

Séance du 8 janvier 2020 / Zitting van 8 januari 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

**NOUVELLE PROCEDURE**

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.899-2019

Situation : Avenue du Manoir 9

Demandeur : M. et Mme Philippe et Claudine PETIT-LAURENT et SPLINGARD

(Mettre en conformité des travaux réalisés en 1993, à savoir, l'extension au rez-de-chaussée arrière, l'utilisation de la toiture de cette extension en terrasse pour le 1<sup>er</sup> étage, la modification de l'escalier et de la trémie et le remplacement de menuiseries en façade avant)

(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

---

2) 223/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.933-2019

Situation : Rue Geleytsbeek 28

Demandeur : Madame Edith BOUILLE

(Poser un enduit sur isolant sur la façade avant de la maison)

3) 227/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.945-2019

Situation : Montagne de Saint-Job 112

Demandeur : M. et Mme Julien et Véronika NISSET-FEKETE

(Isoler et enduire une façade avant)

4) 224/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.937-2019

Situation : Avenue Albert Lancaster 36

Demandeur : M. et Mme James et Danièle SPENCE et RECHARD

(Etendre une maison uni-familiale en façade arrière)

5) 226/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.903-2019

Situation : Vieille rue du Moulin 112

Demandeur : M. et Mme Cédric et Nathalie DELPORTE-WAUTHOZ

(Transformer une maison uni-familiale, créer une lucarne en façade arrière et modifier des baies en façade avant)

6) 228/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.785-2019

Situation : Chaussée de Saint-Job 636

Demandeur : Monsieur Sébastien FALKENBERG

(Mettre en conformité le permis d'urbanisme n°16-41460-2014 et modifier les versants de toiture en vue d'aménager les combles d'une maison uni-familiale)

7) 225/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.887-2019

Situation : Rue du Château d'Eau 46

Demandeur : Monsieur Richard VANDEVELDE

(Rénover et étendre une maison uni-familiale mitoyenne)

---

Avis reporté de la CC du 04/12/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

8) 197/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.678-2019

Situation : Dieweg 55

Demandeur : Monsieur Jean-Luc CLAMEN

(Construire un bâtiment annexe à la maison principale et abritant une piscine, des locaux accessoires et des espaces d'habitation)

(Avis CC du 04/12/2019 : avis reporté)

---

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 08/01/2020**

**objet n° 01**

**Dossier 16-44899-2019**

**Demandeur : Monsieur Philippe Petit-Laurent et Madame Claudine Spingard**

**Situation : Avenue du Manoir 9**

**Objet : mettre en conformité de travaux réalisés en 1993, à savoir, l'extension au rez-de-chaussée arrière, l'utilisation de la toiture de cette extension en terrasse pour le 1er étage, la modification de l'escalier et de la trémie et le remplacement de menuiseries en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44899-2019 introduite, en date du 10/09/2019, par Monsieur Philippe Petit-Laurent et Madame Claudine Spingard ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité de travaux réalisés en 1993, à savoir, l'extension au rez-de-chaussée arrière, l'utilisation de la toiture de cette extension en terrasse pour le 1er étage, la modification de l'escalier et de la trémie et le remplacement de menuiseries en façade avant sur le bien sis Avenue du Manoir 9 ;

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

Considérant que l'extension, plus profonde de plus de 4m que le n°7 a été réalisée en 1993 et que le Règlement sur la Bâtisse, applicable à cette date, ne prévoyait pas de dérogations en cas de dépassement de plus de 3m du bâtiment mitoyen le plus profond, la demande n'est dès lors, pas soumise aux mesures particulières de publicité pour dérogation à la profondeur ;

**Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :**

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

10/09/2019 : dépôt de la demande;

18/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/10/2019 : réception des compléments;

11/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet :

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti en ordre ouvert, et où les maisons sont principalement jumelées 2 par 2 et implantées en recul, à l'instar de la maison concernée par la demande ;
- La maison unifamiliale n°9 sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis n°16-3067-1927, fin des années 1920 ;
- Le permis n°16-24325-1965 a autorisé des modifications au niveau de la cuisine au rez-de-chaussée arrière ;
- La maison mitoyenne de droite (n°7), lui est jumelée et comporte le même gabarit et la même typologie. Elle est moins profonde;
- La maison de gauche (n°9a) est plus grande et plus profonde;
- La parcelle est largement plantée et herborisée, hormis la large terrasse existante en situation de fait ;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une situation de fait :
  - La pergola en façade arrière a été supprimée au profit d'une extension, sur la totalité de la largeur de la maison, et ce afin d'agrandir le séjour ;
  - Une terrasse a été aménagée sur la toiture de cette extension ;
  - Une terrasse, plus haute que le niveau naturel du terrain a été aménagée au rez-de-chaussée arrière et en communication avec le jardin ;
  - Les plans intérieurs ont également été modifiés avec et sans modifications structurelles, dont le déplacement de l'escalier et de la trémie ;
  - L'ensemble des menuiseries en bois ont été remplacées, au niveau des châssis par du PVC de ton blanc, la porte de garage par une porte métallique de ton noire et la porte d'entrée par une porte pleine en bois de ton noir ;
  - Les tuiles de ton rouge-brun ont été remplacées par des tuiles vernissées de ton noir entre 2012 et 2015 ;

