

Séance du 26 juin 2019 / Zitting van 26 juni 2019
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10346-2019
Situation : Rue Vanderkindere 187A
Demandeur : CARROSSERIE NICHOLSON
(Exploitation d'une carrosserie – Nouveau permis)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10313-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 1495
Demandeur : CARROSSERIE PRINCE D'ORANGE SA
(Exploitation d'un car-wash, d'un atelier d'entretien de véhicule, d'un compresseur d'air, d'un réservoir d'air comprimé, d'un dépôt d'huiles usagées, d'un dépôt de liquides inflammables, d'un atelier pour l'application mécanique, d'un dépôt de véhicules usagés, d'un parking en plein air et des ventilateurs)
- 3) 103/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.486-2019
Situation : Drève Pittoresque 33A
Demandeur : Monsieur Michaël GOLDBERG
(Modifier le PU n°16-43735-2017 pour transformer et étendre une maison uni-familiale 4 façades)
- 4) 102/19 – Demande de permis de lotir n°PL-581-2019
Situation : Rue Engeland 338
Demandeur : GODDARD LOYD ENGELAND SA – M. Pierre Verlinden
(Lotir un terrain en 5 lots en vue de construire des maisons uni-familiales et dont un des lots est déjà construit)
- 5) 107/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.634-2019 (art.177)
Situation : Dieweg 61D
Demandeur : KUNTUZE SPRL – Monsieur Bernard Richelle
(Construire 2 maisons uni-familiales)

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

- 6) 068/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.361-2018
Situation : Avenue Napoléon 55
Demandeur : Monsieur Yvan PIRLET
(Transformer et isoler une maison uni-familiale 4 façades)
- 7) 105/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.516-2019
Situation : Avenue Groelstveld 52
Demandeur : Monsieur François PONCHON
(Reconstruire le 2^{ème} étage en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, agrandir au rez-de-chaussée en façade latérale et modifier les façades)
- 8) 108/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.655-2019
Situation : Carré Stevens 6
Demandeur : Madame Mireille DAHAN
(Construire un petit bureau au fond du jardin contre les murs mitoyens)
- 9) 106/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.532-2019
Situation : Rue du Repos (entre les n°s 51 et 63)
Demandeur : RESTONE 61 SPRL – Monsieur Frédéric Dutry
(Construire un immeuble de 6 logements et 8 emplacements de stationnement en sous-sol)

- 10) 104/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.535-2019
Situation : Rue Edith Cavell 105-107
Demandeur : M. et Mme J-B. van Ex et H. de la Croix de Castries
(Démolir deux bâtiments et reconstruire un nouvel immeuble de 13 logements)
- 11) 101/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.413-2018
Situation : Rue du Bourdon (à droite du n°307)
Demandeur : SIMONIS SPRL – M. Louis Hébert de Beauvoir du Boscol
(Construire deux immeubles de quatre logements chacun)
-

- Divers/Allerlei :

Avis reportés de la CC du 19/06/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 12) 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 12/06/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 13) 091/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.471-2019
Situation : Chaussée d’Alseberg 1190-1201/Rue Zandbeek 36A
Demandeur : Monsieur Ferdynand RYBSKI
(Transformer et étendre une maison de rapport mitoyenne existante en un immeuble d’angle à trois façades structurant l’espace public, comprenant 5 logements et 3 garages (références au CU2016/2))
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 26/06/2019
Dossier : PE-10346-2019
Objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10346-2019
Situation	rue Vanderkindere 187A
Demandeur	S.P.R.L. CARROSSERIE NICHOLSON
Objet	Exploitation d'une carrosserie
P.R.A.S.	en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial
Enquête publique	du 27/05/2019 au 10/06/2019 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'une régularisation pour l'exploitation d'une carrosserie;
- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
- l'absence de rideaux ignifugés dans la carrosserie;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 24/01/2019 réf CI.1995.0663/3/GG/vh qui comporte 3 remarques;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de mettre en place des rideaux ignifugés pour respecter la séparation des zones de travail;
- de respecter l'avis du SIAMU.

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 26/06/2019
Dossier : PE-10313-2018
Objet n° 02

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10313-2018
Situation	Chaussée de Waterloo 1495
Demandeur	S.A. CARROSSERIE PRINCE D'ORANGE
Objet	Exploitation d'un car-wash, d'un atelier d'entretien de véhicules, d'un compresseur d'air, d'un réservoir d'air comprimé, d'un dépôt de liquides inflammables, d'un atelier pour l'application mécanique, d'un dépôt de véhicules usagées, d'un parking en plein air et des ventilateurs
P.R.A.S.	en zone d'habitation, liseré de noyau commercial et en espace structurant
Enquête publique	du 03/06/2019 au 17/06/2019 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 le site sur lequel porte la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité au PRAS;
- que la demande porte sur des installations existantes;
- que la demande vise l'exploitation d'un atelier mécanique automobile et d'installations liées;
- l'avis du SIAMU du 11/07/2016 qui ne formule aucune remarque spécifique;
- la RES (sol/00693/2012) introduite le 06/09/2018;
- le PV d'examen de conformité des installations électriques basse tension du 08/06/2016 qui conclut que l'installation existante n'est pas conforme au RGIE;

Vu l'avis de Vivaqua du 26/10/2018;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de se conformer aux remarques émises pour les installations électriques.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 03

Dossier 16-44486-2019 - Enquête n°103/19

Demandeur : Monsieur Michael GOLDBERG

Situation : Drève Pittoresque 33A

Objet : modifier le PU n°16-43735-2017 pour transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44486-2019 introduite le 08/02/2019 par Monsieur Michaël Goldberg et visant à modifier, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme n°16-43735-2017 autorisant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale à 4 façades sur le bien sis drève Pittoresque 33A;

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 (A.R. du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la dérogation au RRU titre I article 6 toiture qui prescrit « § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. » a été autorisée dans le permis n°16-43735-2017 de par la notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable portant sur la dérogation sollicitée en date du 30/05/2018;

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

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

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

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

o non-respect de l'article n°1.5 - Aspects et matériaux qui prescrit "les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1m", en ce que la demande modifiée augmente la largeur de la lucarne octroyée et diminue le recul octroyé de 30cm de la limite de la toiture à zéro;

Considérant que la présente demande modifiée telle qu'introduite en application de l'article 102/1 du CoBAT déroge également à l'article 6 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/02/2019 : dépôt de la demande;

29/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : 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 essentiellement résidentiel, bâti de villas à 4 façades implantées en recul des alignements;

o La villa sur laquelle porte la demande est implantée sur un terrain de 8 ares 79 centiares;

o Dans ce quartier, la drève Pittoresque est étroite et ne permet pas le stationnement en voirie;

o La maison n°33A sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + une grande Toiture à versants et date du début du siècle dernier;

- Le permis d'urbanisme n° 16-43735-2017 autorise la démolition d'une extension non licite, sous forme de véranda, la reconstruction d'un nouveau volume au rez-de-chaussée et la modification du volume sous toiture;

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

- Le programme prévoit la modification du permis d'urbanisme n°16-43735-2017 en vigueur, en application de l'article 102/1 du CoBAT, sur les aspects suivants :
 - Le remplacement des tuiles existantes, initialement maintenues, par des tuiles de teinte gris ardoise;
 - Le remplacement du matériau de finition des extensions, initialement prévu en panneaux de fibreciment de teinte grise, par un crépi sur isolation;
 - L'isolation par l'extérieur des nouvelles extensions;
 - L'alignement des nouvelles extensions, au rez-de-chaussée et de la lucarne en toiture, sur le profil de la façade latérale ouest;
 - La création d'une nouvelle baie en façade arrière avec des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite;
 - La modification de certaines menuiseries extérieures existantes, en aluminium de teinte blanche ou en PVC et à peindre en gris anthracite;
 - La mise en peinture de la porte d'entrée en bois, en gris anthracite;
 - La correction des plans, quant à une fenêtre inexistante et non projetée (en façade latérale gauche au rez-de-chaussée);
 - La rectification des proportions des fenêtres existantes suite à un mesurage sur place;
 - La modification de la grande fenêtre existante au rez-de-chaussée en façade arrière avec maintien du châssis existant mais mise en peinture gris anthracite;
 - L'agrandissement des baies coulissantes au rez-de-chaussée et au niveau des combles;
 - La modification de la division du châssis ouvrant de la lucarne;
 - La modification des aménagements intérieurs;
 - L'aménagement de l'espace sous combles en chambre parentale avec douche et dressing;
 - L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée arrière d'1,10m avec quelques marches vers le jardin;
- Les plans de la situation projetée et modifiée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé;
 - Rez-de-chaussée :
 - Un foyer est placé au centre des pièces de vie avec un tirage jusqu'en en façade latérale à environ 2,50 mètres de la limite parcellaire de gauche;
 - 1^{er} étage :
 - Le hall donne accès à une salle-de-douche, à la place du WC, une chambre de petite dimension à la place du bureau ainsi qu'une autre chambre et salle-de-bain, non modifiés;
 - Depuis ce hall part un second escalier vers le niveau des combles;
 - Combles :
 - L'espace est totalement aménagé avec une salle-de-douche, un dressing et une chambre parentale;

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

- Le programme reste inchangé, à savoir une maison unifamiliale;
- Les aspects extérieurs tendent vers une amélioration moyennant le respect de quelques conditions évoquées ci-après;
- Les modifications intérieures peuvent également être envisagées moyennant quelques aménagements;

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

- en matière de programme :
 - le projet offre une chambre parentale avec salle de bain et dressing attenant sous toiture et améliore l'habitabilité de cette habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'élargissement de l'extension au rez-de-chaussée au droit de la façade latérale de gauche, peut être envisagée, pour autant qu'elle soit alignée sur l'extension de la lucarne modifiée;
 - en effet l'extension de la lucarne jusqu'à la limite de la toiture induit une dérogation à l'article 1.5 du plan particulier d'affectation du sol;

- l'alignement au rez-de-chaussée contribue d'une part à simplifier les actes et travaux et est d'autre part esthétiquement plus intégré;
- la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 concernant le dépassement de 2 mètres de la projection du plan de toiture, avait été accordé dans le permis en vigueur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'agrandissement de la terrasse d'1,10 mètre et située 90 centimètres plus haut que le jardin, peut être envisagé;
 - en effet la parcelle large et profonde, n'est pas impactée par une imperméabilisation excessive;
 - cette augmentation permet l'utilisation d'une terrasse confortable de plein pied avec l'espace de vie et reste en communication aisée avec le jardin;
 - la demande modifiée ne prévoit aucune modification au niveau du solde du jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande, comme le traitement des façades :
 - le remplacement des tuiles rouge existante peut être envisagé :
 - car l'harmonie des toitures avoisinantes est maintenue;
 - car la plupart des toitures sont soit en tuiles de teinte rouge soit en tuiles ou ardoises de teinte gris moyen ou anthracite;
 - car les maisons sises aux numéros 35, 31a, 39 et 43-45 comportent des toitures à tonalité grise;
 - car la toiture actuelle est en mauvais état, et il y a lieu de profiter du besoin de la remplacer pour établir une harmonie souhaitable entre les tonalités projetées et octroyées pour les nouvelles menuiseries (gris anthracite);
 - Car ce remplacement de tuiles de nouvelles de même format galbé permet également une isolation par l'extérieur;
 - l'utilisation d'un crépi sur isolant de teinte claire :
 - tranche moins avec la façade ancienne, dont les briques sont peintes en blanc;
 - rend dès lors les extensions moins imposantes et impactantes, sur le plan visuel;
 - permet l'isolation par l'extérieur améliore les performances énergétiques;
 - dès lors que la brique existante n'est pas couverte par l'isolation, ce traitement des façades des extensions, peut être envisagé;
 - la modification des menuiseries extérieures :
 - la mise en peinture des châssis existants et conservés, qu'ils soient en aluminium ou en PVC de teinte blanche, dans une teinte gris anthracite, permet une uniformité entre l'existant et le projeté qui a déjà été octroyé;
 - c'est également dans cet esprit que la mise en peinture de la porte d'entrée peut être envisagée;
 - considérant les informations données en séance, les châssis implantés en façade latérale sont conservés (en PVC blanc) mais une future demande de permis sera introduite d'ici 3 ans afin d'uniformiser toutes les façades;
 - l'agrandissement et la modification des baies au niveau des extensions, peuvent être envisagés;
 - une cheminée est créée, avec un foyer au centre des espaces de vie :
 - le tirage se fait latéralement en façade gauche et la sortie se situe à moins de 2,50 mètres de la limite mitoyenne de droite;
 - la maison voisine de gauche (n°35) se situe à 3 mètres de la limite parcellaire, créant dès lors un recul de plus de 5,50 mètres pour cette sortie de gaz brûlés;
 - cependant, afin d'éviter les gênes de voisinage et la nuisance d'une fumée blanche le long des façades latérales, et considérant la possibilité de trouver une issue en toiture, il y a lieu de déplacer le tirage;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - L'alignement de la lucarne à la limite de la toiture, correspondant à la limite de la façade latérale gauche, peut être envisagé;
 - En effet, il avait été octroyé un recul de 30 centimètres seulement au lieu de 1 mètre, par rapport à cet alignement, ne permettant dès lors pas de prévoir un pan de toiture recouvert de tuiles, l'espace disponible de 30 centimètres étant insuffisant;
 - Considérant également la volonté de simplifier les travaux structurels et assurer des actes et travaux pérennes au niveau du rez-de-chaussée, par l'alignement de l'extension à cette même façade latérale, une harmonie entre les deux extensions doit être conservée;

- Bien que le projet d'aligner cette lucarne en toiture, induise une aggravation d'une dérogation, cette dernière avait été octroyée et l'aggravation de 30 centimètres, ne peut en aucun cas constituer une nuisance pour le voisinage, ni en perte d'ensoleillement ni en prise de vue;
- Concernant la largeur de plus d'1,60 mètre de lucarne, cette dérogation est justifiée par la demande dans le permis d'urbanisme précédent de ne constituer qu'une seule lucarne, quitte à augmenter sa largeur afin d'intégrer l'escalier au sein du même volume, et ce malgré que cette largeur soit légèrement augmentée de 30 centimètres;

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

- déplacer en toiture la sortie des gaz brûlés initialement prévue en façade latérale;
- fournir les plans de la situation projetée sur format A0 et non plus au sein de carnet A3;

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 d'évacuations des gaz brûlés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne doit pas induire de nuisances de sortie de gaz brûlés;

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.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 04

Dossier PL-581-2019 - Enquête n° 102/19

Demandeur : Monsieur Pierre VERLINDEN

Situation : Rue Engeland 338

Objet : lotir un terrain en 5 lots en vue des construire des maisons unifamiliales et dont un des lot est déjà construit

AVIS

La commission décide de reporter son avis en vue de vérifier le bornage des parcelles ainsi que les reliefs de terrain dont question lors de la séance publique.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 26/06/2019
objet n° 05

Dossier 16-44634-2019 - Enquête n° 107/2019
Demandeur : S.P.R.L. KUNTUZE - M. Bernard RICHELLE
Situation : Dieweg 61D
Objet : Construire 2 maisons unifamiliales

AVIS

Avis reporté à la séance du 03/07/2019.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 06

Dossier 16-44361-2018 - Enquête n° 068/19

Demandeur : Monsieur Yvan PIRLET

Situation : avenue Napoléon 55

Objet : transformer et isoler une maison unifamiliale 4 façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44361-2018 introduite le 30/11/2018 par Monsieur Yvan Pirlet et visant, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2018/15 dressé le 19/10/2018 suite à des transformations lourdes du bien, à transformer et à isoler une maison unifamiliale à 4 façades sur le bien sis Avenue Napoléon 55;

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 (A.R. du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°1.5 - Aspects et matériaux qui prescrit "*les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versants. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1m*", en ce que les lucarnes se développent sur les deux pans de toiture et ont une largeur de 12,65m;

○ 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°6 - La toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que les lucarnes réalisées dépassent de plus de 2m les 2/3 de la largeur des façades;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 15/05/2019, a reporté son avis;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/11/2018 : dépôt de la demande;

21/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

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

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

19/06/2019 : séance de la Commission de concertation suite au report de son avis;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 25/04/2019 et libellé comme suit :

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.*

- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de plantation d'arbres de haute-tige.*

Zone de protection des arbres:

Modalités:

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

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

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

- l'avis de la CRMS émis le 4/04/2019;

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

- Le quartier est constitué de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de type villa;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - Correspond à la typologie des maisons construites dans les années 50 mais ne présente que peu de qualités à caractère patrimoniales, hormis la présence d'arches au niveau d'un mur de contre-fort et au niveau de certaines baies;
 - Présente un gabarit R+T avec des façades en briques jaunes et beiges et une toiture foncée;
 - Est fort proche des limites parcellaires en raison de l'étroitesse du terrain. Du côté droit, le recul n'est que d'1,80 mètre;
 - A fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-22723-1962 autorisant la construction d'une annexe de gabarit R+T;
 - La zone de recul est fortement plantée et aménagée en jardinet, hormis l'allée pavée qui mène au garage et l'escalier en pierre menant vers l'entrée latérale;
- Dans la situation de fait, il a été constaté, par l'établissement d'un PV (U 2018/15 datant du 19/10/2018) :
 - La toiture a été entièrement démontée et reconstruite avec la création d'importantes lucarnes sur les deux pans de toiture;
 - Les lucarnes ont une dimension de 12 mètres chacune;
 - Les ouvertures de baies dans les lucarnes font 2,12 mètres. Il y a 3 baies sur le versant gauche et 4 sur le versant droit;
 - L'ouverture d'une baie en vue d'accéder à la terrasse située au premier étage de l'arrière du bâtiment;
 - Le percement d'une trémie entre le rez-de-chaussée et le premier étage;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - le garage accessible depuis la rue via une zone de recul et qui est également accessible via le dégagement comportant également les compteurs;
 - une laverie, une chaufferie et un local rangements;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait latéralement, à droite, à un niveau plus haut que la rue, sur le hall d'entrée qui dessert un WC, une salle-de-bain, une chambre, un bureau, une cuisine et les pièces de vie;
 - les pièces de vie se composent d'une salle-à-manger et d'un salon;
 - une terrasse est accessible via le salon et via la cuisine;
 - un escalier menant au sous-sol depuis le hall d'entrée;
 - depuis le bureau, un escalier vers l'étage;
 - Combles :
 - 3 pièces constituent les greniers;
- La maison de droite (n°51) est de même gabarit mais présente plus de particularités architecturales et patrimoniales;
- La maison de gauche (n°57) est un monument classé par Arrêté du 13/10/2011 (Maison Steenhout) de gabarit R+1+Toiture et la maison concernée par la demande est directement dans le périmètre de cette maison conçue par l'architecte Jacques Dupuis;

