogation est acceptable et peut être envisagée;
 - d'autant plus que l'extension prévue vers le Sud, n'induit quant à elle aucune dérogation et reste à plus de 10 mètres de la parcelle au Sud (n°s 10 et 10);

- dès lors, la dérogation peut être envisagée;
 - article n°1.4.2 :
 - suite à la rehausse de la toiture, la hauteur de 7 mètres prescrite par le PPAS, est augmentée de manière significative;
 - la rehausse a pour objectif d'aménager un véritable espace au niveau des combles, composé de greniers et de locaux techniques;
 - cependant, au regard de l'utilisation de ces locaux, une telle rehausse n'est pas nécessaire;
 - dès lors, il y a lieu de supprimer la dérogation et maintenir la hauteur à 7 mètres en prenant cette hauteur du point le plus bas de la parcelle jusqu'au niveau haut de la corniche, à savoir maintenir le gabarit existant;
 - d'autant plus que cette rehausse induit également une aggravation au dépassement de la forme pyramidale de 35, ce qui n'est pas souhaitable, au regard du rapprochement des limites parcellaires dû à la pose d'une isolation périphérique et des extensions telles que prévues;
 - article n°1.6 :
 - la volonté du projet est résolument contemporaine;
 - considérant le contexte bâti environnant, composé de bâtisses, dont certaines également antérieures au plan particulier d'affectation du sol sont en briques de teinte rouge ou peintes en blanc, et couvertes de toitures en tuiles rouge ou ardoises de teinte grise, le projet s'écartere de la volonté du plan particulier d'affectation du sol de maintenir une harmonie d'aspect entre immeubles avoisinants;
 - cependant, au regard des barrières visuelles, constituées par de nombreux arbres et au regard de l'implantation de la bâtisse en intérieur d'îlot, le bâtiment projeté ne sera que peu visible de l'espace public mais principalement depuis les propriétés contiguës;
 - A cet égard, la couleur anthracite prévue pour le bardage en zinc couvrant la toiture et le 1^{er} étage, aurait avantage à s'harmoniser avec la teinte des toitures des maisons situées aux n°s 16 et 18 de la rue Langeveld, soit un aspect de teinte gris ardoise;
 - article n°9 :
 - le car-port d'une dimension de 3,48 mètres sur 6,70 mètres (environ 23 m²) est implanté du côté nord de la parcelle, dégagant de ce fait un agréable jardin positionné au Sud;
 - il permet de répondre à l'article 0.4 (garages) imposant qu'au moins un emplacement de garage est à prévoir par logement;
 - considérant qu'il est positionné au Nord, qu'il reste à plus de 5 mètres de la limite parcellaire du fond et qu'un écran végétal est maintenu entre les propriétés, l'intimité reste insuffisante et cet écran ne peut diminuer les nuisances sonores;
 - sa position en fond de parcelle induit des nuisances à l'intérieur d'îlot, en termes de nuisances sonores et de pollution lumineuse dues aux phares;
 - l'accès latéral menant au car-port est prévu en pavés en basalte (noir) à joints ouverts (perméable) au droit des roues des voitures et la partie centrale est en pelouse, sauf au droit de l'entrée de l'habitation et au droit du car-port pour constituer une aire de manœuvre;
 - dès lors que le PPAS prévoit au moins un parking par logement, il y a lieu de repositionner ce car-port au plus proche de l'entrée depuis la voirie et induisant le moins de nuisance sur l'intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - bien que le projet modifie significativement les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, les matériaux et teintes utilisés ne seront pas visibles depuis l'espace public et, en raison des distances aux limites parcellaires alliées à l'imposition de ne pas dépasser une hauteur de 7 mètres, rester relativement peu visibles pour les parcelles voisines, au regard également des barrières visuelles constituées par les arbres périphériques;
 - Vu les réactions qu'a suscité le projet au cours de l'enquête publique, il y a cependant lieu d'harmoniser davantage le projet aux bâtiments voisins dans les tonalités grises de toiture, il y a lieu de proposer des teintes plus claires;

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

- proposer des tonalités plus claires et moins tranchées par rapport au contexte bâti environnant;
- respecter le plan particulier d'affectation du sol et maintenir le gabarit existant, à savoir un maximum de 7m (mesure prise du point le plus défavorable du terrain naturel, et non de la nouvelle terrasse, au point haut de la corniche);
- maintenir l'angle des pans de toiture existante ;
- renoncer dès lors à l'utilisation d'un espace dans les combles où seules les installations techniques peuvent être maintenues ;
- déplacer la position du car-port au plus proche de l'accès depuis la voirie et en l'éloignant de toute habitation ;

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 des tonalités de matériaux, et de hauteur de corniche de toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit observer une certaine cohérence dans son contexte bâti environnant;
- de minimiser la dérogation à l'article 1.4.2 de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de corniche ne peut dépasser 7 mètres de haut pris au point le plus bas et que le dépassement de la pyramide de 35° ne peut être augmenté;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Urban-D.U. s'abstient.