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

- en matière de programme :
  - L'ensemble des modifications intérieures, dont la plupart ne sont pas soumises à permis d'urbanisme, ne soulèvent aucune objection ;
  - le déplacement de l'escalier ainsi que de la trémie, permet de rationaliser les circulations ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la profondeur n'étant pas dérogatoire par rapport aux normes en vigueur dans les années 90, le dépassement du profil de construction du bien mitoyen de droite (n°7) ne suscite aucune objections ;
  - cependant la terrasse sur la toiture de cette extension ne respecte pas le code civil en matière de servitudes de vues ;
  - la demande comporte l'accord du voisin mitoyen de droite (n°7) et afin que cet accord soit pérenne et puisse répondre au Code Civil en matière de servitude de vues, ce dernier doit faire l'objet d'un acte notarié et dans le cas contraire, l'accessibilité de la terrasse doit se limiter à un recul d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone a été fortement imperméabilisée de par la création de terrasses périphériques ;
  - cependant le taux de perméabilité du terrain est largement conservé et le solde de la parcelle est largement planté et herborisé ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le remplacement des châssis en façade arrière, non visible depuis l'espace public, et la pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc, sont non soumis à permis d'urbanisme et ne soulèvent aucune objection ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et l'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 :
  - Considérant que les valeurs patrimoniales de ce bâtiment n'ont pas été grevées par les modifications apportées en façade avant, la situation existante de fait peut être mise en conformité ;
  - Considérant la tonalité de la toiture de la maison jumelée, noire, le remplacement de la toiture de ton rouge par des tuiles de ton noir, respecte l'harmonie des bâtisses et correspond à la typologie de la bâtisse ;

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

- Fournir un accord notarié concernant la servitude de vue sur la parcelle mitoyenne de droite ou reculer l'accessibilité de la terrasse à 1,90m de cette limite mitoyenne ;

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 servitudes de vues ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'un acte notarié doit être fourni;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à cette condition, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 08/01/2020**

**objet n° 2**

**Dossier 16-44933-2019 - Enquête n° 223/19**

**Demandeur : Madame Edith Bouille**

**Situation : Rue Geleytsbeek 28**

**Objet : poser un enduit sur isolant sur la façade avant de la maison**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44933-2019 introduite, en date du 04/10/2019, par Madame Edith Bouille ;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-44732-2019 notifié en date du 30/09/2019;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à poser un enduit sur isolant sur la façade avant de la maison sur le bien sis Rue Geleytsbeek 28;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 §1 qui prescrit "du côté de la voirie, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'enduit sur isolant dépasse l'alignement et empiète sur le domaine public de 13 cm,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 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 observations sont positives pour l'augmentation des performances énergétiques de la maison et espère que ces travaux auront un impact d'entraînement vers les voisins,
- la présence de nids de martinets sous la corniche de la maison voisine : demande de faire les travaux en dehors de la période de nidification (25 avril au 1<sup>er</sup> aout), et de placer des nichoirs à martinets sur la façade,

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

04/10/2019 : dépôt de la demande;

15/11/2019 : réception des compléments;

09/12/2019 au 23/12/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et bâti en ordre fermé ou semi ouvert,
- Le tronçon de la rue Geleytsbeek le long duquel se situe la demande fait partie d'un bâti ancien, et comprend des maisons bâties au début du XX<sup>ième</sup> siècle, de type ouvrières, de petites dimensions, constituées sur plan de 2 pièces en enfilade, et de gabarit R+1+T, à l'exception de la maison de droite qui est plus haute, et des annexes,

- La maison présente un gabarit R+1, et est composée sur plan de 2 pièces en enfilade et d'annexes multiples, qui se prolongent à l'arrière du bâtiment arrière situé sur la parcelle de droite,
- L'escalier est étroit et fortement pentu,
- La maison présente un gabarit R+1+T, comme la maison de gauche,
- La maison de droite présente un gabarit R+2+T,
- La maison de droite (n°30) bénéficie d'un arrière bâtiment en deux volumes, couvert de toitures en pente, plus haut que les annexes de la demande,
- La maison de gauche (n°26), de type 3 façades, de gabarit R+1+T, présente une annexe, moins profonde,
- Le jardin est en pente ascendante vers le fond, il est long et étroit,
- Les parcelles sont étroites, ont des géométries imbriquées entre les n°32 à 28, de sorte que depuis la maison, la vue vers le jardin est étroite et en oblique,
- Le permis d'urbanisme n°16-44732-2019 permet la transformation de la maison en améliorant nettement les qualités d'habitation,

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

- La pose d'un enduit sur isolant en façade avant;

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

- L'enduit sur isolant à poser en façade avant empiète sur le trottoir de 13 cm, et le soubassement est également avancé du côté de l'espace public, ce qu'il s'indique de limiter ;

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

- Le projet global de la transformation de la maison a visé à améliorer les qualités bâties des annexes et de l'intérieur d'îlot, les qualités d'habitabilité et les performances énergétique du bâtiment,
- En toute logique, la façade avant doit également être isolée,
- Le sous-bassement en pierre prévu est de même hauteur que les sous-bassement voisins,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) : l'enduit sur isolant dépasse de 13 cm l'alignement de la façade,

- Vu la largeur du trottoir de 1.75 mètres dans un quartier essentiellement résidentiel,
- la maison s'inscrit dans un ensemble peut qualitatif, les façades ne présentent aucun élément architectural particulier,
- le projet de transformation s'accompagne d'un réel respect de la performance énergétique des bâtiments,
- l'enduit proposé de teinte beige clair, avec un sous-bassement en pierre, ce qui s'accorde aux bâtis voisins,