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

- La démolition et reconstruction de la toiture, y compris la charpente, du corps principal de bâti;
- La construction de deux lucarnes sur les deux pans de toiture;
- La démolition de la toiture en pente de l'annexe;
- La rehausse des murs périphériques de cette annexe en vue de créer un acrotère pour l'aménagement d'une terrasse;
- La suppression des arches et des mur-forts;
- La pose horizontale d'un bardage en bois de teinte naturel au niveau de toutes les façades;
- L'agrandissement et la modification de baies;
- Les transformations intérieures structurelles et non structurelles;
- Le réaménagement de la zone de recul avec suppression des parterres plantés et recréation du cheminement avec escalier d'accès vers l'entrée;

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

- Le programme prévoit d'une part la régularisation de certains travaux déjà effectués, tels que les lucarnes, la suppression de la toiture de l'annexe et les modifications au niveau des baies et d'autre part la transformation d'une maison existante et de sa zone de recul;
- Le gabarit général reste inchangé;
- Les plans de la situation projetée, se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - La chaufferie et le local rangements sont supprimés au profit d'un espace de garage plus large et permettre une entrée piétonne vers cet espace via un remaniement du relief et un creusement dans le talus;
 - Depuis le garage, un accès vers un local vestiaire et rangements, d'où part l'escalier vers le rez-de-chaussée;
 - Attenants à ce local, un WC et une buanderie;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'escalier est déplacé et se situe à proximité de l'entrée;
 - L'entrée se fait directement sur la salle-à-manger;
 - La plupart des murs sont abattus et la salle-à-manger est en communication directe avec un salon/bureau, la cuisine, la salle de jeux et un salon de thé;
 - La terrasse est toujours accessible depuis la cuisine et le salon de thé et est agrandie et court tout le long des façades gauches et avant;
 - Combles :
 - L'espace est totalement réaménagé et l'escalier mène à un hall qui dessert une salle-de-douche, un WC, une salle-de-bain et trois chambres;
 - Depuis la chambre principale, un accès est créé vers une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe dont la toiture en pente a été supprimée;

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

- Le point principal de la demande étant la rénovation d'une maison d'habitation afin de pouvoir y aménager les besoin d'une famille, la demande peut dès lors être envisagée, au regard de l'espace disponible et la potentialité d'agrandissement sans pour autant en modifier l'emprise au sol ou même le rapport plancher/sol;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale n'était utilisée qu'en plain-pied, ne proposait qu'une seule chambre et les espaces sous combles n'offraient que peu de hauteur afin de constituer un étage complet de chambres et pièces d'eaux;
 - dès lors le réaménagement permet la création de cet étage avec 3 chambres et deux pièces d'eau, correspondant mieux à un usage familial;
 - la création des lucarne permet l'aménagement de cet espace et offre une hauteur supplémentaire;
 - cependant les lucarnes telles que réalisées présentent une dérogation tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation est non modifiée et le gabarit légèrement augmenté de par l'adjonction de larges lucarnes;
 - le gabarit est également modifié de par la suppression de la toiture en pente de l'annexe et l'adjonction d'une terrasse sur toute la superficie de la toiture;

- outre le fait qu'il s'agisse d'une modification significative des caractéristiques urbanistiques du bâti, la terrasse constitue un large surplomb de la parcelle voisine de droite et ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues avec un recul d'à peine 60 centimètres par rapport à la limite mitoyenne de droite;
- l'usage d'une telle terrasse est superflu au regard de la terrasse existante au niveau du jardin et du jardin lui-même et doit être supprimée;
- dès lors, en dehors de la considération du préjudice causé à l'esthétique général de la bâtisse suite à la suppression de la toiture à double pente, et dont les actes et travaux ont déjà été réalisés, il y a lieu de renoncer à l'usage de cette toiture en terrasse balisée par une balustrade et y proposer un aménagement esthétique, qu'il s'agisse d'une toiture verte extensive ou de tout autre revêtement esthétique tels que du gravier;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse est agrandie et permet de relier la terrasse arrière au chemin d'accès vers l'entrée de l'habitation;
 - cependant, en raison des arbres présents sur la parcelle et afin d'assurer leur pérennité ainsi que de maintenir un recul souhaitable par rapport à la limite mitoyenne de gauche, la largeur de cette partie de terrasse latérale doit être limitée à 1 mètre;
 - au niveau de la zone de recul, le réaménagement tel que prévu, l'imperméabilise de manière conséquente;
 - l'élargissement de l'accès est superflu, uniquement pour un accès piéton vers le garage et une porte d'entrée pourrait directement être intégrée au niveau de la porte de garage;
 - de ce fait, la zone de recul, fonctionnelle en l'état, doit conserver son dessin actuel et conserver toutes ses caractéristiques de petit jardinet largement aménagé de manière paysagère;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage et son accès sont maintenus;
- en matière de traitement des façades :
 - la proposition d'un revêtement bois en pose horizontale et de même facture que le bardage proposé au niveau des lucarnes dénature la typologie de la façade et induit la suppression des arches latérales ainsi que tout élément de décors, situation non souhaitable;
 - bien que les caractéristiques urbanistiques soient modifiées, elles doivent aller dans le sens d'une amélioration de la situation existante;
 - cependant au regard des modifications de baies et des raccords entre les différentes briques, seul un enduisage pérenne peut être envisagé avec le dessin d'une brique de parement et ce, dans des tonalités claires;

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 (dérogations à un PPAS et au RRU):
 - Bien que les interventions de construction de lucarnes, présentent une certaine élégance, elles sont significativement contraires aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol et du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant que les dimensions proposées d'1,60 mètre de largeur par le plan particulier d'affectation du sol ne peuvent, à l'heure actuelle et au regard des normes PEB, satisfaire à éclairer une pièce ou même offrir de la hauteur pour un aménagement correct et qu'il est admissible de déroger légèrement à ces dimensions;
 - Les lucarnes proposées courent sur la quasi-totalité de la longueur des pans de toitures dérogeant de ce fait également au Règlement Régional d'Urbanisme (plus des 2/3 du développé des façades);
 - Au regard des plans proposés et de l'espace existant disponible, il est certain qu'afin de pouvoir répondre à un programme de maison unifamiliale cohérent avec les besoins d'une famille actuelle, avec un minimum de 3 chambres, il y a lieu de proposer une augmentation de la hauteur sans toutefois constituer un nouvel étage avec toiture plate;
 - Dès lors l'adjonction de lucarnes est la meilleure solution et afin d'aménager chacune des pièces il aurait fallu un total de 3 lucarnes par pan de toitures et avec tous les désagréments techniques inhérent à une telle intervention;
 - La solution d'un seul élément longitudinal de lucarnes, sur chacun des pans de la toiture, allège visuellement l'intervention et propose une solution sobre, linéaire et pure;

- Afin de ne pas constituer une gêne au niveau d'une éventuelle prise de vue avec des vues plongeantes au niveau de la parcelle voisine, les fenêtres de la lucarne au niveau de la façade droite, là où l'implantation est la plus proche de la parcelle voisine de droite, ne doivent servir qu'à une prise de lumière et proposer un vitrage sablé;
- D'autant plus qu'il s'agit des pièces telles que l'escalier et hall de nuit et une salle-de-bain et la chambre possède, quant à elle, une baie au niveau de la lucarne qui longe la façade de gauche ainsi qu'au niveau du pignon en façade arrière;
- Afin de limiter les impacts visuels de ces lucarnes, il y a lieu de maintenir leur tonalité en harmonie avec la tonalité de la toiture;
- L'utilisation d'un bardage en bois noir permet de casser la lecture par rapport aux façades et des ouvertures de baies;

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

- Au regard de l'implantation de l'habitation concernée par la demande, située à 2,70m de la limite mitoyenne de gauche de la maison Steenhout et de l'écran végétal présent en mitoyenneté, les incidences des actes et travaux sont limitées;
- Considérant également que la façade de cette maison faisant face au projet est aveugle, hormis la prise de jour pour l'escalier intérieur;

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

- Limiter la terrasse latérale de gauche à 1m, quitte à supprimer le passage vers l'avant de la maison;
- Maintenir la zone de recul dans son design actuel, une rénovation à l'identique peut être envisagée;
- Prévoir un cimentage et/ou enduisage avec le dessin de la brique au niveau des façades et prévoir cet enduisage dans une teinte claire;
- Conserver les arches latérales, conférant l'assise de la bâtisse et améliorer le raccord par rapport à la toiture;
- Proposer un revêtement pour les lucarnes dans les mêmes teintes que la toiture (bardage bois noir);
- Renoncer à la terrasse au-dessus de l'annexe, en façade arrière et proposer un aménagement paysager (toiture verte extensive ou finition esthétique en gravier) et renoncer à une balustrade;

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 fenêtres, de terrasses et de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit garder un aménagement paysager de qualité au niveau des zones de recul et de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 07

Dossier 16-44516-2019 - Enquête n° 105/19

Demandeur : Monsieur François PONCHON

Situation : Avenue Groelstveld 52

Objet : reconstruire le 2^{ième} étage en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, agrandir au rez-de-chaussée en façade latérale et modifier les façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44516-2019 introduite le 27/02/2019 par Monsieur François Ponchon et visant à reconstruire le 2^{ième} étage en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, à agrandir au rez-de-chaussée en façade latérale et à modifier les façades du bien sis avenue Groelstveld, 52, à l'angle qu'elle forme avec la chaussée de Saint-job;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°10bis - Chaussée de Saint-Job (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/05/1993) et y déroge ;

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

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

o application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

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

o soumis au MPP suivant l'article 0.9 - travaux de transformations qui prescrit " Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti au-delà de 20% de volume bâti existant que dans les limites d'implantation et du volume des constructions prescrites par le plan. Toutefois, les bâtiments à usage de logements peuvent faire l'objet de travaux entraînant un accroissement de volume au-delà des limites prescrites par le plan. Dans ce cas, cet accroissement doit être nécessaire à l'amélioration des conditions de logements. Il est soumis aux mesures particulières de publicité", en ce que les extensions sont supérieures à 20%, augmentent le P/S autorisé et sont en dehors du périmètre constructible bien qu'il s'agisse d'extensions pour améliorer des conditions habitables;

o non-respect de l'article n°3.1.2 - Implantation qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent au périmètre des zones rouges au plan. A l'interruption du front de bâtisse, et pour autant que le bon aménagement des lieux le permette, des volumes de liaison sont autorisés dans les zones latérales des constructions en about de groupe. Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont autorisées que sur un seul niveau et à destination principale de garage", en ce que l'extension au rez-de-chaussée faisant office de volume de liaison n'est pas à usage de garage mais construit au-dessus d'un tel volume;

o non-respect de l'article n°3.1.4 - Aspects et matériaux qui prescrit " L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées", en ce que l'extension en toiture ne trouve aucune correspondance au niveau des lignes de corniche, d'acrotère ou de toiture du bâtiment mitoyen;

- non-respect de l'article n°3.1.5 - Toitures qui prescrit " *La toiture est obligatoirement à versants. La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures 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. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture)*", en ce que la toiture en pente est supprimée au profit d'une toiture plate qui bien qu'en harmonie d'un point de vue de la forme (plate) ne s'harmonie pas au point de vues des niveaux avec la maison mitoyenne;
- 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°6 - hauteur du Titre I du RRU 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 le nouveau profil dépasse en hauteur le profil de construction du bâtiment mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 16/06/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Préjudice en terme de perte de vue;*
- *Dépassement important du rapport P/S;*
- *Manque de dimensionnements;*
- *Toiture trop importante;*
- *Importance de la dérogation par rapport à la toiture plate;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/02/2019 : dépôt de la demande;

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

17/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier est composé de parcelles relativement étroites et de maisons unifamiliales à 4 façades, les zones latérales sont réduites et les toitures sont à versants ou plates;
- Dans ce tronçon, à proximité de l'angle avec la chaussée de Saint-Job, les maisons sont accolées par deux, voire jumelées;
- La maison unifamiliale mitoyenne (n°52) sur laquelle porte la demande :
 - présente un gabarit R+1+T pour le corps de bâti principal et une annexe le long de la mitoyenneté de gauche de gabarit R+1+T à versants;
 - est implantée en recul;
 - est couverte d'une toiture en tuiles rouges;
 - présente une façade avant qui est enduite de ton blanc cassé et les menuiseries en bois de ton blanc;
 - elle a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme successifs :
 - 16-14688-1950 pour la construction de la maison;
 - 16-19851-1957 et 16-20192-1958 pour des transformations et des modifications en toiture;
 - 16-25630-1968 pour la construction du garage au niveau du sous-sol et couvert par une dalle, conformément à l'article 3.1.2 concernant les volumes de liaison à destination de garage qui peuvent être situés latéralement;
- Le plan de la situation existante de droit, se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'entrée du garage avec un accès vers la cave;
 - Le hall avec escalier mène à une grande cave qui communique avec le garage et une autre petite cave;
 - Rez-de-chaussée :
 - Un accès à droite du garage vers une dalle formant une terrasse et qui communique avec le jardin;
 - L'entrée de l'habitation via la zone de recul se fait directement sur un hall avec WC et vestiaire;
 - Ce hall mène aux espaces de vie et à un office;
 - L'office mène à la cuisine;
 - Le living communique avec l'office;

- Le jardin et la terrasse sont accessibles depuis le living;
- o 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à 3 chambres et à une salle-de-bain;
 - La chambre située dans l'annexe communique avec une plus grande chambre;
- o Combles : non aménagés;
- o Dans la situation de fait :
 - o Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée a été supprimé et l'entrée se fait directement sur les espaces de vie, et l'office a été supprimé au profit d'un WC et d'un vestiaire;
 - o Au 1^{er} étage, l'une des chambres est utilisée en local dressing;
 - o Les combles ont été aménagés pour créer une 4^{ème} chambre, un grenier et un débarras;
 - o Les baies et divisions des façades latérales et arrière ont été modifiées;
 - o Tous les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC, de teinte blanche;
- o La maison de droite (n°120 chaussée de Saint-Job) est jumelée au n°122 et elles forment un ensemble plus ancien. Elles sont de même gabarit;
- o La maison mitoyenne de gauche (n°50) est accolée à celle sur laquelle porte la demande. Elles ont formé un ensemble qui a fortement évolué au cours du temps. Cette maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la suppression de la toiture en pente et l'ajout d'un niveau au 2^{ème} étage. Celui-ci étage présente à la fois un retrait plus important et une hauteur plus basse que le retrait projeté de la maison concernée par la demande;
- o La parcelle présente une forme triangulaire « en quartier de tarte » dont la pointe se situe à l'arrière;

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

- o La démolition de la toiture;
- o La reconstruction du 2^{ème} niveau avec toiture plate en membrane asphaltique et en recul;
- o La construction d'une annexe au-dessus du garage, situé en façade latérale droite, avec toiture plate également en membrane asphaltique;
- o L'agrandissement sur 2 niveaux de la partie arrière de la façade latérale droite;
- o Le remplacement des châssis existants par des châssis en PVC gris moyen et modification des divisions;
- o La création de nouvelles baies avec des châssis en PVC gris moyen;

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

- o Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante;
- o Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - o Sous-sol : inchangé;
 - o Rez-de-chaussée :
 - Le plan reste identique hormis l'agrandissement latéral;
 - Une partie de la terrasse au-dessus du garage est maintenue et reste en communication avec le jardin;
 - o 1^{er} étage :
 - La salle-de-bain est agrandie en prenant de la surface sur la chambre située en façade avant et cette chambre devient un bureau et/ou chambre d'ami;
 - o 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à deux chambres, un WC et une salle-de-bain;
 - Une terrasse, avec un retour latéral est accessible depuis la chambre située en façade avant;
 - Une autre terrasse, en façade arrière est accessible depuis la chambre arrière et cette terrasse observe un recul accessible d'1,80 mètre par rapport à la limite mitoyenne de gauche;

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

- o en matière de programme :
 - o le programme de maison unifamiliale est conservé;
 - o les espaces de vie sont agrandis et permettent une utilisation plus adaptée pour une maison contenant 5 chambres;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o l'implantation et le gabarit projeté suscitent des dérogations non seulement au plan particulier d'affectation du sol mais également au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur des toitures;
 - o la terrasse en façade arrière ne répond pas au Code civil en matière de servitude de vue avec un retrait de la zone accessible que d'1,80 mètre et doit encore être reculée d'au moins 10 centimètres;

- la terrasse en façade avant, doit également répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et ce, sans modification du profil en mitoyenneté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul et le solde de la parcelle restent largement en plantés en pleine terre et fortement verdurisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est maintenu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie existante de 3 m³ est maintenue;
 - le projet prévoit de nombreuses toitures plates et ces dernières, outre le fait qu'elles présentent une étanchéité asphaltique et inesthétique, devrait proposer des toitures vertes extensives plus esthétiques et surtout permettant de temporiser le rejet des eaux pluviales dans l'égouttage existant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement des façades, bien que modifiant significativement la typologie de la maison existante, reste cohérent dans son ensemble mais également par rapport à la maison mitoyenne et permettant dès lors de revenir à une situation où ces deux maisons formaient un ensemble;
 - les châssis de ton gris moyen peuvent être envisagés, en effet cette tonalité tranche avec le blanc des façades, tout en restant cohérent et discret par rapport aux châssis des maisons faisant partie du contexte urbain environnant;
 - cependant, dès lors que l'ensemble des châssis est remplacé et en cohérence avec les nouveaux châssis prévus, il y a lieu de privilégier un matériau plus qualitatif, tel que le bois ou l'aluminium et permettant un dessin plus fin et élégant;