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

- la mise en œuvre de l'isolation doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique,
- le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages,
- toute dépose et repose de ces câblages ne peut se faire qu'en accord avec ces sociétés,
- il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit :
  - l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre,
  - cet espace libre doit être fermé par un joint souple et étanche,
  - afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants, sur une hauteur de minimum 2 mètres, soubassement compris,
  - la mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire, au-dessus du trottoir et sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir,
  - elle peut faire l'objet d'une demande de démontage en cas d'intervention nécessaire en sous-sol,
- il y a lieu de prévoir, dans la conception de la façade, des abris pour le nichage des oiseaux présents actuellement ;

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

- Placer le soubassement dans le plan de la façade existante sans débordement sur l'espace public et créer un raccord harmonieux (par exemple en biseau) avec l'isolation saillante prévue au-delà du soubassement ;

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 que l'atteinte à l'espace public sera limitée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant également que par rapport à cette condition, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

**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 ;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU, article n°3§1, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 08/01/2020**

**objet n° 03**

**Dossier 16-44945-2019 - Enquête n° 227/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Julien et Véronika Niset -Fekete**

**Situation : Montagne de Saint-Job 112**

**Objet : Isoler et enduire une façade avant**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44945-2019 introduite le 14/10/2019 par Monsieur et Madame Julien et Véronika Niset -Fekete et visant à Isoler et enduire une façade avant sur le bien sis Montagne de Saint-Job 112 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57, Quartier Saint-Job/Ham – AR du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.1 implantation ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°10 du Titre I du RRU qui prescrit "éléments en saillie sur la façade", en ce que la saillie dépasse les 12cm sur les 2.5 premiers m;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

14/10/2019 : dépôt de la demande;

26/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/12/2019 au 23/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, et composé de maisons mitoyennes,
- dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une rue étroite, et bâtie d'un seul côté sur le tronçon où se situe la demande,
- en vis-à-vis des habitations se situe un espace vert, le long duquel est autorisé le stationnement en épi,
- la maison n°112 sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (16-44509-2019) autorisant notamment, sa rehausse et l'isolation du pignon en attente ; elle est mitoyenne avec la maison de droite dont le niveau sous corniche en situation projetée est similaire,
- elle est implantée à l'alignement, le trottoir au droit de la façade présente une largeur inférieure à 1m, hors bordure,

**Considérant que la demande telle qu'introduite vise à :**

- l'isolation par l'extérieur de la façade à rue de la maison,

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit le maintien d'une maison unifamiliale,

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la maison est implantée à l'alignement ce qui ne permet pas d'isoler efficacement la façade avant sans empiéter sur l'espace public,
  - le sous-bassement existant est maintenu dans le plan de la façade actuelle au niveau du trottoir,
  - les seuils existants en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium,
  - il est prévu deux bandeaux décoratifs enduits au premier et au deuxième étage,
- Il est nécessaire de mettre en œuvre un détail de transition visuel entre le sous-bassement maintenu et le nouveau plan de façade, sous forme par exemple d'un biseautage du nouvel isolant et de son revêtement,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), et à l'article IV.2.1. du PPAS n°57, Implantation :

- En ce qui concerne la saillie de l'isolation en façade avant :
  - elle ne laisse pas une aire de foulée d'une largeur continue pour les piétons,
  - sur la hauteur du rez-de-chaussée, l'épaisseur de l'isolation doit être réduite à l'alignement du ressaut de la façade voisine de droite, de façon à ne pas perturber outre mesure l'alignement des façades,
  - la maison s'inscrit dans un ensemble patrimonial cohérent et en ZICHEE. Il s'indique, soit de veiller à conserver les éléments représentatifs de la façade avant, en conservant tous les éléments en saillie, tels que seuils, encadrements, ornements et procéder à l'avancement des châssis, soit de renoncer à la pose de l'isolation en façade avant ;
  - la mise en œuvre de l'isolation doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique,
  - le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages,
  - toute dépose et repose de ces câblages ne peut se faire qu'en accord avec ces sociétés,

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

- sur la hauteur du rez-de-chaussée, l'épaisseur de l'isolation doit être réduite à l'alignement du ressaut de la façade voisine de droite, de façon à ne pas perturber outre mesure l'alignement des façades ;
- mettre en œuvre un détail de transition visuel entre le sous-bassement maintenu et le nouveau plan de façade, sous forme par exemple d'un biseautage du nouvel isolant et de son revêtement
- conserver les éléments représentatifs de la façade avant, notamment les éléments en saillie, tels que seuils en pierre-bleue, encadrements, ornements, bandeaux en pierre bleue ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'isolation par l'extérieur de la façade est autorisable;
- d'être accessoires en ce que les conditions de réalisation ne portent que sur l'exécution des travaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'alignement de façades doit être maintenu au rez-de-chaussée ainsi que les éléments architecturaux caractéristiques aux étages;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

La dérogation au RRU titre I article 10 est accordée

La dérogation au PPAS, article n°IV.2.1 implantation est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 08/01/2020**

**objet n° 04**

**Dossier 16-44937-2019 - Enquête n° 224/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame James Spence et Danièle Réchard**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 36**

**Objet : étendre une maison unifamiliale en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44937-2019 introduite, en date du 07/10/2019, par Monsieur et Madame James Spence et Danièle Réchard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison unifamiliale en façade arrière sur le bien sis Avenue Albert Lancaster 36;

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) PPAS N°50 – Quartier Hamoir/Observatoire (AG du 27-05-1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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 : dérogation à l'article 1.7 du PPAS qui prescrit que *le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3 mètres. Toutefois, le décrochement entre les façades arrière des maisons contiguës, n'excèdera pas 3 mètres de profondeur*, en ce que la véranda dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de droite;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
- non-respect de l'article n°4, §1, 2° du Titre I du RRU en ce que la véranda dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

07/10/2019 : dépôt de la demande;

19/11/2019 : réception des compléments;

09/12 au 23/12/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

8/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre semi ouvert et implanté en recul. Les gabarits sont homogènes R+2+T;
- La maison n°36 sur laquelle porte la demande est similaire aux deux maisons de droite;
- L'entrée se fait au niveau du 1<sup>er</sup> étage, rez-de-jardin, via un escalier extérieur situé dans la zone de recul;
- La maison de droite (n°38);
- La maison de gauche (n°34) est légèrement plus profonde au droit de la mitoyenneté;
- Le couvert végétal : les jardins sont séparés par des haies. Orienté au Nord, il est planté essentiellement en fond de jardin, et monte vers le fond;

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

- La démolition d'une véranda accolée à la mitoyenneté de droite,
- La construction d'une véranda sur la largeur de la parcelle,
- La modification de l'accès au garage en créant un accès séparé vers la buanderie,
- La rénovation de l'escalier extérieur;

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

- La demande intervient essentiellement en façade arrière, au niveau du rez-de-jardin;

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

- en matière de programme :
- l'extension permet de créer un coin déjeuner et un séjour largement ouvert sur le jardin, tandis que dans l'espace existant se situe la cuisine, la salle à manger et un salon;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la véranda est profonde de 3,05 mètres, objet d'une légère dérogation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- un massif de plantation sépare l'escalier de 4 marches menant au jardin vis-à-vis de la maison de gauche. Toutefois, il s'indique de renforcer les aménagements paysagers en zone de recul, en vue de compenser la multiplication des accès ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- en façade avant, le remplacement de la porte de garage et la création d'un accès piéton séparé permet un accès direct depuis le niveau du trottoir;
- l'extension arrière s'exprime sous forme de véranda en châssis en aluminium de teinte foncée qui tranche avec la façade blanche ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête,
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : dérogation à l'article 1.7 du PPAS qui prescrit que *le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m. Toutefois, le décrochement entre les façades arrière des maisons contiguës, n'excèdera pas 3 mètres de profondeur*, en ce que la véranda dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de droite;
  - application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n°4, §1, 2° du Titre I du RRU en ce que la véranda dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de droite;
    - la véranda s'étend sur la largeur de la parcelle et s'aligne à la profondeur de la maison de gauche en dépassant celle de droite de 3,05 mètres,
    - la dérogation de 5 cm est dès lors tout à fait mineure et ne porte pas préjudice à la maison de droite,
    - le mur mitoyen de droite est prolongé de +/- 0,70 mètre et doit être conforme au Code civil (28cm d'épaisseur),

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

- renforcer les aménagements paysagers de la zone de recul en les prolongeant jusqu'à l'alignement;

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 que les objectifs régionaux et communaux seront reconcentrés en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant également que par rapport à cette condition, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

**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 ;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 08/01/2020**

**objet n° 05**

**Dossier 16-44903-2019 - Enquête n° 226/19**

**Demandeur : Monsieur Cédric Delporte et Madame Nathalie Wauthoz**

**Situation : Vieille rue du Moulin 112**

**Objet : transformer une maison unifamiliale, créer une lucarne en façade arrière et modifier des baies en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44903-2019 introduite, en date du 12/09/2019, par Monsieur Cédric Delporte et Madame Nathalie Wauthoz ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale, créer une lucarne en façade arrière et modifier des baies en façade avant sur le bien sis Vieille rue du Moulin 112 ;

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°28ter - Plateau Avijl (A.R. 14/01/2010) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

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

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

- Les modifications en façade avant ne concernent que l'agrandissement d'une baie existante, située au dernier niveau ;
- L'ensemble des modifications sont situées en façades arrière et à l'intérieur du bâtiment ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2 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 de lucarne du Titre I du RRU qui prescrit "le profil de la toiture peut être dépassé de 2m maximum pour permettre la construction de lucarnes", en ce que le profil de la toiture est dépassé de 2,50m pour la construction de la lucarne;

**Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :**

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

12/09/2019 : dépôt de la demande;

18/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/12/2019 au 23/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat semi-ouvert formé de groupes de maisons mitoyennes aux gabarits hétéroclites variant de R+ toiture à R+2+toiture ;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin présente dans cette partie un habitat datant des années « 60 » et plus récent, de gabarit hétéroclite de R+1+toiture et R+2+toiture ;
- La maison sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis n° 16-26942-1973, en mitoyenneté avec un gabarit R+2+Toiture à versants ;
- Elle a été bâtie avant l'entrée en vigueur du PPAS et présente des particularités au niveau de la toiture :
  - En façade avant, le dernier niveau ne respecte pas l'alignement et vient rattraper les profils des toitures mitoyennes ;
  - En façade arrière, la toiture englobe l'ensemble des niveaux ;
- L'habitation comporte en situation existante de droit au rez-de-chaussée, un garage, l'entrée, différents locaux techniques et WC, au rez-de-jardin, les espaces de séjour avec cuisine et l'accès à la terrasse et au jardin, au 1<sup>er</sup> étage, un bureau, une chambre, un WC et une salle-de-bain ainsi qu'un accès vers une terrasse, comprise dans le volume de la toiture, depuis la chambre, et dans les combles, deux chambres et un WC ;
- En situation de fait, la terrasse a été agrandie sur environ 1m de profondeur, le grand bureau au 1<sup>er</sup> étage, a été divisé au profit de deux chambres d'environ 9m<sup>2</sup> et les deux chambres dans les combles ont été supprimées au profit d'une grande chambre ;
- La façade a également été modifiée en situation existante de fait, en effet les menuiseries en bois de ton brun ont été peintes en bleu et une porte de garage en PVC de teinte bleue a été posée afin de fermer l'abri voiture existant en situation de droit ;
- La toiture est composée d'ardoises rectangulaires de teinte grises anthracite ;
- La maison de droite (n°114) est plus récente, plus haute et plus profonde;
- La maison de gauche (n°110) est de même hauteur et moins profonde ;
- Le jardin, largement planté et herborisé, est situé un niveau plus haut que la voirie, à l'instar des habitations voisines ;