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

- article 2.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - Cette maison typique des années 50, ne présentant que peu de caractéristiques patrimoniales significatives est transformée avec des lignes résolument contemporaines;
 - Ces modifications améliorent la situation par rapport à la maison mitoyenne de gauche ayant déjà subi ce type de modification par l'adjonction d'une toiture plate;
 - L'ensemble du projet est cohérent et les parties maintenues sont parfaitement intégrées;
 - Au regard de ce qui a été autorisé dans les environs, ce projet s'intègre dans une volonté de faire évoluer le bâti sans pour autant dénaturer le contexte bâti maintenu;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - article 0.9 :
 - l'article 0.9 du plan particulier d'affectation du sol prévoit notamment que les bâtiments existants aux caractéristiques ne correspondant pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformations, d'améliorations et de préservations et que ces travaux ne peuvent entraîner un accroissement du volume bâti au-delà de 20% du volume bâti existant que dans les limites d'implantation et du volume des constructions prescrites par le plan mais que les bâtiments à usage de logements peuvent faire l'objet de travaux entraînant un accroissement du volume au-delà des limites prescrites par le plan dans le cas où il est nécessaire à l'amélioration des conditions de logements;
 - l'extension prévue au rez-de-chaussée, augmente le P/S de 0.53 à 0.73 et dépasse du périmètre constructible indiqué au plan de destination, considérant que le garage existant fait partie d'un volume de liaison et non du périmètre constructible;
 - cependant, cette extension améliore, en effet, les conditions d'habitabilité de cet espace de vie, difficilement aménageable, au vue des dimensions et de l'espace disponible, pour un programme de 4 chambres en situation existante et de 5 chambres en situation projetée, répondant dès lors aux conditions du PPA en matière d'amélioration de la condition des logements;
 - d'autant plus que l'extension en hauteur maintient la hauteur de façade avant à une dimension inférieure aux 10,50m prescrits par le PPA (hauteur de façade en situation projetée, 6,68m);
 - article 3.1.2 :
 - le permis d'urbanisme n°16-25630-1968 a autorisé la construction d'un garage comme étant un volume de liaison, bien que la parcelle, élargie au niveau de la voirie, ne permet pas de liaisonner la construction située au n°120 de la chaussée de Saint-Job;

- la construction d'un volume supplémentaire au-dessus de ce garage, ne peut rentrer dans le cadre de cet article décrivant les volumes de liaisons et d'autant plus que cette extension n'est pas à l'usage principal de garage;
- dès lors cette construction rentre dans le cadre de l'imposition de ne présenter aucune saillie en façade latérale;
- cependant, considérant l'élargissement de la parcelle vers la voirie et le maintien de ce volume en recul, la construction de l'annexe reste visuellement comprise dans l'alignement du front bâti construit en recul par rapport aux 2 maisons situées chaussée de Saint-Job (numéros 120 et 122);
- la construction de ce volume permet d'agrandir l'espace de vie de petite dimension, sans pour autant induire quelque nuisance pour le voisinage;
- d'autant plus que la limite de construction reste en recul de 2,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
- l'adjonction de ce volume reste cohérent avec l'ensemble des actes et travaux projetés, d'une maison contemporaine avec des lignes pures;
- article 3.1.4 :
 - l'harmonisation doit non seulement se faire au niveau des matériaux mais également au niveau des alignements de corniches, façades et toitures;
 - considérant le permis d'urbanisme délivré n°16-43455-2017 pour la maison mitoyenne de gauche n°50, il y a lieu de s'y aligner au plus juste;
 - dès lors une harmonie pourra être envisagée et ces deux maisons pourront à nouveau constituer un ensemble cohérent;
 - cependant, considérant les hauteurs disponibles, un alignement en hauteur ne peut être envisagé;
 - au regard des plans, il est prévu un recul de la façade de ce 2^{ème} étage, au niveau de l'escalier qui pourrait être mieux exploité;
 - en effet, cette façade peut rester alignée, pour autant que :
 - la toiture au droit de l'escalier, soit baissée et alignée à la toiture de la construction mitoyenne;
 - que le débordement de toiture principal s'arrête au niveau de ce retrait;
 - et qu'aucune rehausse ne soit prévue au niveau de la mitoyenneté;
- article 3.1.5 :
 - bien qu'il ne soit prévu au PPAS que la possibilité d'une toiture à versants, afin d'harmoniser les toitures et considérant la toiture plate autorisée au n°50, une toiture plate peut être envisagée;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - considérant les hauteurs disponibles, les toitures ne peuvent être alignées;
 - cependant, toute la partie au droit de l'escalier peut être baissée, afin de s'aligner afin d'assurer une meilleure intégration;
 - le dépassement en hauteur n'induit aucune nuisance en matière de prise de vue ou de perte d'ensoleillement;
 - afin de minimiser l'impact volumétrique induit par ce dépassement en hauteur, la façade avant du 2^{ème} niveau (hors façade au droit de l'escalier) doit être alignée visuellement sur la façade du 2^{ème} niveau de la maison mitoyenne de gauche et dès lors être reculée de 50cm;

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

- améliorer l'intégration de la rehausse en toiture par rapport à la construction voisine mitoyenne n°50, et pour ce faire, au droit de l'escalier :
 - maintenir le retrait de la façade;
 - aligner la toiture au profil de construction de la maison mitoyenne;
 - arrêter le débordement de la toiture principale avant le retrait de façade;
 - supprimer la rehausse au niveau de la mitoyenneté;
- prévoir un retrait de la zone accessible de la terrasse, au 2^{ème} étage, en façade avant d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
- reculer la façade avant de la rehausse (hors partie au droit de l'escalier, où le retrait prévu peut être maintenu) de 50 centimètres;
- reculer la zone accessible de la terrasse, au 2^{ème} étage, en façade arrière d'au moins 10cm, afin de respecter un recul accessible d'1,90m minimum;

- prévoir au niveau de toutes les toitures plates des toitures vertes extensives;
- privilégier, au niveau des menuiseries, un matériaux plus sobre et élégant, permettant des divisions plus épurées, tel que le bois ou l'aluminium;

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 hauteurs de toitures, d'alignements de façades, de zones accessibles de terrasses, de revêtements de toitures et de matériaux de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, doit tendre vers une harmonisation au sein du contexte bâti mitoyen et limiter les dérogations ainsi que les impacts volumétriques;

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 majoritaire de la Commune d'Uccle aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels- D.U. – DPC – BE s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n°08

Dossier 16-44655-2019 - Enquête n° 108/2019

Demandeur : Madame Mireille Dahan

Situation : Carré Stevens, 6

Objet : Construire un petit bureau au fond du jardin contre les murs mitoyens

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 03/07/2019 dans l'attente du dépôt d'une coupe transversale reprenant les niveaux des habitations 35-37 Carré Pauwels, la venelle, le projet et les constructions suivantes du Carré Stevens.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 09

Dossier 16-44532-2019 - Enquête n° 106/2019

Demandeur : REDSTONE 61 S.P.R.L. - Monsieur Frédéric Dutry

Situation : Rue du Repos (futur n°61)

Objet : construire un immeuble de 6 logements et 8 emplacements de stationnement en sous-sol

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44532-2019 introduite le 05/03/2019 par la S.P.R.L. RESTONE 61 - Monsieur Frédéric Dutry et visant à construire un immeuble de 6 logements et 8 emplacements de stationnement en sous-sol sur le bien sis rue du Repos (futur n°61);

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° 525 délivré le 14/02/2012 à la S.P.R.L. Chaltin 74, 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 permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - Gabarit;
 - Nombre d'emplacements de parking;
 - Pente d'accès au garage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 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 sise au n° 42 rue du Repos font les observations suivantes :*
 - *déception quant au manque de consultation des habitants situé du côté pair de la rue, plus particulièrement des 40, 42, 44 et 46 rue du Repos qui sont pourtant en vis-à-vis du projet. Cette remarque porte aussi sur le contenu du dossier complet de la demande (le reportage photo et la note explicative en particulier) qui semble les ignorer dans ses considérations;*
 - *Un nombre significatif d'incohérences dans le dossier déposé :*
 - *Le dossier et ses documents constitutifs se réfèrent systématiquement à la société RESTONE 61 SPRL sise Drève Richelle 61 à 1410 Waterloo alors que celle-ci est en réalité domiciliée Drève Richelle 161 boîte 8 à 1410 Waterloo;*
 - *L'enquête publique porte sur un immeuble de 6 logements et 8 emplacements de stationnement en sous-sol alors que le dossier et ses documents constitutifs se réfèrent à 6 logements, 7 emplacements de stationnement au sous-sol et 1 garage au rez-de-chaussée;*
 - *Alors que le puits d'infiltration est mentionné en remplacement d'un bassin d'orage en fond de parcelle, il n'y a nulle trace sur les plans déposés de la citerne de 10.000 litres utilisée pour le jardin et les robinets extérieurs;*
 - *L'annexe A3 « Gabarit Permis de Lotir » n'est pas annexée à la note explicative contrairement à ce qui est indiqué;*
 - *Concernant la parcelle :*
 - *Elle constitue un site fragile, exceptionnellement riche en faune et abritant des animaux protégés comme le renard, et représente une respiration en milieu de rue, assurant le caractère champêtre de la rue du Repos. Le projet proposé remet en cause cet équilibre;*
 - *Concernant le projet :*
 - *Le projet s'inscrit en contradiction avec les prescriptions de leur acte authentique de propriété qui précise des éléments dans ses conditions spéciales - Servitudes et mitoyennetés;*
 - *Ce projet est surdimensionné et rompt de manière significative l'harmonie de style des constructions du côté gauche de la rue du Repos;*

- *Le projet présente une emprise au sol disproportionnée, en laissant peu de place au jardin et, de manière générale, aux zones non-bétonnées. Ce qui engendrera le phénomène d'îlot de chaleur urbain;*
- *La construction des garages souterrains - telle que prévue dans le projet - pourrait détruire le réseau racinaire d'arbres se trouvant sur le terrain du 63 rue du Repos, en particulier les aubépiniers, ce qui entraînerait leur perte à courte échéance. Cela doit être évité;*
- *Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige en façade avant, en particulier dans la zone de recul, devraient être préservés;*
- *Si la précaution ci-dessus n'est techniquement pas possible, des arbres de haute tige (ou en espalier) à fort développement, surtout en façade avant, à l'instar de ce qui a été fait devant l'immeuble du 51 rue du Repos voisin, doivent être plantés afin d'assurer une protection efficace et persistante des vis-à-vis;*
- *Enfin le permis de lotir prévoit un gabarit, un volume et une structure beaucoup plus petits pour le 3ème étage en recul que ce que prévoit le projet. Il est important que le projet révisé se conforme au permis de lotir sous réserve de concertations avec les voisins en vis-à-vis. Dans ce sens, la suppression des terrasses avant serait aussi en cohérence avec l'ensemble de la typologie des immeubles existant dans la rue;*
- *Concernant les travaux :*
 - *En qualité de voisins et propriétaires, ils sont particulièrement inquiets pour la stabilité de leur maison notamment eu égard au fait que le projet reste totalement flou quant à la méthodologie de la construction :*
 - *Par ailleurs ce projet va occasionner pour le quartier des nuisances suivantes :*
 - *18 à 24 mois de travaux au moins avec toutes les conséquences qui s'en suivent;*
 - *suppression de places de parking déjà très lacunaires dans la rue;*
 - *plus de circulation;*
- *Conclusions : Ils demandent un redimensionnement et une révision du parti architectural du projet :*
 - *Qui permettent de conserver des possibilités de passage pour la faune riche, entre le Parc du Wolvendael et les intérieurs d'îlots du côté impair de la rue du Repos;*
 - *Qui respectent les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses;*
 - *Qui présentent une emprise au sol plus respectueuse du bien-être du voisinage et anticipe les effets négatifs du réchauffement climatique;*
 - *Qui préservent les arbres existants dans les parcelles mitoyennes et assurent la préservation et/ou la plantation d'arbres garantissant la respiration dans son front bâti en milieu de rue et sa discrétion;*
 - *Qui ne permettent pas, pour le 3ème étage en recul, de déroger au projet de lotir sauf accord du voisinage en vis-à-vis;*
- *les propriétaires de la maison sise au n°63 rue du Repos font les observations suivantes :*
 - *Maintenir les aubépiniers du 63 existant en jardin avant et en jardin arrière et non représentés sur le plan d'urbanisme. Ces arbres assurent une continuité entre l'espace autour de la voirie et les intérieurs d'îlots;*
 - *La profondeur du volume arrière mitoyen au 63 passe de 200 cm (plan de février 2019) à 211 cm, dans la version présentée. Ces 11 cm en plus ne correspondent pas à ce qu'ils ont convenu en février et projettent encore plus la façade arrière du 63 dans l'ombre;*
 - *La façade arrière du 63, n'était pas dessinée dans le projet vu en février 2019. Ils demandent dès lors de descendre le volume « bac à plante » mitoyen au 2e étage du projet, de manière à ne pas plonger le 2e niveau du 63 encore plus dans l'ombre. Ils apprécient la présence de ce bac à plante qui empêchera le regard plongeant vers le 63 et ils pensent que cette modification ne change en rien le concept du projet;*
 - *Ils demandent des précisions sur le mur mitoyen de jardin dessiné et qui n'existe pas. Ils marquent leur préférence pour une clôture/haie, surtout à la hauteur de la terrasse du 61, de nouveau, pour ne pas plonger la terrasse et le jardin du 63 dans l'ombre;*
 - *Ils se joignent aux habitants de la rue pour insister sur la poursuite des plantations d'arbres surtout en façade avant (à l'instar de ce qui a été fait devant l'immeuble du 51 voisin), mais aussi en jardin arrière;*

- Les citernes et puits d'infiltrations ne sont pas indiqués en plans. Une précision sur leur emplacement permettrait aux voisins de s'assurer que cette eau ne coulera pas vers leurs jardins (le jardin du 63 est déjà fortement en contrebas par rapport à la rue);
- Ce projet ferme définitivement l'îlot. Or, ils y observent une faune (renards, écureuils...) qu'ils ne souhaitent pas voir disparaître. Ils demandent de conserver des possibilités de passage pour cette vie, à partir du parc du Wolvendael jusque dans les intérieurs d'îlots et à l'intérieur de ceux-ci. Ils attirent l'attention sur le fait que le passage de la faune, par l'immeuble du 51 a été transformé en zone de parking fermée vers l'intérieur de l'îlot, empêchant cette circulation animale;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/03/2019 dépôt de la demande;

17/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/06/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/03/2019 et joint à la demande;

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

- La parcelle comporte, à l'heure actuelle, un très beau couvert végétal dont la majorité est constituée par des arbres à haute tige, qui se situe dans la zone de bâtisse potentielle à front de la rue du Repos, en raison de l'implantation de la maison existante;
- Cette parcelle présente une profondeur totale d'environ 75 mètres et une largeur d'environ 20 mètres à front des deux rues;
- La rue du Repos présente une pente ascendante depuis l'avenue Wolvendael vers le Dieweg. La parcelle suit tant ce relief qu'une pente transversale, également descendante de la rue du Repos vers la rue Colonel Chaltin, équivalant à une dénivelée d'environ 1,80 mètre entre le seuil arrière de la maison existante et le point le plus haut du terrain, au droit de la mitoyenneté gauche du côté de la rue du Repos;
- Le bâti existant autour de la parcelle sur laquelle porte la demande est très hétéroclite en ce qui concerne son caractère architectural, mais il comporte plusieurs immeubles remarquables par leur esthétique;
- L'affectation des parcelles voisines est l'habitation, la typologie des bâtiments ainsi que leurs gabarits est variable. La typologie historique de toitures du quartier est la toiture en pente, mais depuis plus de 25 ans, le quartier se développe et plusieurs immeubles à toitures plates ont fait leur apparition;
- Les gabarits environnants sont Rez+2 à 3+Toiture habitée avec lucarnes, et des immeubles Rez+2, Rez+3, Rez+4 à toitures plates avec ou sans étage en recul;
- Les toitures en pente sont de toutes formes, à 4 pans, à 2 pans, à mansarde et de toutes les couleurs : tuiles rouges, grises ou ardoises naturelles ou artificielles, zinc;
- Les matériaux des façades de la rue sont totalement éclectiques, tel que : briques peintes ou chaulées, brique naturelles rouge ou orange, façade en cimentage peint ou naturel, enduits sur isolant ton clair, pierres bleues ou claires;

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

- La construction d'un immeuble de 6 logements répartis comme suit :
 - 5 unités d'habitation de 2 chambres à coucher;
 - 1 unité d'habitation de 1 chambre à coucher;
- L'aménagement de 8 emplacements de stationnement couverts (dont 1 au rez-de-chaussée et à usage exclusif du logement du niveau inférieur);

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

- Le projet a été conçu pour être durable et passif, compact tout en restant minimaliste dans ses volumes et ses matériaux;
- Le matériau de façade retenu est la brique pour sa longévité et sa présence importante dans la rue du Repos. Les châssis sont prévus en aluminium laqués de teinte noire;
- Le projet se compose de 6 logements répartis sur 4 niveaux et d'un sous-sol avec parking :
 - Au Rez-de-chaussée, un appartement de 3 chambres, pourvu d'une grande terrasse et de la jouissance du jardin. Il est également équipé d'un garage privatif (1 voiture + 3 vélos);
 - Au 1^{er} étage, 2 appartements à 2 chambres, dont les chambres sont du côté de la rue et le séjour avec balcon est à l'arrière;