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

- La suppression de la lucarne existante en façade arrière ;
- La création d'une nouvelle lucarne en façade arrière, en zinc de teinte anthracite avec menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite ;
- La pose d'une nouvelle fenêtre de toit de type « VELUX » en façade arrière
- La modification des baies en façade avant, au dernier niveau et pose de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;

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

- Le programme prévoit la modification au niveau des combles afin de créer un espace parental avec une grande chambre située en façade arrière, et une salle-de-bain avec WC, située en façade avant ;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale qui dispose de 4 chambres ;
  - cependant en situation de fait, la division du bureau au profit de 2 chambres, induit qu'une des deux chambres n'est accessible que depuis l'autre chambre dont les dimensions sont légèrement inférieures à 9m<sup>2</sup> ;
  - considérant la volonté du demandeur de ne pas utiliser cet espace en chambre mais en bureau ou dressing ;
  - la hauteur disponible au niveau des combles, en plus de la création de la lucarne, permet un aménagement de qualité d'un espace parental ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la création de la lucarne maintient le profil de construction dans le profil de la maison mitoyenne de droite et dès lors n'induit aucune rehausse en mitoyenneté ;
  - cette lucarne répond aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme de rester inférieure ou égale au 2/3 de la largeur de la façade et est située en mitoyenneté de gauche ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle reste largement verdurisée et herborisée bien que la terrasse soit plus profonde qu'en situation existante de droit ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est conservé et la demande n'y prévoit aucune modifications ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications réalisées au niveau de la façade avant, peuvent être mis en conformité ;
  - En effet, la mise en peinture des menuiseries, en bleu, est cohérente avec la typologie de la façade ;
  - De même la porte de garage, bien qu'en PVC, s'harmonise avec l'ensemble de la façade ;
  - Les nouveaux châssis, en aluminium de teinte gris anthracite, au niveau des combles, peuvent également être envisagés, considérant le langage et la typologie différents de la toiture ;
  - Et ce d'autant plus que l'harmonie générale de la composition de cette façade est conservée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - Bien que le dépassement de la toiture soit de 2,50m, le profil de construction reste compris dans le profil du bien mitoyen de gauche ;
  - D'autant plus que ce dépassement, permet de garantir une hauteur libre sous-plafond confortable, au niveau de la chambre de plus de 2,50m ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, modifications en façade arrière :
  - La création de la lucarne en façade arrière est visible depuis le site classé du Plateau Avijl ;
  - Cependant le traitement des interventions reste discret et ne sont pas susceptible de lui porter préjudice ;
  - Considérant également que les tonalités prévues restent en harmonie avec la teinte de la toiture, l'intervention reste peu visible et harmonieusement intégrée ;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 08/01/2020**

**objet n° 6**

**Dossier 16-44785-2019 - Enquête n° 228/19**

**Demandeur : Monsieur Sebastian FALKENBERG**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 636**

**Objet : mettre en conformité le permis d'urbanisme n°41460-2014 et modifier les versants de toiture en vue d'aménager les combles d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44785-2019 introduite le 12/07/2019 par Monsieur Sebastian FALKENBERG et visant à mettre en conformité le permis d'urbanisme n°41460-2014 et modifier les versants de toiture en vue d'aménager les combles d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 636;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 56 Quartier St-Job/Carlo (AR 08-02-1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

**demande régie par un plan particulier d'affectation du sol 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°IV.2.2..4.1.4.1° Forme de la toiture qui prescrit "1° *D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansard (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées.* ", en ce que la forme de la toiture est Mansardée alors que le plan prescrit à cet endroit des toitures à versants,
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 Façade, en ce que la porte de garage n'est pas en bois,
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6, §2 Hauteur de la toiture du Titre I du RRU en ce que la toiture dépasse le profil des deux constructions voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

12/07/2019 : dépôt de la demande;

26/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

25/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/12 au 23/12/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons ou d'immeubles entre mitoyens de gabarit principalement rez-de-chaussée + 2 + T ;
- La maison n°636 sur laquelle porte la demande possède un gabarit rez-de-chaussée + 2 + toiture à versants ;
- Les 2 maisons mitoyennes présentent un gabarit de rez-de-chaussée + 3 + toiture plate et sont donc plus hautes que la maison sur laquelle porte la demande ; elles sont également plus profondes et présentent de hauts murs mitoyens de part et d'autre de la façade arrière de la maison qui fait l'objet de la présente demande de mise en conformité ;
- Le permis d'urbanisme n°16-40869-2013 a permis une extension au rez-de-jardin et le permis d'urbanisme n°16-41460-2014 la mise en conformité de ce dernier,

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

- La modification des versants de toiture en toiture « Mansart »,
- La mise en conformité de la division de la porte d'entrée et du remplacement de la porte de garage,

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

- en matière de programme :
- les combles sont aménagés en chambre, salle de bain et espace polyvalent (bureau, chambre,...) ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la toiture « Mansart » proposée dépasse le profil des deux constructions voisines, mais ce dépassement est peu perceptible depuis l'espace public ;
- les deux constructions voisines présentent un étage de plus, le brisis du « Mansart » s'inscrit dans ces gabarits. Toutefois, les proportions proposées pour cette extension créent un déséquilibre volumétrique par rapport au gabarit existant et la face visible du « Mansart » en façade avant est trop impactante et peu intégrée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison comporte un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- la porte de garage est sectionnelle dans un matériau faisant l'objet d'une dérogation au matériau de façade,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
  - 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°IV.2.2..4.1.4.1° Forme de la toiture qui prescrit "1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansard (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées. ", en ce que la forme de la toiture est mansardée alors que le plan prescrit à cet endroit des toitures à versants. Vu la hauteur des constructions voisines et la capacité de réaliser un gabarit de 4 niveaux, la dérogation est justifiée car elle permet de conserver la façade existante sans la rehausser en exprimant le projet dans un volume de toiture plus contemporain,
    - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 Façade, en ce que la porte de garage n'est pas en bois. Le PPAS prescrit des chassis bois en façade. La porte sectionnelle est en aluminium laqué de teinte foncée, sans porter atteinte à l'esthétique de la façade,
  - 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, §2 Hauteur de la toiture du Titre I du RRU en ce que la toiture dépasse le profil des deux constructions voisines. Les versants de toiture au-dessus du brisis dépassent la hauteur de la toiture de la construction de gauche. Ce dépassement ne sera peu perceptible de l'espace public et se justifie par le choix de créer une toiture « Mansart » à la place d'un niveau plein supplémentaire, ce qui aurait fortement modifié l'aspect de la façade,

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

- réduire l'impact de l'extension en façade avant en abaissant le brisis du « Mansart » au niveau de la corniche de la maison voisine de gauche, et en revoyant les registres de baies en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce que les objectifs du PPAS seront davantage rencontrés ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'extension sera davantage intégré aux registres inférieurs de l'immeuble ;

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

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

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-  
Direction de l'Urbanisme.  
Urban.brussels-DU s'abstient.

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 08/01/2020

objet n° 07

**Dossier 16-44887-2019 - Enquête n° 225/19**

**Demandeur : Monsieur Richard Vandevelde**

**Situation : Rue du Château d'Eau 46**

**Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne**

### **AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44887-2019 introduite par Monsieur Richard Vandevelde ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Rue du Château d'Eau 46;

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

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la nouvelle annexe dépasse le profil de toiture du bien mitoyen de gauche ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

02/09/2019 : dépôt de la demande;

15/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/10/2019 : réception des compléments;

29/11/2019: accusé de réception d'un dossier complet ;

09/12/2019 au 23/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

#### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-continu implanté dans des ilots au relief marqué, et formé essentiellement de maisons unifamiliales disposant de beaux jardins de ville en intérieur d'ilot;
- Dans ce quartier, la rue du Château d'Eau jouxte une ancienne hêtraie qui forme le cœur du grand ilot formé également par la rue Vanderaey et le Dieweg et que le plan régional d'affectation du sol a protégé par une affectation de zone verte de haute valeur biologique;
- la maison n°46 sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis n° 16-3548-1928 fin des années 20 et comporte un gabarit R+T ;
- le permis n° 16-4484-1929 a octroyé l'aménagement d'un garage sous le niveau du rez-de-chaussée ;
- en situation de fait, l'annexe en façade arrière de forme octogonale a été démolie au profit d'une petite annexe avec toiture en pente et située le long de la mitoyenneté de gauche ;
- la façade présente de belles caractéristiques patrimoniales et n'a subi aucune modifications ;
- le solde de la zone de recul, hors escalier d'accès et l'accès carrossable est plantée en pleine terre et traitée en petit jardinet paysager ;

- le plan de la maison se compose au sous-sol d'un garage et de caves, au rez-de-chaussée d'un séjour, salle-à-manger, cuisine et bureau et à l'étage dans le niveau des combles de 3 chambres et une salle-de-bain ;
- La maison de droite (n°48) présente un gabarit R+1 avec un étage en recul et toiture plate. L'étage en recul reprends le niveau de la maison mitoyenne de droite n°50. La typologie de cette habitation est des années 30. Elle est moins profonde mais plus haute;
- La maison de gauche (n°44) est reprise à l'inventaire. Elle présente un gabarit R+1+toiture mansard. Elle est plus haute et de même profondeur. Elle comporte également des annexes en façade arrière;
- Le jardin, exposé sud-ouest, est entièrement végétalisé et comporte quelques arbres à hautes tiges ;