- Au 2^{ème} étage, 2 appartements à 2 chambres dont les chambres sont du côté de la rue et le séjour avec balcon est à l'arrière;
- Au 3^{ème} étage, en recul, 1 appartement à 2 chambres dont les chambres sont du côté de la rue et le séjour avec terrasse à l'arrière, les terrasses étant végétalisées conformément au permis de lotir;
- Le sous-sol est composé d'un parking d'une capacité de 7 voitures, d'un local pour 11 vélos, d'un local pour poussettes, d'un local pour poubelles et d'un local pour les compteurs;
- Les appartements disposent chacun d'une cave à ce niveau;
- Une zone de 50 centimètres de pleine terre est laissée libre pour les plantations contre le mur de soutènement de la rampe d'accès au parking;

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

- en matière de programme, le projet prévoit la construction d'un immeuble de 6 logements répartis sur 4 niveaux, se référant au prescrit du Permis de Lotir en vigueur et s'inscrivant dans le cadre bâti et d'habitations du quartier lequel comprend plusieurs immeubles de logements et maisons d'habitations;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante en mitoyenneté du n° 63 et se développe sur l'entièreté de la parcelle sous forme d'immeuble à 3 façades. Le gabarit du projet se présente sous forme d'un volume R + 2 + Etage en retrait, et couvert par une toiture plate. Des terrasses intégrées, mais également débordantes, viennent animer la façade arrière. Toutefois, la façade latérale et le volume en toiture présentent peu d'ouvertures, ce qui accentue l'impact du projet sur le voisin et le long des perspectives de la rue du Repos;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande n'est pas explicite quant aux aménagements prévus pour le jardin, et la zone de recul présente des aménagements minéralisés conséquents, ce qui ne peut se concevoir. La rampe d'accès au garage souterrain se développe à l'extérieur et latéralement, ce qui déroge au prescrit du permis de lotir, mais accentue également les zones minéralisées sur la parcelle, au détriment d'aménagements paysagers de transition et qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet propose la création de 8 emplacements de stationnement pour desservir 6 logements, ce qui est acceptable compte tenu de la localisation de la parcelle et la proximité de la ligne de tram de l'avenue Wolvendael. Le projet prévoit également la possibilité de stationner un grand nombre de vélos, de sorte à favoriser la mobilité douce. Toutefois, leur localisation au sous-sol ne rend pas aisée la sortie des vélos de par l'accentuation de la rampe d'accès;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet tend à rencontrer les objectifs du Règlement Communal en matière de gestion des eaux de pluie. Toutefois, il s'indique de faire apparaître clairement sur les plans les dispositifs envisagés et les notes de calcul correspondants;

Considérant qu'au regard du prescrit du Permis de Lotir en vigueur sur le terrain :

- Garage et parage :
 - Le lotissement prévoit 10 emplacements pour 7 logements, or il est impossible de créer 10 emplacements dans le volume de bâtisse de 1 sous-sol et créer 2 sous-sols pour ce le parking engendrerai un déploiement technique disproportionné;
 - Le choix a donc été pris de réduire le nombre d'appartements à 6 alors que le permis de lotir en permettait 7 et de prévoir 7 emplacements au sous-sol et 1 garage dédié à l'appartement 0.1 au rez-de-chaussée;
 - Ces 8 emplacements de parking au total respectent donc les prescriptions imposées par le règlement régional d'urbanisme et l'esprit du permis de lotir d'avoir un nombre d'emplacements de parking supérieur au nombre de logements;
- Gestion des eaux de pluies :
 - Le permis de lotir impose un bassin d'orange et une citerne;
 - Une citerne de 10.000 litres sera utilisée pour le jardin et distribuée par des robinets extérieur uniquement;
 - Un puit d'infiltration en fond de parcelle a été prévu en lieu et place d'un bassin d'orange;
 - La toiture principale (du 3e étage en recul) fait plus de 100m² et donc considérée comme une toiture verte (sedum). Malgré les filtres, ceci rend difficile l'utilisation de cette eau pour les WC & machines à laver. Les autres surfaces (terrasses principalement) sont potentiellement susceptibles d'être nettoyées par les habitants avec des produits incompatibles avec la récupération des eaux de pluies;
- Gabarit :

- Il a été proposé que les terrasses de l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages soient 91 centimètres dans le volume capable et 89 centimètres en dehors (soit à max 300 centimètres de la façade du voisin 63), ce qui déroge au prescrit du permis de lotir, mais peut s'envisager vu leur ponctualité;
- Toiture :
 - Le raccord toiture avec le mitoyen 63 est prévu au permis de lotir sur les 3 premiers mètres comme un prolongement du voisin, toitures identiques en forme de M et pentes (°);
 - Cette volumétrie est incompatible avec du logement qualitatif, l'espace sous toitures est inutilisable, il a été opté de se raccorder avec un volume toit plat en recul et dont la rive s'aligne à la rive du versant avant du 63;
 - Un volume secondaire au volume de l'étage en recul est créé par la circulation verticale et par une chambre et sa salle de bains, celui-ci possède un matériau différent de la brique lui permettant de dialoguer avec l'entrée de l'immeuble et de s'affirmer comme un élément architectural. Toutefois, cette option accentue le gabarit de l'ensemble et présente peu d'ouvertures sur l'angle, ce qui ne peut se concevoir tel que présenté;
- Divers :
 - La première partie de la rampe directement après le trottoir est aménagée sur une profondeur de 4,30 mètres à 6% contrairement au 4% sur les 5 premiers mètres;
 - Le trottoir est très large, soit 3,30 mètres, et l'on retrouve plusieurs fois dans la rue cette configuration;
 - Il s'avère en effet très difficile de descendre 1 niveau complet et de rendre viable le parking dans le volume capable défini au permis de lotir;
 - Toutefois, cette rampe se développe en-dehors de la zone de bâtisse du permis de lotir, ce qui ne peut se concevoir pour des raisons de respect des perceptives paysagères et de perméabilité de la parcelle depuis l'intérieur de l'ilot;
- Note de calcul :
 - L'indice P/S maximal édicté par le permis de lotir = 1,17;
 - Celui du projet = 1,165 et y est inférieur;
 - Si la surface de la parcelle devait être rectifiée conformément au Titre de Propriété : $S = 744\text{m}^2$ & $P = 858,84\text{m}^2$, l'indice P/S s'élèverait à 1,153;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - Nombre d'emplacements de parking - 8 au lieu de 10 emplacements :
 - Le placement de 10 véhicules en sous-sols car ceci nécessiterait 2 niveaux enterrés ou un débordement de la zone de bâtisse vers l'arrière ce qui n'est pas souhaitable;
 - Dans son avis conforme, le fonctionnaire délégué a demandé en cours de procédure, le dépôt de plans modifiés (procédure PL), notamment au motif suivant « *vu les problèmes de stationnement dans le quartier, il y a lieu d'adapter le programme en termes de nombre d'emplacements et de prévoir au minimum 10 emplacements de stationnement en sous-sol* »;
 - Les motifs de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins reprennent ces mêmes considérations et l'article 1 des prescriptions dispose « *sous l'immeuble, un parking d'au moins 10 voitures est prévu* »;
 - Le permis de lotir prévoit donc comme règle un supplément de 3 emplacements pour 7 appartements maximum;
 - En l'espèce, le projet prévoit 8 emplacements pour 6 appartements, préservant ainsi le principe d'un surplus de parkings par rapport au nombre de logements. Globalement, l'on peut considérer que l'objectif est respecté et ce avec un seul niveau enterré;
 - Retraits de l'étage en recul :
 - Afin de permettre à la chambre d'avoir une largeur correcte et un peu plus de 14m², la façade de l'étage en recul a été placée 36 centimètres en dehors du gabarit prévu (3m de recul par rapport à l'alignement de façade du 63) et donc à 264 centimètres de l'alignement de façade 63-61;
 - Un volume secondaire est ajouté en dehors de l'enveloppe afin de créer une 2^{ème} chambre et rendre le projet plus complet. Ce volume possède une rive plus basse de 55 centimètres par rapport au volume principal en recul. Il permet également de contenir l'escalier, ce qui accentue le gabarit de l'ensemble et n'est pas souhaitable;
 - Les raccords proposés, bien que n'épousant pas le profil de la maison mitoyenne, s'intègrent au cadre bâti environnant et limitent néanmoins les héberges;

- Pente du garage :
 - 6% sur 4,3 m au lieu de 4% sur les 5,0 m;
 - La non-conformité de la déclivité de la pente constitue une dérogation tant à l'article 7, alinéa 2 des prescriptions du permis de lotir qu'à l'article 3, alinéa 2, du Titre VIII du RRU;
 - La dérogation est minime et peut s'envisager de par la largeur du trottoir à cet endroit;
 - Toutefois, l'ensemble de la rampe extérieure présente une pente importante et est située en-dehors de la zone de bâtisse. Il y a lieu de l'intégrer au volume de la construction et prévoir le stationnement pour vélos au rez afin de pouvoir en améliorer l'usage;

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

- Intégrer la rampe de garage au volume construit prescrit par le permis de lotir;
- Localiser le local pour vélos au rez-de-chaussée;
- Reculer le noyau de circulation de sorte à éviter l'excroissance du dernier étage;
- Améliorer significativement les aménagements de la zone de recul en y conservant un maximum d'arbres existants, quitte à supprimer le garage du rez au profit d'espaces d'habitation;
- Améliorer l'expression des façades de l'immeuble en aménageant davantage d'ouvertures latéralement et au niveau du dernier étage;
- Limiter l'impact du volume du projet envers la maison mitoyenne de gauche en supprimant le bac de plantations du 2^{ème} étage au profit d'une toiture verte et abaisser le niveau de l'acrotère;
- Faire figurer les aménagements paysagers du jardin arrière et y intégrer les dispositifs de gestion des eaux de pluie (infiltration);
- présenter le plan de gestion des eaux de pluie et des eaux usées;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction peut 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;

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 10

Dossier 16-44535-2019 - Enquête n° 104/19

Demandeur : M. et Mme Jean-Baptiste van Ex et Hortense de la Croix de Castries

Situation : Rue Edith Cavell 105-107

Objet : démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 13 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44535-2019 introduite le 26/02/2019 par Monsieur et Madame Jean-Baptiste van Ex et Hortense de la Croix de Castries, et visant à démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 13 logements sur le bien sis rue Edith Cavell, 105-107;

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°15 & 15bis, ILOT MONTJOIE-CAVELL-JONES - AR du 13/08/1957 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de 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 (le bâtiment existant date de 1928);

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 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant 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 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 I, Zone de construction, A., destination qui prescrit « Maisons isolées, jumelées ou groupées. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements;
 - non-respect de l'article I, point B, gabarit et esthétique qui prescrit que « (...) les bâtisses extrême des groupes seront à trois façades, (...), PROFONDEUR MAXIMUM DES BATISSES : voir plan, (...), HAUTEUR DES CORNICHES PAR RAPPORT AU NIVEAU DU TROTTOIR : Maximum : 9m70 - minimum 7m70, (...), TOITURES : à versants (...) », en ce que :
 - A. le bâtiment projeté n'est pas une maison à trois façades;
 - B. sa profondeur dépasse la profondeur maximale reprise au plan, sur une distance de 2,30m à 3,90m;
 - C. sa hauteur est supérieure à la hauteur prescrite, fixée entre 7,70m et 9,70m, elle est portée à 10,85m;
 - D. il est muni d'une toiture plate;
 - non-respect de l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B., gabarit et esthétique qui prescrit que « (...)Hauteur des corniches par rapport au niveau du trottoir :

imposé. (...) Pour 3 étages : 12m50 », en ce que le projet prévoit une hauteur sous corniche de 16,79m;

- non-respect de l'article VI, COURS ET JARDIN (teinte vert jaune), qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses », en ce que :
 - A. il est prévu de bâtir l'espace entre les zones de construction des bâtiments A et B, cet espace étant repris en zone de cours et jardin;
 - B. le bâtiment B débord de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse d'approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A;
 - C. le projet prévoit dans cette zone une pente de garage de 17,50%, en partie couverte par une véranda, à droite du bâtiment B;
- 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 de l'article n°4 - §2 du Titre I du RRU qui prescrit que : « (...), la profondeur maximale en sous-sol de la construction (...) est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse. », en ce qu'il n'est pas prévu 60cm de terre arable au moins sur la surface construite en sous-sol;
 - non-respect de l'article n°8 - §3 du Titre I du RRU qui prescrit que : « (...), La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.. », en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse de 90cm la hauteur du mur acrotère;
 - non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU qui prescrit que : « (...), les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées », en ce qu'il est prévu d'installer des panneaux photovoltaïques sur une grande partie des toitures plates;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet déroge au PPAS qui prévoit à cet endroit une habitation unifamiliale et un immeuble rez +3,*
- *Les gabarits proposés sont trop imposants et privent de vue et de lumière le voisinage immédiat,*
- *Le programme de 13 logements induit une densification excessive du quartier, lequel souffrira d'une utilisation trop intensive des terrasses projetées, du passage des véhicules vers l'intérieur d'îlot et en voirie, d'une diminution de générale de la qualité de vie,*
- *La maison existante présente des qualités d'habitabilité patrimoniales qui justifie son maintien;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2019 : dépôt de la demande;

07/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/03/2019 et joint à la demande;

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

- L'environnement général dans lequel se situe la demande est fait d'îlots de taille variable, semi-ouverts, largement arborés;
- Le bâti est hétérogène, tantôt en mitoyenneté, tantôt isolé ou implanté en intérieur d'îlot;
- Il n'y a pas de style architectural dominant, le bâti est globalement qualitatif et principalement orienté vers le logement;
- La demande porte sur deux parcelles voisines, bâtie à gauche par un immeuble mixte de logement et commerce et à droite par une villa quatre façades isolée;
- La parcelle voisine de gauche (n°109) comporte un immeuble de gabarit rez-de-chaussée +1 avec toiture à versant dont le pignon présente la particularité d'être en recul de la mitoyenneté, le raccord avec l'immeuble n°107 s'effectue par un petit volume à toiture plate;
- La parcelle voisine de droite (n°103) est occupée par un immeuble à appartement 3 façades et toiture à 3 versants de rez-de-chaussée semi-enterré +5 étages, il existe également deux immeubles d'habitation 103a et 103b en recul de la voirie de plus de 50m, accessibles par un passage carrossable entre le bâtiment du n°103 et la parcelle faisant l'objet de la demande;
- Les immeubles 95 et 93 sont mitoyens au n°103, ce sont des immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée semi enterré et cinq étages plus un étage en retrait;

- L'intérieur d'îlot est en partie occupé par un complexe commercial au n°91 (club de tennis), fait de grands hangars munis de toitures à versant et toitures plates, la parcelle comporte également des boxes de parking, le tout accessible via la rue Edith Cavell à droite des n°95 et 93;

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

- Démolir les immeubles existants et reconstruire un ensemble architectural fait de deux immeubles mitoyens, n°105 et 107, comportant 13 logements répartis comme suit :
 - Bâtiment A, 4 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée, 1 de 2 chambres et 1 de 1 chambre au premier étage, 1 de 1 chambre au deuxième;
 - Bâtiment B, 9 logements : 1 de 2 chambres et 1 studio; 2 de 2 chambres au étages 2, 3 et un penthouse de 3 chambres au quatrième étage;
- Le bâtiment A est mitoyen à l'immeuble du N°109, en partie à l'alignement de la voirie et en partie en retrait, il présente un gabarit rez+2 toiture plate contre le voisin de gauche et rez+1 toiture plate terrasse contre le bâtiment B qui lui est accolé;
- Le bâtiment B est implanté en retrait de la voirie, il comporte un rez de chaussée plus quatre étages dont le dernier est en retrait en façade arrière, des terrasses sont incluses au volume général côté jardin, une terrasse en toiture est aménagée à l'endroit du retrait du quatrième étage;
- Les zones de recul sont bordées d'un muret surmonté d'une grille à l'alignement, plantées et aménagées en jardins paysagers;
- Le sous-sol comporte un parking de 13 places avec locaux de rangement accessoires aux logements, en partie construit sous le jardin il est accessible via une rampe de parking placée sur la droite de la parcelle, en partie recouverte d'une pergola côté jardin;
- Le logement du rez-de-chaussée bâtiment A s'étend au sous-sol, il est prévu une cours anglaise munie d'un escalier d'accès au jardin;
- La demande comporte également l'abattage de 6 arbres à haute tige à l'endroit des bâtiments projetés;

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

- en matière de programme :
 - La construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier, il s'agit de 13 appartements, regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet ne respecte pas les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit et d'implantation, les considérations relatives à ces dérogations font l'objet d'un développement détaillé, voir infra;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle se caractérise par sa plantation généreuse en intérieur d'îlot, le jardin est préservé et contribue au caractère vert et aéré du quartier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet se situe dans un quartier densément habité, les prescriptions légales en matière de parking sont respectées, il est prévu au moins un emplacement de parking par logement. Le charroi généré par le projet ne semble pas disproportionné en regard des caractéristiques du quartier étant donné qu'il subsiste du parking en voirie et que le parking est entièrement situé sur la parcelle;

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

- Les qualités historiques et patrimoniales de cette maison unifamiliale, bien que cohérentes et suffisamment bien conservées, ne justifient pas de s'opposer à la construction d'un ensemble neuf, cette disposition étant par ailleurs reprise au plan particulier d'affectation du sol. Celui-ci devra néanmoins prendre en compte les remarques émises quant aux gabarits constructibles en regard des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et présenter un degré de finition et de qualité architecturale qualitatifs;