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

- La démolition de l'annexe en façade arrière ;
- La reconstruction d'une annexe sur la largeur totale de la parcelle et alignée sur l'annexe de la construction mitoyenne de gauche ;
- La rehausse de la façade arrière ;
- Le réaménagement intérieur avec modifications structurelles ;
- La suppression de l'escalier existant et la pose d'un nouvel escalier et modification de la trémie ;
- La rehausse de la mitoyenneté de droite de 1,13m et de gauche de 91cm ;
- La modification de baies en façade arrière et pose de nouvelles menuiseries en bois de teinte naturelle ;
- L'isolation de la façade arrière avec un enduit sur isolant de teinte blanche ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement et le réaménagement d'une maison unifamiliale sans intervenir en façade avant ;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol : l'entrée du garage qui communique avec une cave et le dégagement avec escalier vers les niveaux supérieurs ;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée, élargie, se fait sur un hall ouvert sur l'espace de vie et qui comporte le nouvel escalier hélicoïdal vers les combles ;
    - Le hall est situé 18 cm plus bas que les pièces de vies ;
    - Un WC avec sas est accessible depuis ce hall ;
    - Un nouvel escalier, accessible via une trappe, mène au sous-sol ;
    - Les pièces de vies se composent d'un large espace de cuisine, de salle-à-manger et séjour ;
    - Ces pièces s'ouvrent largement sur le jardin ;
  - Combles :
    - Le palier dessert un hall de nuit qui mène à 3 chambres dont l'une existante en situation de droit fait 6,2m<sup>2</sup> ;
    - Une salle-de-bain est également accessible via le hall de nuit ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - l'agrandissement des espaces habitables permet une amélioration des circulations ainsi que de l'habitabilité ;
  - les chambres de petite dimensions sont agrandies et permettent un aménagement plus aisé ;
  - la chambre existante de 6.2m<sup>2</sup> est maintenue, cependant, bien qu'il s'agisse d'une situation de droit, et considérant les agrandissements généreux des deux chambres situées en façade arrière, l'agrandissement de cette chambre pourrait être envisagée ultérieurement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse n'est visible qu'en façade arrière et reste comprise en hauteur dans le profil de construction des deux biens mitoyens ;
  - l'annexe au rez-de-chaussée, induit cependant des rehausses en mitoyenneté dont celle de gauche qui est dérogoire ;
  - toutes les toitures plates créées sont végétalisées et restent non accessibles, hormis entretien ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul et le jardin restent inchangé par rapport à la situation existante ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est conservé ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les nouvelles toitures plates sont végétalisées afin de permettre la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein des égouts ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La façade avant reste inchangée et conserve dès lors toutes ses caractéristiques patrimoniales, la rehausse n'étant visible qu'en façade arrière ;
  - Les modifications au niveau des baies en façade arrière sont non soumises à permis d'urbanisme et ne soulèvent aucune objection, à l'instar du traitement de la façade arrière avec un enduit sur isolant de teinte blanche ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Suite au réaménagement des espaces et l'agrandissement vers l'arrière de la maison existante, une isolation est proposée, rehaussant le rez-de-chaussée de 18cm ;
  - Afin de conserver une hauteur sous-plafond agréable (2,60m) et permettant un apport lumineux de qualité, l'annexe au rez-de-chaussée, bien qu'alignée en profondeur, dépasse d'1,06m (rehausse de 91cm de la mitoyenneté) le profil de construction de la maison mitoyenne de gauche, profil le plus haut ;
  - Considérant que cette rehausse d'1m se fait sur 1,34m de profondeur et considérant l'orientation du plan, elle n'est pas susceptible d'induire quelque nuisance que ce soit en terme de perte de luminosité sur le voisinage ;
  - Dès lors, cette dérogation peut être envisagée ;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/01/2020**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44678-2019 - Enquête n° 197/19**

**Demandeur : Monsieur Jean-Luc Clamen**

**Situation : Dieweg 55**

**Objet : construire un bâtiment annexe à la maison principale, et abritant une piscine, des locaux accessoires et des espaces d'habitation**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44678-2019 introduite le 15/05/2019 par Monsieur Jean-Luc Clamen, et visant à construire un bâtiment annexe à la maison principale, et abritant une piscine, des locaux accessoires et des espaces d'habitation sur le bien sis Dieweg, 55;

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°29bis - Quartier Clijveld - approuvé par arrêté du Gouvernement du 12/07/2007, et y déroge;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);

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 :
  - art. 1.4 : hauteur de gabarit et forme de toiture;
  - art. 7.8 : aménagement de la zone de jardin (3 parkings non couverts));
- application de l'art 9.2 du PPAS 29bis (Quartier Clijveld) : travaux (tout ou partie) de démolition restauration, déplacement, modification d'aspect ou destination / utilisation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

15/05/2019 : dépôt de la demande;

22/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de :

- Un reportage photographique complet de la parcelle et des arbres;
- Un plan d'implantation reprenant l'emplacement et la couronne des arbres inventoriés.