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

- dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS);
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
 - IMMEUBLE A :
 - Le gabarit en hauteur de la partie gauche du bâtiment A ne permet pas un raccord harmonieux avec l'immeuble voisin, lequel présente la particularité d'un pignon en retrait de la mitoyenneté, cette disposition nécessite un traitement volumétrique adapté, spécifiquement prévu par la prescription du PPAS article I, point B, gabarit et esthétique (motif de mesures particulières de publicité), hauteur fixée entre 7,70m et 9,70m, la hauteur telle que proposée à 10,85m n'est pas autorisable;
 - La profondeur projetée en façade arrière au rez-de-jardin et aux étages (article I, point B, gabarit et esthétique dépassement de 2,30m à 3,90m sur toute la hauteur de la façade arrière, motif de mesures particulières de publicité) induit une rehausse de mitoyenneté préjudiciable aux qualités d'habitabilité du voisin direct, lequel ne bénéficie que d'un jardin de faible profondeur;
 - Le projet propose de bâtir un volume de liaison entre les deux zones de construction définies par le PPAS (dérogation à l'article VI, COURS ET JARDIN, qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses», motif de mesures particulières de publicité), cela au détriment des percées visuelles définies par le PPAS, toutefois, l'implantation de ce volume en retrait des deux volumes principaux et le traitement de la toiture plate intensive permettent une liaison visuelle intéressante dans le traitement architectural, assurant une transition harmonieuse entre les immeubles mitoyens n°115 à 109, et les immeubles n°103, 93 et 95;
 - L'extension de l'appartement du rez-de-chaussée vers les caves, en vue notamment d'y aménager une chambre, induit la création d'une cour anglaise dans le jardin, en dérogation à l'article VI, COURS ET JARDIN (motif de mesures particulières de publicité), lequel stipule qu'aucune construction ne peut y être établie et à l'article n°4 - §2 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité, couche de terre arable insuffisante au-dessus de la dalle de cave). Cette extension porte atteinte à la surface de pleine terre du jardin, alors que la réalisation du volume de liaison devrait permettre l'aménagement d'appartements suffisamment vastes sans augmenter l'intrusion du projet dans l'intérieur d'îlot;
 - Nonobstant ces remarques préalables, les qualités d'habitabilité des logements proposés sont suffisantes, l'expression architecturale du projet est adaptée à l'environnement direct. Le projet devrait toutefois être revu pour rencontrer les remarques émises;
 - IMMEUBLE B :
 - Le gabarit proposé déroge à l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B., gabarit et esthétique qui prescrit un maximum de 3 étages : 12m50 (motif de mesures particulières de publicité), alors que le projet prévoit 4 étages et une hauteur sous corniche de 16,79m. La justification avancée s'appuie notamment sur la transition visuelle entre le bâtiment A tel que proposé et l'ensemble des immeubles voisins de gabarit supérieur. Hors le PPAS a expressément limité les hauteurs constructibles dans le but d'assurer cette transition visuelle en prenant en compte les spécificités architecturales du site, les dérogations de hauteur ne permettront pas d'assurer une transition visuelle, elles ne feront qu'accroître les différences déjà existantes, il n'y a donc pas lieu de les accorder;
 - La dérogation à l'article n°8 - §3 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) est quant à elle autorisable, du fait du peu d'impact du cabanon d'ascenseur de 90cm; de même que celle à l'article n°13 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) pour permettre l'installation des panneaux photovoltaïques;
 - Le bâtiment B déborde de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), et déroge de ce fait à l'article VI, COURS ET JARDIN (motif de mesures particulières de publicité), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse d'approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A. La dérogation impacte essentiellement la parcelle concernée par la demande et pas les parcelles voisines. Par soucis de cohérence architecturale l'implantation du bâtiment comme proposé est autorisable et mieux adaptée aux lieux que la zone telle que définie au plan;
 - La dérogation à l'implantation vise cependant à permettre l'aménagement de terrasses sur toute la façade arrière et sur une profondeur de 2,50m. Cette disposition confère à la façade arrière

une allure massive et prive les séjours des appartements d'apport de lumière naturelle du fait notamment de la présence de joues latérales entièrement fermées. La disposition des lieux permettrait d'orienter certaines terrasses et baies latéralement ce qui allègerait visuellement la façade arrière et améliorerait les qualités d'éclairage des logements;

- Nonobstant les remarques ci-dessus, l'ensemble des logements présente des qualités d'habitabilité suffisantes, on veillera cependant à proposer une répartition de type de logements suffisamment variée, au vu notamment du quatrième étage à supprimer et du logement 3 chambres correspondant;
- Le projet prévoit une pente de garage en partie couverte par une véranda à droite du bâtiment B, en dérogation à l'article VI, COURS ET JARDIN (motif de mesures particulières de publicité). Cette disposition et le choix de ménager une zone non bâtie entre l'immeuble projeté et les voisins de droite a pour objet de respecter les caractéristiques paysagères du quartier, et notamment les nombreuses percées visuelles tout le long de la rue Robert Jones, l'avenue Léo Errera et ce tronçon de la rue Edith Cavell. Si la dérogation semble autorisable entre les zones de construction au bénéfice de la cohérence architecturale du projet, elle n'est par contre pas autorisable à cet emplacement pour des raisons d'adéquation aux caractéristiques paysagères propres à ce quartier;
- L'extension du sous-sol dans le jardin porte atteinte à la qualité de l'environnement du fait notamment de la dérogation à l'article n°4 - §2 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) du fait que les terrasses projetées au rez-de-jardin sont de taille conséquente et qu'il n'est pas prévu ailleurs sur la dalle une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins. La surface des terrasses, l'organisation et la taille du sous-sol devraient être revus en regard de la diminution du programme projeté et de la préservation des qualités végétales et paysagères de la zone de cours et jardin;

CONCLUSION :

Les choix de volumétrie et d'implantation découlent de la volonté de construire un immeuble à appartement sur l'ensemble de la parcelle plutôt qu'une maison unifamiliale et un immeuble indépendant (dérogation à l'article I, Zone de construction, A., destination (motif de mesures particulières de publicité) qui prescrit « Maisons isolées, jumelées ou groupées. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite »);

Cette option est envisageable au vu de la configuration des lieux et de la taille conséquente de la parcelle, l'analyse de l'impact des dérogations d'implantation et de gabarit tendent à privilégier un respect des gabarits prescrits dans la zone de construction de l'article I du PPAS (bâtiment A). La dérogation à l'article VI, cours et jardin est autorisable uniquement entre les immeubles A et B, et en façade arrière de l'immeuble B, la dérogation à l'article III, zone de construction, B., gabarit et esthétique pour le bâtiment B n'est pas souhaitable,

AVIS DEFAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Urban.brussels-DU et Urban-Direction du Patrimoine Culturel s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 11

Dossier 16-44413-2018 - Enquête n° 101/2019

Demandeur : S.P.R.L. SIMONIS

Situation : Rue du Bourdon (à droite du °307)

Objet : construire deux immeubles de quatre logements chacun

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44413-2018 introduite le 21/12/2018 par la S.P.R.L. SIMONIS et visant à construire deux immeubles de quatre logements chacun sur le bien sis Rue du Bourdon à côté du n°307;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - QUARTIER DU FOND DE CALEVOET MOENSBERG - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, O.B. La bâtisse;

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 :
 - O.B. La bâtisse :

Point d) les matériaux extérieurs seront :

- Les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, (...), en ce que la brique proposée est de teinte claire;
- (...)
- La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge, en ce que les matériaux proposés sont l'ardoise naturelle et la toiture végétale;

Point f) chaque nouvelle construction devra respecter à l'intérieur de sa zone une distance minimale de 8 mètres de tout bâtiment construit ou à construire, en ce que la distance entre les deux bâtiments projetés n'est que de 7,00m;

Point l) Les autres bâtiments (ndlr, que les bâtiments entre mitoyens) auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80m (ndlr, hauteur de 5,60m), en ce que la hauteur sous corniche des façades des deux bâtiments est de 6,60m et 6,50m à partir de l'alignement en voirie, et de 11,20m et 10,06m depuis le point le plus bas du périmètre construit;

Point m) toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum;

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques, en ce que la pente de toiture d'un des deux bâtiments est inférieure aux prescriptions et l'autre bâtiment présente une toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 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 bâtiments projetés ne sont pas en harmonie avec l'environnement construit,*
- *Les matériaux réverbèrent les sons,*
- *Les gabarits dépassent largement les gabarits autorisables en regard des réglementations,*
- *La toiture du bâtiment B n'est pas conforme,*
- *Le projet provoque des vues intrusives vers le voisinage,*
- *Le garage ouvert provoque des nuisances,*
- *La modification du relief du sol induit un risque d'inondation vers les parcelles adjacentes du fait notamment de la modification de la composition du sol et de son relief,*
- *Le système d'épandage des eaux usées et des eaux de ruissellement n'est pas étudié en fonction des spécificités du site,*
- *Le projet induit trop d'abattage d'arbres de par son implantation en retrait de l'alignement,*
- *La rampe de parking doit être intégrée au calcul des surfaces bâties;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2018 : dépôt de la demande;

25/02/19 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 15/04/2019 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 régi par le plan particulier d'affectation du sol n°46 qui a notamment pour objectif d'assurer la cohérence esthétique et typologique des bâtiments présents dans son périmètre. Il s'agit en grande majorité d'immeubles d'habitation d'un à deux étages, en ordre ouvert ou continu, présentant des toitures à versants. L'environnement est arboré et biologiquement qualitatif;
- Le terrain en question présente un talus en forte déclivité sur tout le long de la voirie, il est planté de quelques arbres non remarquables, les qualités biologiques du site sont néanmoins à protéger;
- Il s'agit d'un terrain situé entre une maison à trois façades en about d'une enfilade d'immeubles d'habitation sur la gauche et un ensemble d'habitations groupées en contrebas. La typologie de ces immeubles est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;

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

- La construction de deux immeubles d'habitation distincts, en recul du front de bâtisse, accessibles par deux passerelle aériennes comportant quatre logements chacun et 8 emplacements de parking;
- Du fait de la déclivité existante, les immeubles développent un rez-de-chaussée et premier étage au niveau de la voirie et deux niveaux sous la voirie en surplomb du jardin;
- Le bâtiment A est longé par une rampe d'accès carrossable en plein air qui donne accès à un parking couvert sous le bâtiment au niveau du jardin;
- Le relief du terrain est modifié, allant à certains endroits jusqu'à 5,00m de remblais;

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

- en matière de programme :
 - La construction d'immeubles d'habitation est conforme aux prescriptions du PPAS et de l'affectation de la zone;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation en retrait de la voirie et l'accès prévu via passerelles ont été privilégiés vu la forte déclivité du terrain, cela constitue cependant une rupture du front bâti et induit un impact non négligeable sur le voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'implantation proposée permet de maintenir les qualités biologiques du talus planté, au détriment cependant des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de volume et d'intégration à l'environnement bâti;
 - La demande semble lacunaire en ce qu'elle ne renseigne aucun abattage d'arbre en intérieur d'îlot;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La rampe de parking projetée et l'aménagement d'un parking ouvert au niveau du jardin induisent des nuisances sonores et visuelles en intérieur d'îlot;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - La note d'intention jointe à la demande de permis décrit le mode d'évacuation des eaux de ruissellement et d'eaux usées prévues. Si le principe est applicable, il convient de vérifier que les spécificités locales en permettent la réalisation (notamment la composition et perméabilité du sol);

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 en application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations au ppas n°46bis) :
 - **Point f)** chaque nouvelle construction devra respecter à l'intérieur de sa zone une distance minimale de 8 mètres de tout bâtiment construit ou à construire, en ce que la distance entre les deux bâtiments projetés n'est que de 7,00m;
La dérogation ne porte que sur une portion réduite au point le plus proche entre les deux bâtiments, le désaxement du bâtiment B et la double orientation des logements compensent cette proximité;
 - **Point l)** Les autres bâtiments (ndlr, que les bâtiments entre mitoyens) auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du **périmètre construit**, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80m (ndlr, hauteur de 5,60m), en ce que la hauteur sous corniche des façades des deux bâtiments est de 6,60m et 6,50m à partir du niveau du trottoir, et non du périmètre construit;
Le dépassement de gabarit des deux immeubles, conjugué à leur implantation en retrait de la voirie, leur confèrent une présence visuelle impactant négativement l'intérieur de l'îlot au détriment des jardins des propriétés voisines. Les remblais projetés sur le terrain accentuent encore la présence visuelle des bâtiments sur l'intérieur d'îlot;
 - **Point m)** toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum;
La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques, en ce que la pente de toiture du bâtiment B est inférieure aux prescriptions et que le bâtiment A présente une toiture plate;
La proposition de toiture plate sur le bâtiment A et l'abaissement des pentes de toitures sous le minimum réglementaire du bâtiment B ont pour but de minimiser leur impact visuel. Cette proposition ne rencontre pas l'objectif visé eu égard au dépassement de gabarit projeté (dérogation au point l);
 - **Point d)** les matériaux extérieurs seront :
 - Les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, (...), en ce que la brique proposée est de teinte claire;
La proposition vise également à amoindrir l'impact visuel du projet l'utilisation d'un matériaux clair rencontre cet objectif ;
 - La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge, en ce que les matériaux proposés sont l'ardoise naturelle et la toiture végétale;
La toiture végétale est autorisable dans un objectif de rétention des eaux de pluie et de végétalisation du site, la teinte ardoise naturelles est quant à elle autorisable car suffisamment adaptée à l'environnement ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les gabarits proposés et les modifications du relief du terrain ne sont pas adaptés à la topographie des lieux, et que le projet devrait être revu dans un souci premier de respect de la topographie existante, les dérogations d'implantation et de gabarits éventuelles devront être appréciées en regard de l'adaptation du projet aux caractéristiques très particulières de cette parcelle constructible, uniquement accessible par la rue du bourdon.

Avis défavorable unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 12

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

Demandeur : S.A. 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

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44503-2019 introduite le 19/02/2019 par la S.A. BERCOM INTERNATIONAL c/à Monsieur Jacques Berrebi et visant à démolir partiellement un immeuble d'habitation, à construire des annexes latérales et en intérieur d'îlot sur un à trois niveaux et un parking en sous-sol, à implanter des commerces et une activité de création de biens immatériels en partie dans l'immeuble existant et dans les annexes neuves, à aménager un logement au deuxième étage en partie dans l'immeuble existant et dans l'extension, ainsi qu'à modifier la zone de recul sur le bien sis chaussée de Waterloo 1393;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'une voirie régionale et 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 portant atteinte aux intérieurs d'îlot;
 - 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;
 - application de la prescription particulière n°3.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'augmentation des superficies de plancher des activités productives;
- 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 qui prescrit que : « *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, (...) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;* », en ce que l'extension dépasse cette profondeur maximale;
 - non-respect de l'article n°6 - §1 qui prescrit que : « *La toiture répond aux conditions suivantes : (...) 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence.* », en ce que l'extension dépasse cette hauteur maximale;

- non-respect de l'article n°11 - §1 qui prescrit que : « *La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.* », en ce qu'ils y sont aménagés une logette pour abriter les compteurs, une pergola abritant les vélos et un local poubelle;

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 :

- *L'arrêt du conseil d'état n°242.600 du 10 octobre 2018, annulant le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16 juillet 2015 à la S.A. Bercom International c/o monsieur Jacques Berrebi porte à la foi sur la forme - l'absence de « motifs pour lesquels l'attitude de l'autorité a évolué et en quoi le projet modifié pouvait bénéficier de dérogations portant atteinte à l'intérieur d'îlot » et le fond - en ce qu'il a constaté que le nouveau projet « reste très similaire au projet précédent en terme de hauteur et de gabarit »,*
- *Le projet déroge au titre I article 4 du RRU en ce qu'il dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle pour une distance de 20cm mesurée sur plan, motif non repris dans la sollicitation de la dérogation,*
- *La densité a augmenté de 0.37 à 0.77,*
- *Le projet porte atteinte aux « éléments essentiels de la réglementation applicable » en l'espèce, la protection de l'intérieur de l'îlot et notamment « le maintien ou la création de surfaces de pleine terre »,*
- *Le projet porte atteinte à la fonction principale de la zone, tel que défini à l'art. 3.2 al2 du PRAS en ce qu'à cet endroit la fonction principale de la zone est le logement et que la portion de logement réservée par le projet n'est que de 22%,*
- *Le projet contrevient également à la déclaration de politique générale du collège des Bourgmestre et Echevins. Cette déclaration vise notamment à n'autoriser les dérogations en intérieur d'îlot que si elles « permettent d'améliorer significativement l'intégration du projet dans son cadre environnant »,*
- *Vu les modifications de volume survenues uniquement au deuxième étage, le projet n'est pas fondamentalement différent du projet ayant fait l'objet d'un avis de commission de concertation défavorable unanime du 06 novembre 2014. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de cet avis,*
- *Le demandeur de stipule pas qu'il s'agit d'un permis de régularisation et fait fi de l'historique du dossier,*
- *Le poids du fait accompli ne saurait fonder la délivrance d'un permis de régularisation,*
- *Un « étage technique » a été réalisé, ne figurant pas aux plans, sous formes d'appareils de conditionnement d'air et de gaines techniques apparents sur la toiture du deuxième étage, en dérogation au titre I art. 6 §3 du RRU,*
- *Les terrasses génèrent des nuisances sur les parcelles voisines,*
- *Le nombre d'emplacements de parking est disproportionné au vu du quartier résidentiel dans lequel l'immeuble est implanté, mais néanmoins insuffisant en regard des activités projetées;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/02/2019 : dépôt de la demande;

29/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

Du 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 et report de l'avis dans l'attente d'une visite sur place;

26/06/2019 : séance de la Commission de concertation;

Vu les actes administratifs et avis antérieurs au dépôt de la présente demande, à savoir :

- *La demande de permis d'urbanisme n°16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, qui a néanmoins donné lieu à un avis de la commission de concertation développé ci-dessous;*
- *L'avis de la Commission de concertation, défavorable et unanime, du 06/11/2014 relatif à la demande de permis retirée, aux motifs principaux suivants :*
 - *Le programme projeté est mal défini, l'activité de bureau devrait être requalifiée en activité productive, les différentes fonctions doivent être physiquement indépendantes, le nombre et la répartition des logements sont erronés, le gabarit induit au deuxième étage est trop important;*
 - *L'emprise des sous-sols est trop importante, elle ne ménage pas de retrait latéral permettant d'implanter des arbres à haute tige (maintenir 2,50m de recul minimum) et ne maintient pas assez de pleine terre;*
 - *La profondeur projetée en intérieur d'îlot porte atteinte au caractère verdurisé du quartier, surtout aux étages en regard de la hauteur du voisin 1391 agrandi peu de temps avant. Le projet ne permet pas d'implanter de reculs arbustifs en zone latérale et arrière, la hauteur de l'annexe sans dégagement des étages, est trop importante;*

- *Le caractère patrimonial de l'immeuble existant doit mieux être mis en valeur par rapport aux volumes projetés;*
- *La demande telle qu'introduite nécessite trop de modifications que pour être acceptée, elle induit une diminution du programme et des volumes construits afin d'en diminuer l'impact sur l'intérieur d'îlot;*
- Le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16 juillet 2015 à la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42543-2015 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 9 juin 2016, et portant sur la modification du permis 16-42056-2015;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-43484-2015, portant sur des enseignes publicitaires et une mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul, non délivrée à ce jour;
- L'arrêt du Conseil d'état n°242.600 du 10 octobre 2018, annulant le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16 juillet 2015 à la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi, aux motifs suivants :
 - *2^{ème} moyen, le transmis des lettres et réclamations consécutifs à l'enquête publique n'a pas été effectué dans le respect des obligations légales;*
 - *3^{ème} moyen, les conditions de l'avis du SIAMU joint à la demande n'ont pas été reprises en condition dans le permis délivré;*
 - *4^{ème} moyen, le changement d'attitude de l'autorité délivrante n'a pas été suffisamment motivé en regard des motifs de refus de l'avis de commission de concertation défavorable unanime du 06/11/2014 relatif à la demande de d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015;*

Considérant, au vu de ce qui précède, et consécutivement à l'arrêt du Conseil d'état du 10 octobre 2018, que tous les actes et travaux autorisés dans les permis précités doivent être reconsidérés à l'aune de la présente demande de permis;

Considérant également que les différents avis relatifs à ces actes et travaux émis dans le cadre de ces procédures restent d'actualité et ne peuvent être ignorés dans le cadre de la présente motivation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/08/2019 et joint à la demande;

Considérant qu'en ce qui concerne l'arrêt du Conseil d'état n°242.600 du 10 octobre 2018, annulant le permis d'urbanisme n° 16-42056-2015, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16 juillet 2015 à la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi :

- Le Conseil d'état s'est saisi du 4^{ème} moyen stipulant que le changement d'attitude de l'autorité délivrante n'a pas été suffisamment motivé en regard des motifs de refus de l'avis de Commission de concertation défavorable unanime du 06/11/2014 relatif à la demande de d'urbanisme n° 16-41737-2014, déclarée sans suite en date du 18/02/2015, en regard du fait que le projet « reste très similaire au projet précédent en terme de hauteur et de gabarit ». Il en ressort qu'il ne faut pas interpréter la remarque du Conseil d'état comme un jugement sur le fond, il ne fait que constater qu'au vu de la similarité des volumes et implantations des deux projets, un changement d'attitude aurait dû être motivé, c'est cette absence de motivation qui est la source de l'annulation et non la nature même de la construction;

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

- La demande se situe le long de la chaussée de Waterloo, laquelle constitue un axe de pénétration important dans le territoire régional, étant bordée tantôt d'un liseré de noyaux commercial tantôt de points de variation de mixité, caractéristique d'un environnement mixte en matière d'affectations, dynamique et commercial;
- De par cette implantation, la demande doit à la fois être évaluée dans le contexte local des parcelles adjacentes mais également dans une vision à plus grande échelle englobant les immeubles à front de voirie de la chaussée de Waterloo depuis l'entrée de la ville, située à l'orée de la forêt de Soignes, jusqu'à l'avenue du Prince de Ligne;
- Les rives bâties de la chaussée de Waterloo diffèrent des autres rives des îlots qu'elle longe, raison pour laquelle le plan régional d'affectation du sol y a prévu soit des liserés de noyau commercial, soit des points de variation de mixité;
- Il en résulte un quartier à typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté tantôt de constructions isolées, de style architectural, de gabarit et d'affectations variables;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande :
 - est d'un style architectural mixte, alliant des éléments du style cottage et du style éclectique;

- est constitué d'un corps de logis principal de gabarit rez-de-chaussée plus deux étages, flanqué de deux dépendances symétriques orientées en façade arrière;
- développe une surface d'habitation plancher de 440m²;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est bordée à gauche d'une construction isolée de style et de gabarit similaire, située sur une parcelle profonde et arborée;
- La parcelle de droite est occupée à front de voirie par un immeuble :
 - de style néo-classique de gabarit rez-de-chaussée plus deux niveaux, le deuxième étage étant mansardé;
 - a fait l'objet d'une rénovation lourde, et comporte des annexes de style contemporain à front de voirie et en intérieur d'îlot;
 - se complète d'un immeuble d'habitation indépendant qui a été bâti en intérieur d'îlot;
- Le paysage en intérieur d'îlot est caractérisé par la présence de nombreux arbres à haute tige ayant pu se développer sur des parcelles de grande superficie;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose la mise en conformité des actes et travaux préalablement réalisés, à savoir :

- La démolition d'une partie des annexes arrière de l'immeuble initial et la reconstruction à la fois d'extensions latérales jusqu'en en mitoyenneté à front de voirie et d'une extension en intérieur d'îlot, en retrait des limites mitoyennes;
- Les annexes en mitoyenneté se développent au niveau rez-de-chaussée côté droit, rez-de-chaussée et premier étage côté gauche tandis que l'annexe en façade arrière présente un rez-de-jardin, un premier étage en retrait d'approximativement 2,00 mètres vers le fond de la parcelle et un deuxième étage centré sur le corps principal de l'annexe avec retrait du côté de la parcelle de gauche et un retrait de 5,00 mètres en façade arrière avec une terrasse accessible;
- L'immeuble ainsi recomposé, dont la superficie totale est portée à 1.111 m² hors sol, est affecté :
 - en deux entités commerciales du côté de la chaussée (137 m²);
 - en une activité de production de biens immatériels dans l'annexe arrière et le bâtiment initial (729 m²);
 - en un logement au deuxième étage dans l'annexe arrière et le bâtiment principal (245 m²);
- Le bâtiment comporte deux niveaux de sous-sol, dont :
 - le niveau -2 est dévolu aux caves et locaux accessoires aux différentes affectations;
 - le niveau -1 est occupé par un parking de 12 emplacements à usage des différentes activités, il est accessible par une rampe bordant la limite mitoyenne de gauche et des caves pour les commerces et l'activité de production;
- L'érection à l'alignement d'une palissade en treillis d'acier et gabions comportant deux portails aux extrémités, cette palissade intégrant également un local technique pour les raccordements aux impétrants, un local poubelle et une pergola abritant les vélos. Un treillis métallique et des haies (1,80 mètre de haut) sont implantés le long des mitoyennetés en zone de recul;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Il convient de maintenir les qualités architecturales et patrimoniales de l'immeuble existant, lequel participe du caractère de cette portion de la chaussée de Waterloo;
 - La parcelle de droite bénéficie également du point de variation de mixité et comporte une bâtisse en intérieur d'îlot, à l'instar de plusieurs des parcelles qui caractérisent les rives des îlots les plus proches qui longent la chaussée en bénéficiant systématiquement de points de variation de mixité et qui constituent le cadre urbain environnant;
 - Il n'est dès lors pas inenvisageable de développer un projet dans l'intérieur d'îlot, les prescriptions de la zone mixte n'édicte pas les mêmes restrictions que celles de la zone d'habitation en matière d'affectation, à condition toutefois d'en préserver les qualités végétales et paysagères, singulièrement au droit du logement en fond de parcelle;
 - On constatera que le projet s'inscrit pleinement dans le respect de la prescription 3.5 du plan régional d'affectation du sol qui s'applique à cette rive de l'îlot;
 - Les gabarits de ces constructions sur la parcelle de droite ont été limités à respectivement un niveau pour l'extension en intérieur d'îlot et deux niveaux en fond de parcelle, ce qui a été jugé approprié afin de garantir les qualités d'habitabilité des immeubles situés le long de l'avenue de Foestraets, jouxtant ladite parcelle sur son côté droit. Le bâtiment avant et son annexe étant dévolus à de l'activité économique, ils sont à même de supporter une nuisance potentielle supérieure à ce qui serait recommandable pour du logement;

- Au vu de l'orientation et de la proximité de l'angle entre la chaussée de Waterloo et l'avenue de Foestraets, l'appréciation du bon aménagement des lieux entre la parcelle de droite et celle sur laquelle porte la demande diffère en fonction de ces aspects à prendre en compte;
- L'immeuble existant sur la parcelle faisant l'objet de la demande, initialement isolé, présente des qualités patrimoniales qui contribuent au caractère typique et varié de cette portion de la chaussée de Waterloo, située à mi-chemin entre l'orée de la forêt de Soignes et le contexte plus urbain du Vivier d'Oie;
- Il apparaît, à la lecture des plans, que le projet ne s'implante pas au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, suivant le mesurage effectué conformément aux prescriptions en vigueur, et que la dérogation au titre I article 4 ne doit donc pas être sollicitée pour ce motif;
- Par contre, au vu des photos aériennes transmises par les réclamants, il apparaît bien que des équipements techniques susceptibles d'être soumis à permis d'urbanisme ont été installés sur la toiture et que ces éléments doivent faire l'objet de la présente régularisation, et il incombe au demandeur de clarifier ses intentions à ce sujet;
- Le projet induit une augmentation importante de la densité sur la parcelle, mais ce seul critère n'induit pas de remarques particulières, il convient d'analyser l'impact de la demande en regard des volumes bâtis et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, sachant notamment que :
 - les parcelles sur la rive de l'îlot longeant la chaussée bénéficient d'un point de variation de mixité au plan régional d'affectation du sol;
 - que les autres parcelles de l'îlot sont affectées en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - que la partie ouest de cet îlot est régie par le vaste plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter qui en garantit le caractère résidentiel dans des critères de basse densité,
 - qu'il en va de même pour les 9 premiers îlots qui suivent, sur plus de 2,2 kilomètres, l'entrée sur territoire communal et régional;
- S'agissant d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et effectivement bâti, l'historique du dossier et la situation de fait sont bien connus de l'autorité délivrante et de l'administration en charge du dossier, tous les rétroactes sont pris en compte dans le cadre de cette demande de permis;
- en matière de programme :
 - Le bien est situé en point de variation de mixité, les prescriptions applicables sont celles de la zone de mixité, le programme, constitué d'activités productives, de commerce et d'habitation correspond bien aux prescriptions légales et à l'activité générale de cette portion de la chaussée de Waterloo;
 - La continuité du logement est assurée, nonobstant le ratio de 22% de logement sur la parcelle, les prescriptions ne faisant pas mention d'un minimum à maintenir et compte tenu que ce ratio semble suffisant en regard du point de variation de mixité qui induit une présence renforcée des activités dans cette zone;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet maintient une zone de 50% de surface perméable, conformément aux prescriptions urbanistiques, la répartition de ces zones permet la plantation de haies et arbustes aux limites latérales du terrain le long des mitoyennetés, certains sujets de plus grande taille ont été conservés, d'autres ajoutés comme repris au plan paysagé joint à la demande, ce qui participe des qualités paysagères et végétales de cette zone, laquelle présente la particularité d'être une zone d'habitation à prédominance résidentielles à laquelle sont applicables les prescriptions d'une zone de mixité. L'aménagement paysager tel que proposé couplé aux implantations, gabarit, composition architecturale et programme forment un ensemble cohérent bien intégré à son environnement;
 - L'aménagement de la zone de recul induit des mesures particulières de publicité, voir infra;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La capacité du parking est en adéquation avec les fonctions présentes dans le bâtiment, la rampe de parking est facilement accessible, les 12 emplacements de parking contribuent à désengorger l'espace public du stationnement en voirie où une rotation importante est souhaitée en raison du caractère commercial du lieu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Voir avis du service Technique de la Voirie;

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

- Concernant les motifs d'enquête liés aux prescriptions programmatiques du PRAS :
 - Les caractéristiques architecturales de l'ensemble tel que proposé sont en adéquation avec le programme, les superficies d'activité productive développées (729 m²) y trouvent leur place sans porter atteinte à la fonction principale de la zone (le logement), elles permettent d'implanter dans un environnement urbain une activité économique qui participe à la vitalité du quartier, en adéquation avec la prescription particulière n°3.2 du plan régional d'affectation du sol portant sur l'augmentation des superficies de plancher des activités productives jusqu'à 1.500m²;
 - La suppression de 250m² de superficie de logement pour permettre la réalisation du programme est compensée par la construction d'un immeuble d'habitation sur une zone contigüe (zone d'habitation), à savoir le permis d'urbanisme relatif à l'avenue Montjoie, 165, cette disposition est conforme à la prescription générale n°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;
- Concernant les volumes et l'implantation :
 - Les deux annexes ajoutées de part et d'autre de l'immeuble existant sont bâties en mitoyenneté, elles dérogent au Titre I article 4 du RRU, en ce qu'elles dépassent les profils des deux immeubles voisins;
 - L'ajout d'annexes en retrait du corps de logis principal permet d'intégrer l'immeuble ainsi recomposé dans son environnement péri-urbain, le raccord architectural avec les immeubles adjacents est sobre, les qualités patrimoniales de l'immeuble initial sont mises en valeur notamment par le soin accordé au raccord entre les parties neuves et anciennes : le pignon avant du corps de logis principal est bien dégagé, les façades latérales restent identifiables, seule la façade arrière est accolée au bâti neuf jusqu'au deuxième étage;
 - Les deux annexes en mitoyenneté ne portent pas atteinte au voisinage direct vu la faible profondeur des profils en question et la limitation des gabarits à un rez-de-chaussée côté gauche et rez-de-chaussée et premier étage côté droit;
 - Ce parti architectural respectueux des raccords à opérer avec le patrimoine et de l'environnement direct à front de la chaussée induit le développement du projet, proportionné à la contenance de la parcelle, par un gabarit plus important en intérieur d'îlot, l'annexe projetée à l'arrière du bâtiment existant dérogent au Titre I articles 4 et 6 du RRU, en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur des profils mitoyens des deux immeubles voisins;
 - Ce faisant, le projet maintient des zones de jardins interstitielles en évitant des constructions profondes de mitoyenneté à mitoyenneté, comme on en trouve, pour du bâti plus ancien, dans les îlots avoisinants;
 - L'impact de l'extension arrière est en effet atténué, du côté gauche, par un retrait de 4,00 m aux niveaux du rez-de-jardin et du premier étage et par un retrait supplémentaire d'1,00 m. au deuxième étage. L'orientation est également favorable, l'immeuble ne projetant, sur la parcelle voisine en question, qu'une ombre portée habituelle pour ce type d'îlot urbain;
 - Les terrasses accessibles aux premier et deuxième étages respectent les prescriptions du Code civil et ne portent pas atteinte au voisinage direct, du fait notamment de la densité d'occupation des parcelles dans ce milieu urbain animé le long de la chaussée de Waterloo;

- Du côté droit, l'immeuble existant comporte déjà une annexe de gabarit rez-de-chaussée et premier étage avec toiture à versant, implantée à moins de 2,00 mètres de la limite mitoyenne, l'annexe neuve en intérieur d'îlot est implantée à plus de 6,00 mètres en retrait de cette limite. Un patio a été aménagé d'un retrait supplémentaire de plus de 2,00 m à la liaison avec l'annexe existante, le deuxième étage de l'annexe est aligné à fleur de ce retrait supplémentaire, ce qui amoindrit fortement l'impact visuel de l'ensemble et rend acceptable l'implantation et le gabarit tel que proposé, en regard notamment de l'affectation de l'immeuble voisin et de ses annexes;
- o Concernant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - La façade arrière respecte un retrait confortable vis-à-vis du fond de la parcelle, contiguë à celles qui sont régies par le plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter précité;
 - Le terrain voisin de droite présente la particularité de s'étendre derrière la parcelle faisant l'objet de la demande, de telle sorte que cette portion de terrain, peu accessible et véritablement en cœur d'îlot, n'est pas bâtissable dans sa forme actuelle et que **l'effet d'ensemble des qualités paysagères en intérieur d'îlot est préservé**;
 - La parcelle de droite est de surcroît occupée par un immeuble d'habitation en intérieur d'îlot, l'implantation de l'annexe et le retrait de plus de 5,00 m du deuxième étage n'exercent pas d'impact significatif du fait notamment de la **préservation d'un jardin paysager de bonne taille au droit de cet immeuble**;
- o Concernant la zone de recul :
 - L'aménagement de la zone de recul tel que proposé vise à intégrer les contraintes techniques d'un local compteur accessible et de divers équipements liés à l'utilisation du bâtiment (rangement vélo, local poubelle), de tels aménagement en zone de recul constituent une dérogation au **Titre I article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme**, en ce que ces éléments ne sont pas accessoires à l'entrée de l'immeuble et qu'ils encombrant la zone de recul, de plus, leur accollement à la palissade en treillis acier et gabion, ainsi que l'incorporation dans cette dernière d'une enseigne renforce l'effet de barrière visuelle et isole la zone de recul de l'espace public;
 - L'ensemble ainsi constitué ne participe pas du bon aménagement des lieux, ce bâtiment étant essentiellement voué à être accessible de par les fonctions qu'il abrite (commerce et activité productive) il se doit d'être visuellement perceptible depuis l'espace public, à l'instar de l'immeuble de droite et d'autres bâtiments à la fonction comparable le long de la chaussée de Waterloo;
 - De plus, la chaussée de Waterloo souffre de la prédominance de la voiture et de la minéralisation de ses zones de recul, ce constat est posé alors que le développement de l'activité commerciale y est croissant, une attention particulière doit être portée au renforcement de l'attractivité du paysage et à la présence du végétal en voirie;
 - Ces constatations sur le bon aménagement des lieux résultent notamment de la vision développée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, lequel, dans sa déclaration de politique générale du 19 janvier 2019 stipule que :
 - *« La majorité a (...) la volonté de poursuivre le processus de **végétalisation** de la commune et **d'adapter les espaces publics** pour que tout le monde trouve sa place et s'y sente en sécurité. »;*
 - *« Le développement territorial est au cœur des enjeux de développement durable et des défis environnementaux. Cette politique transversale règle le subtil équilibre entre le besoin de développement (économique, humain, etc.) et le besoin de préservation de l'environnement (biodiversité, paysages, ruralité, etc.). Il est donc aussi au cœur des enjeux du développement socioéconomique de notre commune. Il s'agit de mettre en place un urbanisme de qualité et plus attractif pour encadrer la densification et **préserver le caractère vert essentiel de notre commune** via un urbanisme raisonné, durable, qualitatif et respectueux des habitant(e)s, qui repose sur des balises claires, et ce pour des raisons de sécurité juridique et d'équité entre citoyen(ne)s. Les enjeux urbanistiques sont particulièrement variés compte tenu de la diversité des quartiers. Toutefois, la priorité est qu'Uccle reste une **commune verte**, renforcée par son maillage bleu. **Les zones paysagères seront maintenues face à une densification raisonnable, privilégiant les parcelles bâties.** »;*

- L'aménagement de la zone de recul devrait être revu en conséquence : le local compteur déplacé à l'intérieur du bâtiment, ou le long de la mitoyenneté, le parking vélo intégré à l'intérieur du bâtiment tout comme le local poubelle. Les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le traitement de la clôture à l'alignement devra limiter au maximum l'usage de matériaux minéraux et favoriser la visibilité des aménagements paysagers, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite;

EN CONCLUSION,

Considérant, en fonction de l'argumentaire développé ci-dessus, que la construction réalisée diffère sensiblement du projet ayant fait l'objet de l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 06/11/2014, que le projet a évolué en prenant en compte les remarques émises lors de la dite commission, et notamment que le volume et les caractéristiques architecturales de la maison d'origine ont été maintenues, et que le programme a été adapté aux caractéristiques du lieu, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un immeuble mixte de commerce, activité productive et logement, et que ce programme correspond aux caractéristiques de la zone.

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

- Déplacer le local compteur à l'intérieur du bâtiment ou le long de la mitoyenneté, intégrer le parking vélo à l'intérieur du bâtiment tout comme le local poubelle. Les seuls aménagements autorisables en zone de recul sont les accessoires liés à l'accessibilité du bâtiment, le traitement de la clôture à l'alignement devra limiter au maximum l'usage de matériaux minéraux et favoriser la visibilité des aménagements paysagers, comme par exemple sur la parcelle voisine de droite.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que ni le programme ni la volumétrie ne sont remis en question.
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs.
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement tel que proposé ne s'inscrit pas dans le contexte urbain immédiat.

AVIS FAVORABLE majoritaire de la Commune d'Uccle à la condition émise ci-dessus.

Urban.brussels-DU et Urban.brussels-DPC s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/06/2019
objet n° 13

Dossier 16-44471-2019 - Enquête n°091/2019

Demandeur : Monsieur Ferdynand Rybski

Situation : Chaussée d'Alseberg 1199 - 1201 et rue Zandbeek 36A

Objet : transformer et étendre une maison de rapport mitoyenne existante en un immeuble d'angle à trois façades structurant l'espace public, comprenant 5 logements et 3 garages (référence au certificat d'urbanisme n° 2016/2)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44471-2019 introduite le 25/01/2019 par Monsieur Ferdynand RYBSKI, et visant à transformer et à étendre une maison de rapport mitoyenne existante en un immeuble d'angle à trois façades structurant l'espace public, comprenant 5 logements et 3 garages (référence au certificat d'urbanisme 2016/2) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1199 - 1201 et rue Zandbeek 36A;

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

Vu que le certificat d'urbanisme 2016/2 délivré le 26/06/2017 et non périmé à la date du dépôt de la présente demande de permis d'urbanisme qui y fait suite;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2019 au 28/05/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2019 : dépôt de la demande;

19/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/05/2019 au 28/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente du dépôt d'un avant-projet alternatif :

- Améliorant les zones de pleine terre et non bâties de la parcelle en supprimant l'appartement 2 (studio), afin d'y aménager une superficie paysagère de pleine terre pouvant bénéficier aux vues de l'appartement 1 et pouvant donner accès au local pour vélos (lequel nécessite d'être agrandi afin de permettre d'y placer 1 vélo par chambre);
- Améliorant significativement l'expression de la façade latérale, du fait de l'importance de celle-ci dans les perspectives des lieux, par exemple en :
 - Prolongeant l'espace en creux mentionné ci-avant par la réduction significative de l'espace de vie du logement 4, quitte à revoir l'aménagement de cet appartement, et aménager une terrasse ajourée au cœur de cet espace non bâti;
 - Améliorant les proportions des pleins et des vides et la typologie de cette façade afin de rencontrer davantage les options du CU version 2 (expression de 2 masses distinctes chaussée d'Alseberg d'une part et rue Zandbeek d'autre part);
- Prévoyant des toitures verdurisées sur l'ensemble des toitures plates du projet.

25/06/2019 : Dépôt de plans modificatifs en application de l'article 126/1 du CoBAT;

26/06/2019 : nouvelle séance 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 12/07/2017 au cours de l'instruction du CU;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03/03/2017 au cours de l'instruction du CU;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/03/2019 et joint à la demande;

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

- Le terrain en général :
 - La parcelle est située à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Zandbeek. La première est une voirie régionale à forte densité de trafic tandis que la seconde est une plus petite voirie secondaire et pavée;
 - Au Nord de la parcelle se situent un parking communal et un parc de quartier;
 - La parcelle est bâtie et forme l'about de l'îlot, de faible profondeur à cette extrémité, dans un ensemble de constructions qui forment un front continu;
 - À l'arrière, le long de la rue Zandbeek, le tissu bâti est moins homogène et est composé notamment de boxes de garages privés;
- Le relief :
 - Le relief de la parcelle présente une très faible différence de niveau ascendante du Nord vers le Sud et descendante vers le parc de quartier;
 - La chaussée est quant à elle relativement horizontale au droit de la parcelle;
- Les abords et les arbres :
 - Au Nord de la maison existante, la parcelle non bâtie qui fait partie du bien est aménagée en jardin privé. Il s'étend à l'angle des 2 voiries, en mitoyenneté avec le parking et il comporte plusieurs arbres à haute tige;
- Les constructions existantes :
 - La parcelle est bâtie, à front de la chaussée d'Alseberg, par une maison d'habitation de gabarit R+1+Toiture à versants;
 - Cette maison occupe la totalité de la profondeur de la parcelle vers la rue Zandbeek, le long de laquelle sont implantés 4 boxes de garage;
 - Sur sa gauche, se trouve 2 maisons jumelées de même gabarit;
 - Sur sa droite se trouve le jardin, laissant apparaître un mur pignon en attente de construction;
 - Le pignon droit de la maison d'habitation est en attente de construction, ce qui est particulièrement visible depuis la chaussée d'Alseberg en sortie de ville, vu la césure de front bâti que constitue le parking public, non arboré;

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

- Transformation, et extension sur l'ensemble des 2 parcelles, de l'immeuble de rapport existant, tant sur le côté droit actuellement non bâti que sur la partie arrière au-dessus des boxes de garage existant. L'objectif est de créer un immeuble à 3 façades, fermant le coin de l'îlot formé à la rencontre de la rue Zandbeek et de la chaussée d'Alseberg afin de structurer l'espace public par une 3^{ème} façade architecturée;
- Le programme de cet immeuble d'angle propose :
 - un réaménagement des caves existantes afin d'y aménager 4 caves individuelles;
 - la suppression d'un box de garage pour respecter un recul de 1,90 m au rez-de-chaussée par rapport à la limite droite du terrain (condition du certificat d'urbanisme);
 - un accès commun à l'immeuble côté chaussée d'Alseberg et aménagement de 5 logements dans le bâtiment existant + extension côté droit :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement à 1 chambre + 1 studio (avec accès différencié);
 - au mi-étage arrière (au-dessus des garages) : 1 appartement à 2 chambres;
 - au 1er étage avant : 1 appartement à 2 chambres avec grand balcon latéral;
 - au 2e étage avant : 1 appartement à 2 chambres avec terrasse arrière.

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

- Dans la cadre du projet envisagé, une 3^{ème} façade (façade latérale droite) sera créée. Celle-ci sera orientée vers de la limite mitoyenne du terrain voisin de droite. Ce terrain voisin est actuellement la propriété de la Commune d'Uccle et est aménagé en aire de parking extérieure accessible au public;
- Dans la demande initiale du certificat d'urbanisme, l'implantation de cette 3^{ème} façade était prévue à la limite mitoyenne avec ce terrain voisin aménagé en parking;
- Les conditions émises lors de la délivrance du certificat d'urbanisme (CU 2016/2) imposent ce qui suit :
 - « *Opérer un retrait de l'ordre de 2 mètres du côté de cette parcelle voisine aménagée en parking afin de respecter les dispositifs du Code civil en matière de vues ou d'y localiser des terrasses; »;*
 - « *- Le volume en "oriel" amorcé sur la façade côté chaussée d'Alseberg peut être prolongé sur la façade latérale, moyennant un retrait par rapport au parking et par rapport à l'arrière; »;*
 - « *Limiter le développement de l'arrière à un gabarit R+1 et ce, à partir de la moitié de la longueur du développement de cette façade latérale; »;*
- Le présent projet modifié respecte ces conditions :
 - En effet, au rez-de-chaussée, cette nouvelle « 3^{ème} façade » (façade latérale droite) sera implantée en opérant un retrait de 1,90 mètre vis-à-vis de la parcelle voisine aménagée en parking;
 - Aux 1^{er} et 2^{ème} étages, le volume en "oriel" amorcé sur la façade côté chaussée d'Alseberg sera prolongé sur la façade latérale jusqu'à la moitié de la longueur du développement de celle-ci. Ce volume en "oriel" présentera une avancée de 1 mètre par rapport au plan des façades avant et latérale. Il sera donc 90 centimètres en retrait par rapport à la limite de la parcelle voisine côté droit aménagée en parking. Au premier étage, un long balcon (ou terrasse) sera également placé devant le volume en "oriel" sur une longueur de 10,20 mètres. Ce balcon présentera une avancée de 90 centimètres par rapport au plan de la façade du volume en oriel. Il sera donc à l'alignement de la limite de la parcelle voisine côté droit aménagée en parking. Toutefois, il s'indique de rencontrer davantage les options architecturales du certificat d'urbanisme en veillant à aménager une fenêtre d'angle sur les 2 niveaux de l'oriel afin de diriger les vues vers la chaussée d'Alseberg et la plaine du Bourdon;
 - Le volume du bâtiment, et donc la 3^{ème} façade, constituera un gabarit R+2 sur la partie avant du terrain (jusqu'à la moitié de la longueur du développement de cette façade latérale), et un gabarit R+1 sur la partie arrière du terrain (à partir de la moitié de la longueur du développement de cette façade latérale);
- Le projet d'immeuble à 3 façades serait conciliable avec le maintien de l'aménagement actuel de l'espace public en parking sur la parcelle de droite, moyennant le retrait de la façade latérale tel qu'il est proposé afin de respecter les conditions énoncées ci-avant;
- La création de cet immeuble d'angle et de cette 3^{ème} façade présente de nombreux avantages et se justifie à plusieurs égards :
 - Eviter un chancre urbain : pas de pignon aveugle comme limite de l'espace public :
 - Une 3^{ème} façade permet d'éviter la construction d'un immeuble mitoyen à 2 façades dont le mur latéral droit, construit sur la mitoyenneté avec le terrain communal, serait un pignon aveugle en attente d'un éventuel futur projet de construction sur le terrain communal voisin;
 - Un tel pignon aveugle laissé en attente serait un véritable chancre urbain et dévaloriserait fortement l'esthétique et la structuration de l'espace public, situé dans une zone de rénovation urbaine;
 - D'ailleurs, une construction sur le terrain voisin est peu souhaitable car elle serait de nature à refermer et à resserrer complètement l'espace public en réduisant l'ouverture qui permet aux différents îlots de former une véritable « Place » à l'intersection de la rue et du Jardin Zandbeek, de la chaussée d'Alseberg et de la rue de Calevoet;
 - En outre, le projet permet également de supprimer un panneau publicitaire invasif et très peu qualitatif dans le paysage urbain placé juste devant la limite latérale du terrain sur la propriété voisine aménagée en parking;

- Former la place et structurer l'espace public :
 - A contrario, le projet actuel, en proposant une « 3^{ème} façade » et en créant un véritable « immeuble de coin », permet, en maintenant le terrain communal non-bâti, de clarifier les limites de l'espace public et de le structurer;
 - Le projet permet donc de « fermer » l'angle, actuellement très « déstructuré » et de véritablement « former » un front de place en dialogue avec les autres bâtiments de gabarits similaires situés de l'autre côté des rues adjacentes;
- Maintenir la respiration entre les îlots et la perspective vers l'espace vert « Jardin Zandbeek » :
 - Par le projet proposé, l'espace public et la place sont naturellement formés et structurés, et une véritable respiration est préservée à l'ouverture entre les différents îlots;
 - La perspective sur le Jardin Zandbeek est également préservée, tant depuis la place que depuis la Chaussée d'Alseberg et depuis la rue de Calevoet;
- Suite aux conditions émises lors de l'octroi du certificat d'urbanisme (CU 2016/2), les modifications apportées au projet améliorent encore ces aspects d'ouverture et de respiration vers le Jardin Zandbeek, et vis-à-vis de l'espace public et du contexte bâti environnant :
 - Implantation de la construction 1,90 mètre en retrait par rapport à la limite latérale droite de la parcelle;
 - Plus d'avancés au-dessus de l'alignement côté du côté de la Rue Zandbeek et du côté de la limite latérale droite du terrain;
 - Suppression du 4^{ème} niveau en retrait du côté de la chaussée d'Alseberg et sur l'angle;
 - Augmentation des surfaces de pleine-terre;
 - Gabarit limité à R+2 à l'avant (côté Chaussée d'Alseberg) et à R+1 à l'arrière (côté Rue Zandbeek);
- Logement, parking et mobilité douce :
 - Le précédent projet (demande de certificat d'urbanisme) prévoyait la suppression des 4 boxes de garage. L'extension du bâtiment au rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle devait également permettre et la création d'activités : commerces, services, équipements, etc;
 - L'application de certaines des conditions émises lors de l'octroi du certificat d'urbanisme (CU 2016/2) nécessite de modifier ces aspects et de revoir le programme de la demande, notamment :
 - Implantation de la construction 1,90 mètre en retrait par rapport à la limite latérale droite de la parcelle;
 - Limitation du développement bâti sur la parcelle en proposant des espaces de pleine terre;
 - Prévoir des emplacements de stationnement privés et intégrés au bâtiment;
 - Ainsi, le projet prévoit de conserver (reconstruire) 3 boxes de garage (sur les 4 existant actuellement) ce qui permet au recul de 1,90 mètre de s'opérer de manière homogène au rez-de-chaussée sur toute la longueur de la façade latérale ce qui, du même coup, augmente d'autant, et de manière conséquente, les surfaces de pleine-terre;
 - Une conséquence importante de cette limitation du développement bâti sur la parcelle et du maintien d'emplacement de stationnement privés intégrés au bâtiment, est que la surface disponible de l'extension du rez-de-chaussée ne permet plus d'y intégrer des activités telles que commerces, services, équipements, etc.
 - Seul du logement sera donc prévu au rez-de-chaussée comme aux étages (+ les 3 boxes de parking);
 - La suppression d'une activité telle qu'un éventuel commerce permet également de répondre positivement à des objections des riverains sur ce point lors de l'enquête publique qui avait été organisée dans le cadre de la demande de certificat d'urbanisme (CU 2016/02);
 - Leurs craintes étaient les suivantes : nuisances sonores, augmentation du trafic, problèmes de parking, nombreuses surfaces commerciales déjà disponibles (vides) et ne trouvant pas repreneurs,...;

- Autres conditions émises lors de la délivrance du certificat d'urbanisme (CU 2016/2) :
 - « Limiter le développement bâti sur la parcelle en proposant des espaces de pleine terre d'un seul tenant d'une valeur d'au moins 25 % des parcelles réunies; »;
- Le présent projet modifié ne respecte **pas** cette condition :
 - La surface de pleine terre présente dans le projet modifié ne permet pas d'atteindre 25 % de la surface des parcelles réunies. Les surfaces de pleine-terre cumulées totalisent 44,18 m² pour un terrain de 225,20m², soit une surface de pleine terre perméable de 20% de la parcelle;
 - Cette surface n'est pas complètement d'un seul tenant puisque la petite cour centrale qui a été rouverte (2,80 m²) est isolée par rapport au reste des surfaces de pleine terre;
 - Motivation :
 - Plusieurs éléments ont été revus afin d'augmenter au maximum les surfaces de pleine terre sur la parcelle :
 - Un important recul de 1,90 mètre par rapport à la limite latérale du terrain a été réalisé au rez-de-chaussée pour l'implantation des constructions;
 - L'implantation des boxes de garage et leur façade côté rue Zandbeek ont été reculés afin que les portes d'accès soient placées perpendiculairement aux façades. Cela permettra de placer des portes sectionnelles plus qualitatives que les portes roulantes existantes (portes de garage de type « store à enrouleur »). Les triangles ainsi dégagés devant les entrées de garages seront aménagés à l'aide de dalles gazon et verdurisés;
 - Démolition de la 2^{ème} annexe arrière existante au rez-de-chaussée (SdB existante) à l'arrière gauche de la maison de rapport existante (entre la première annexe arrière et les boxes de garage). Cette petite annexe sera démolie pur être aménagé en petite cour permettant l'aération et la prise de lumière. Celle-ci sera également aménagée en surface de pleine-terre;
 - En complément de ces surfaces de pleine terre, les 2 toitures arrière, du côté de la rue Zandbeek, seront aménagées en toitures vertes. Cela contribuera à réguler et à temporiser le rejet des eaux de pluies et permettra également d'améliorer le projet au niveau de son impact environnemental et également au niveau de l'esthétique du cadre bâti et paysager ainsi créé. Les deux toitures vertes auront une surface de 13,27 m² et 31,16 m² = 44,43 m², soit autant que les surfaces de pleine terre;
 - Ensemble, les surfaces de pleine terre et les toitures vertes totaliseront donc 40% de la surface de la parcelle;
 - Ici on totalise 20% de pleine terre alors qu'avec ce projet d'immeuble 3 façades on se trouve dans le cas tout à fait particulier d'un terrain d'angle dont il est très fréquent qu'ils soient très densément construits, ne comprenant souvent que très peu, voire pas du tout, de surface perméable;
 - Il est à noter que le présent projet respecte dans l'ensemble la plupart des conditions émises lors de l'octroi du certificat d'urbanisme (CU 2016/02). Néanmoins le projet a été précisé dans le but de pouvoir répondre avant tout et de la manière la plus juste possible à « l'esprit » de l'ensemble de ces conditions qui ne peuvent être prises en considération séparément;
 - Il est en effet important de considérer ces conditions comme un ensemble pour lequel il est nécessaire de trouver le juste équilibre, sans quoi l'application stricte et unilatérale de d'une ou plusieurs d'entre elles, sans prise en considération de la globalité, pourrait se retrouver en contradiction avec une ou plusieurs autres, ou bien que le projet envisagé lui-même ne soit plus viable (pour des raisons de cohérence globales, des raisons techniques, de faisabilité, de coût, etc.);

- *« Supprimer le 4ème niveau en retrait du côté de la chaussée d'Alseberg et sur l'angle qui présente une rupture inadaptée de gabarit; »;*
- Le présent projet modifié respecte cette condition :
 - Le bâtiment comportera un gabarit R+2 sur la partie avant du terrain (côté chaussée d'Alseberg jusqu'à la moitié de la longueur du développement de la façade latérale), et un gabarit R+1 sur la partie arrière du terrain (à partir de la moitié de la longueur du développement de la façade latérale, jusqu'à l'arrière côté Rue Zandbeek);
 - Côté rue Zandbeek, à l'arrière le volume redescend à un rez-de-chaussée seul (toiture de box de garage) pour rejoindre les niveaux des murs de fond de terrain des propriétés voisines (n°1203 et suivants);
 - Les volumes de la nouvelle extension seront à toits plats;
 - La toiture à deux pans couvrant le 2e étage de la maison de rapport existante est conservée.
 - Une lucarne est ajoutée dans le pan de toiture avant et une autre dans le pan de toiture arrière;
- *« Eviter les avancées au-dessus de l'alignement afin de préserver l'habitabilité des maisons faisant face au projet du côté de la rue Zandbeek; »;*
- Le présent projet modifié respecte cette condition :
 - Il n'y a plus d'avancée au-dessus de l'alignement du côté de la rue Zandbeek, ni non plus au-dessus de la limite de propriété latérale droite le long du terrain voisin aménagé en parking;
- *« Supprimer les terrasses périphériques invasives envers les habitations voisines du côté de la rue Zandbeek; »;*
- Le présent projet modifié respecte cette condition :
 - Il n'y a plus de terrasses prévues sur les deux toitures plates arrières côté rue Zandbeek. Celles-ci seront inaccessibles et aménagées en toitures vertes;
 - Un long balcon (terrasse) de 10,20 mètres de large et 90 centimètres de profondeur sera placé devant le volume en "oriel" le long de la façade latérale droite face au terrain voisin aménagé en parking. Ce balcon se développera uniquement au 1^{er} étage du volume R+2 à ériger sur la première moitié de la longueur du développement de la façade latérale;
 - La seule toiture plate qui sera aménagée en terrasse est celle accessible depuis l'appartement situé au 2^{ème} étage avant. Cette terrasse aura une profondeur d'env. 3,50m. Elle ne sera pas invasive envers les habitations voisines du côté de la rue Zandbeek puisque sa limite extérieure (garde-corps) sera située à plus de 5 mètres de la limite arrière de la parcelle côté rue Zandbeek et à plus de 15 mètres des plus proches façades situées en face, de l'autre côté de la rue Zandbeek (n°51). Cela est plus large qu'une rue ou, par exemple, que la largeur de la Chaussée d'Alseberg elle-même (trottoirs compris) = env. 13,70 mètres;
- *« Le volume de l'étage arrière doit également être réduit en largeur et les toitures plates, dégagées du côté de la propriété privée voisine côté rue Zandbeek, doivent être maintenues inaccessibles et verdurisées; »;*
- Le présent projet modifié respecte cette condition :
 - A l'arrière, côté Rue Zandbeek, en partie gauche (côté parking actuel) le volume est en gabarit de Rez+1. Il sera limité en largeur pour redescendre, plus à droite, à un Rez-de-chaussée seul (toiture boxe de garage), jusqu'à la limite avec la propriété voisine n°1203;
 - Le volume arrière en R+1 sera donc :
 - en retrait de min. 2,05 mètres par rapport à l'axe mitoyen du bien n°1203 (dans la partie la plus resserrée derrière la petite cour centrale);
 - en retrait de 3,18 mètres par rapport à l'axe mitoyen du bien n°1203 (dans la partie la plus large à l'alignement de la rue Zandbeek);
 - Ces deux toitures plates arrières côté rue Zandbeek (R+1 et Rez-de-chaussée seul) seront effectivement inaccessibles et aménagées en toitures vertes;
- *« Réduire la profondeur de bâtisse aux étages mutuels se faisant face et prévoir des logements traversants. Le programme de la demande doit être revu en conséquence; »;*
- Le présent projet modifié respecte cette condition :
 - Le programme complet de la demande a été revu suivant cette remarque et suivant les modifications de gabarits et de reculs demandées;

- Il n'y a plus d'étages mutuels se faisant face. Les seules ouvertures de baies créant des vis-à-vis donnent sur la petite cour centrale qui a été ouverte pour la prise de lumière et la ventilation. Ces baies appartiennent au même logement;
- « *Prévoir des emplacements de stationnement privés et intégrés au bâtiment;* »;
- Le présent projet modifié respecte cette condition :
 - Au rez-de-chaussée, l'implantation de la construction 1,90 mètre en retrait par rapport à la limite latérale droite de la parcelle nécessite de supprimer un des 4 boxes de garages existants;
 - Les 3 autres boxes de garage privés sont conservés (reconstruits). Ils sont tout à fait intégrés au bâtiment :
 - Tant par leur traitement de façade avec la brique de parement qui continue de la même manière sur l'ensemble du rez-de-chaussée des surfaces neuves ou reconstruites;
 - Mais également par le fait qu'un premier étage sera construit côté rue Zandbeek au-dessus des garages existants, ce qui permet de les intégrer totalement et de manière cohérente dans le volume global du bâtiment et dans son traitement architectural;
 - Si 3 boxes de garages seront disponibles pour un total de 5 logements, il faut noter que :
 - Il n'y avait pas d'autre solution que de supprimer 1 garage vu le recul latéral de 1,90 mètre demandé;
 - L'appartement 2 situé au rez-de-chaussée est un studio de 35,20m² accessible de plain-pied. Il ne semble donc pas de juste mesure qu'un emplacement de parking privé lui soit proposé. Toutefois, ses qualités d'habitabilité pourraient être améliorées en envisageant son accès via les communs et en lui offrant une façade davantage aménageable. Pour ce faire, le local pour vélos pourrait être reculé vers le garage;
 - De même, l'appartement 1, également au rez-de-chaussée est un appartement à 1 chambre de 70,80 m². Il sera moins enclin à avoir besoin d'un parking privé;
 - Les garages privés seront donc plus en adéquation avec les 3 appartements 2 chambres situés aux étages;
 - D'autres espaces seront aménagés au bénéfice des habitants :
 - Un grand local vélo-poussette de 7,80 m² sera aménagé au rez-de-chaussée, permettant d'y ranger aisément au moins 5 vélos;
 - 4 belles caves privées, d'une superficie allant de 4,50 à 7,70 m², seront aménagées au sous-sol existant;
 - Le fait que bien et le quartier soient très bien desservis par les transports en commun (gare SNCB de Calevoet à 600 mètres, halte SNCB Moensberg à 800 mètres, desserte STIB (tram 51 et bus 43, et bientôt bus 41) desserte De Lijn (lignes 40, 153, 154, 155) et desserte TEC appuie également cette faculté de ne pas prévoir 1 parking privé par logement;
- « *Se conformer aux avis du Service de la Voirie et aux suggestions émises par le Service des Propriétés Communales;* » :
 - Il est difficilement envisageable de tenir compte de l'avis de défavorable émis par le Service des Propriétés Communales (avis du 04/04/2017), tant celui-ci est tranché et opposé au projet;
 - A noter qu'il y a tout de même un point qui améliore fortement le projet par rapport aux craintes émises par le Service des Propriétés Communales : c'est le fait d'avoir reculé l'implantation du bâtiment de 1,90m au rez-de-chaussée par rapport à la limite du terrain voisin aménagé en parking, et qu'il n'y a plus d'avancée (oriel, balcons, etc.) au-dessus de cette limite latérale droite du terrain;
- « *La demande modificative de Certificat d'Urbanisme devra être soumise aux mesures particulières de publicité,* » :
 - Pas de remarque à ce sujet;

○ Gabarits et orientations :

- En fermant l'angle de cet îlot particulier à cette extrémité, le bâtiment a, à la fois, pour ambition de former et de structurer l'espace public, mais également de s'insérer au contexte bâti environnant en se raccrochant de manière assez « naturelle » au bâti existant et aux gabarits des parcelles voisines;
- L'extension du bâtiment sera uniquement composée de volumes à toits plats et d'une géométrie résolument contemporaine;
- Côté chaussée d'Alseberg :
 - Pour créer une intégration réussie de la nouvelle partie (à droite) par rapport à la partie existante (n°1201 à gauche), la façade principale de l'extension du bâtiment sera construite à l'alignement (soit dans le même plan que la façade existante au n°1201) et viendra s'appuyer sur le mur pignon droit de celle-ci;
 - Le volume principal comprendra 3 niveaux hors sol (Rez + 2 étages);
 - Le 3^{ème} niveau, plus haut que la maison de rapport existante, viendra s'accoler à droite de celle-ci. Une nouvelle lucarne viendra s'ajouter sur le toit existant, sur 2/3 de sa largeur, pour articuler ces 2 volumes;
 - Le nouveau volume aux 1^{er} et 2^{ème} étages, formera un "oriel" réalisé en saillie au-dessus de l'espace public avec un débord de 1 mètre devant le plan d'alignement de la façade principale;
 - Au 3^{ème} étage, la façade de cet oriel est rehaussée pour former le mur acrotère de la toiture plate couvrant le 2^{ème} étage;
- Côté « place » (3^{ème} façade) :
 - Du côté latéral (3^{ème} façade donnant sur le terrain communal actuellement aménagé en parking), il est tiré parti du dénivelé du terrain entre la partie avant (chaussée d'Alseberg) et la partie arrière (rue Zandbeek) située en contrebas pour travailler avec une distribution des étages en demi-niveaux entre la partie avant et arrière;
 - Cela implique que le gabarit du bâtiment va suivre cette déclivité et diminuer à mesure qu'il se développe depuis la chaussée d'Alseberg vers la rue Zandbeek;
 - Le volume en « oriel » amorcé sur la façade côté chaussée d'Alseberg sera prolongé sur la façade latérale aux 1^{er} et 2^{ème} étages, jusqu'à la moitié de la longueur du développement de cette façade latérale;
 - A noter : Les acrotères périphériques des toitures plates seront « à hauteur variable » afin de leur donner une certaine inclinaison;
 - Ce jeu d'inclinaisons permet de rappeler le relief des lieux et de jouer avec la déclivité du terrain, et est en cohérence avec le parti de décalages en demi-niveaux des constructions. Il permet également de renforcer le caractère de l'angle du bâtiment et de dynamiser le dessin des façades, apportant ainsi au nouveau volume et à l'architecture de l'ensemble un caractère résolument contemporain;
- Côté Rue Zandbeek :
 - Le volume situé en partie basse du terrain prolonge le volume qui est redescendu d'un demi-niveau en façade latérale et le fait « passer l'angle »;
 - En partie gauche (côté parking actuel) le volume est en Rez+1. Plus à droite, Le volume redescend à un Rez-de-chaussée seul (toiture boîte de garage);
 - Cela permet de rejoindre les niveaux des murs de fond de terrain qui continuent à l'alignement sur les parcelles voisines situées plus loin dans la rue Zandbeek et ainsi d'assurer l'intégration au contexte environnant se raccrochant aux hauteurs et gabarits existants;
- L'intégration au contexte se fait naturellement en venant s'accrocher au bâti existant dont les gabarits sont respectés;
- Le bâtiment, plus haut côté chaussée d'Alseberg (R+2), permet de donner un peu de présence au bâti, ce qui semble indispensable pour un bâtiment d'angle formant la place et structurant l'espace public;

- Afin d'établir un raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes, les volumes redescendent ensuite progressivement (R+1) en suivant latéralement la déclivité du terrain et en en rattrapant à l'arrière les gabarits existants formant l'alignement de la rue Zandbeek (Rez seulement);

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.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La profondeur du bâtiment est supérieure aux 3/4 de la profondeur du terrain, hors zone de recul. Il y a lieu d'analyser le projet compte tenu de ses spécificités et de son implantation sous forme d'immeuble de coin à l'extrémité d'un îlot particulièrement peu profond à cet endroit. Dans la cadre du projet envisagé, une 3^{ième} façade serait créée le long de la limite mitoyenne du terrain mitoyen droit, propriété de la Commune d'Uccle, et actuellement aménagé en aire de parking extérieure accessible au public;
 - Le projet propose néanmoins l'aménagement d'une zone de pleine terre latérale ainsi que des toitures verdurisées, participant au développement paysager de cette portion de cet axe structurant;
 - Il y a cependant lieu de rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Dérogation en ce que la hauteur du bâtiment à toiture plate au rez-de-chaussée, côté rue Zandbeek 36A, est légèrement supérieure au profil mitoyen droit existant (voisin chaussée d'Alseberg 1203 : fond de parcelle). Le mur mitoyen arrière, situé entre le n°36A rue Zandbeek et le n°1203 chaussée d'Alseberg (fond de parcelle), devra être rehaussé en maçonnerie sur toute l'épaisseur du mur mitoyen, et pour une profondeur de ± 230 centimètres et une hauteur de 0 à 47 centimètres;
 - Cette dérogation est motivée par la démolition des boxes de garage existants pour reconstruire un volume, toujours en rez-de-chaussée, mais avec une hauteur sous plafond légèrement supérieure pour permettre de disposer d'une plus grande hauteur sous plafond et d'uniformiser la hauteur de façade au rez-de-chaussée (parement en brique) par rapport au niveau du premier étage arrière (voir façades latérale et arrière + coupe AA');
 - La petite rehausse est nécessaire afin de permettre la remontée suffisante de l'étanchéité de la nouvelle toiture plate contre le mur mitoyen faisant office d'acrotère du côté droit;
 - Cette rehausse du mur mitoyen arrière n'est la cause d'aucune nuisance vis-à-vis du propriétaire voisin vu qu'il s'agit d'un mur de jardin situé en fond de parcelle et que l'orientation nord-est de la rehausse par rapport à la propriété voisine ne présume aucune projection notable d'ombres vers celle-ci;

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

- Améliorer les zones de pleine terre et non bâties de la parcelle en supprimant l'appartement 2 (studio), afin d'y aménager une superficie paysagère de pleine terre pouvant bénéficier aux vues de l'appartement 1 et pouvant donner accès au local pour vélos (lequel nécessite d'être agrandi afin de permettre d'y placer 1 vélo par chambre);
- Améliorer significativement l'expression de la façade latérale, du fait de l'importance de celle-ci dans les perspectives des lieux, par exemple en :
 - Prolongeant l'espace en creux mentionné ci-avant par la réduction significative de l'espace de vie du logement 4 (devenu logement 2), quitte à revoir l'aménagement de cet appartement, et aménager une terrasse ajourée au cœur de cet espace non bâti;
 - Améliorant les proportions des pleins et des vides et la typologie de cette façade afin de rencontrer davantage les options du CU version 2 (expression de 2 masses distinctes chaussée d'Alseberg d'une part et rue Zandbeek d'autre part);
- Prévoir des toitures verdurisées sur l'ensemble des toitures plates du projet;
- Rencontrer davantage les options architecturales du certificat d'urbanisme en veillant à aménager une fenêtre d'angle sur les 2 niveaux de l'oriel afin de diriger les vues vers la chaussée d'Alseberg et la plaine du Bourdon;

- Proposer une fenestration de la façade latérale à l'arrière qui se situe dans la perspective de la rue Zandbeek;
- Rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents datés du 25/06/2019) répond partiellement, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

- Rencontrer davantage les options architecturales du certificat d'urbanisme en veillant à développer le projet dans les aspects de l'avant-projet déposé suite à la séance publique et au report de l'avis de la Commission de Concertation visant à améliorer l'expression de la façade côté chaussée d'Alseberg en évitant l'encadrement ;
- Améliorer l'expression du garde – corps de la terrasse donnant sur le parking afin d'en alléger la typologie ;
- Rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du CU et de ses conditions sont rencontrées;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et aux perspectives visuelles de la chaussée et des espaces publics générés;
- 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.Brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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