30/12/2019 : dépôt des documents complémentaires ;

08/01/2020 : nouvelle séance de Commission de Concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert avec de beaux jardins;
- La maison faisant l'objet de la demande est située en intérieur d'îlot et est accessible via une servitude de passage (chemin des Blés d'Or) située entre le n°53 et le n°59 du Dieweg de 4 mètres de large;
- La maison a fait l'objet d'un agrandissement en 1983 (PU n°29080);
- En situation existante de droit, elle se compose comme suit :
  - Au rez-de-chaussée : cabinet médical et salle d'attente, grand hall d'entrée, cuisine, salle à manger, séjour et garage pour 2 voitures;
  - À l'étage : 4 chambres et 2 salle de bain. L'espace au-dessus du double garage n'est pas aménagé;

- Aménagement extérieur : un plan fourni le détail du portique d'entrée et la zone pavée (généreuse) faisant tout le tour de l'habitation;
- Les plans de la situation existante fournis dans le dossier de permis d'urbanisme faisant l'objet de la demande correspond à la situation existante de fait et n'est donc pas prise en considération dans l'analyse du dossier; En effet, il apparaît que le double garage intérieur a été supprimé au profit d'une buanderie, d'une grande salle de jeux et de la mise en place d'un nouvel escalier en colimaçon permettant l'accès à l'étage qui a été aménagé en une grande chambre et une salle de bain;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un vaste terrain de 3272m<sup>2</sup>. Un abri de jardin s'inscrit en fond de parcelle à la mitoyenneté avec le n°57b;
- Le permis d'urbanisme n°16-41614-2014 a autorisé la transformation et l'extension de la maison, ainsi que la construction d'un car-port latéral et un bâtiment secondaire à l'arrière de la parcelle. Ce permis d'urbanisme n'a pas été exécuté et est échu;

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

- Implanter un volume secondaire en fond de parcelle et destiné à y aménager une piscine intérieure et espaces attenants, ainsi que des espaces d'habitation à l'étage;
- Accentuer la zone d'entrée de la maison par un aménagement contemporain en façade;
- Aménagement de 2 brise-vues en bois le long du bâtiment afin d'intimider davantage le jardin;
- Le maintien de la zone carrossable à l'entrée en y prévoyant de légers réaménagements;
- Supprimer le double garage intérieur au profit du report du stationnement à l'extérieur (3 emplacements de parking);
- Mettre en conformité de l'agrandissement de l'abri de jardin figurant au plan de 1983 ainsi qu'au plan du PPAS dans lequel il s'inscrit;

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

- Le projet propose un aménagement intérieur de la maison principale de qualité et conforme aux normes de confort actuel, et dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales;
- La suppression du double garage intérieur au profit du report du stationnement en zone latérale ne peut s'envisager pour les raisons suivantes :
  - Les voitures emprunteront un long chemin afin d'accéder au parking adossé au mur aveugle de la salle de jeux et par conséquent entraîne des interventions en intérieur d'ilot;
  - L'ancienne allée carrossable sera maintenue non conformément à l'article 0.7 du PPAS « Les accès carrossables latéraux ne sont admis que sur une largeur max de 4m et pour autant que la distance au mitoyen correspondant soit de 5m » et par conséquent le projet offre une plus grande zone latérale engazonnée;
- La nouvelle zone de terrasse entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière peut s'envisager car la parcelle présente une belle superficie et le taux d'imperméabilisation est limité à 25%;
- La construction secondaire s'implante de manière respectueuse par rapport aux arbres existants et par rapport aux constructions voisines. Cette nouvelle construction présente une typologie contemporaine s'harmonisant avec l'ensemble bâti et paysager. Toutefois ses proportions ont tendance à entrer en concurrence avec la maison existante, ce qui rompt la hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire ;
- Le nouveau volume accessoire à la maison principale peut s'envisager pour les raisons suivantes :
  - Son implantation s'inscrit dans la zone de bâtisse autorisée au PPAS, et ce sur toute sa superficie, ce qui nécessite d'être sensiblement réduit au vu de la typologie proposée;
  - L'emprise au sol (bâtiment principal compris) est limitée à 11%;
  - Le gabarit R+1 couvert par une toiture plate s'inscrit dans une volonté de se démarquer par rapport au bâtiment principal, tout en s'intégrant aux caractéristiques architecturales et paysagères de la parcelle;
  - Les matériaux envisagés sont conformes aux prescriptions du PPAS et sont en concordance avec l'architecture de la maison existante;
  - Il s'agit d'un bâtiment accessoire au logement principal et non d'un 2<sup>ème</sup> logement, et la piscine intérieure est complémentaire à l'usage du jardin;
  - Le nouveau volume accessoire à la maison principale présente une terrasse au 1<sup>er</sup> étage inscrite dans le volume des pignons et orientée à l'Ouest vers la maison principale;
- Le portail d'entrée proposé ne présente pas les détails esthétiques. En effet, il y a lieu de placer un portail ajouré et de faible hauteur, afin de conserver les perspectives paysagères vers l'intérieur de la parcelle;
- La mise en conformité de l'agrandissement de l'abri de jardin peut s'envisager. En effet, un abri de jardin plus étroit figure bien au plan de 1983 ainsi qu'au plan du PPAS dans la même zone

d'implantation que celui en situation existante de fait. Son agrandissement est donc limité, cet abri à 1 versant abrite du matériel de jardin (au vue des photos annexées au dossier) et ne porte par conséquent pas préjudices aux voisins;

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

- en matière de programme :
- le projet conserve l'affectation de la maison principale et opte pour une extension distincte de celle-ci, offrant des espaces de détente au rez et des espaces d'habitation au 1<sup>er</sup> étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- en ce qui concerne la maison principale, les interventions, mineures, s'inscrivent dans le prescrit du PPAS;
- en ce qui concerne la construction secondaire, celle-ci s'implante dans la zone de bâtisse prévue par la PPAS. L'option de la toiture plate et l'inscription du volume dans le terrain engendrent de légères dérogation volumétriques au regard du prescrit du PPAS, ce qui ne peut s'envisager au regard de ce qui précède et de l'importance du programme proposé. La toiture plate peut s'envisager du fait des particularités des lieux et de la fonction qu'abrite cette construction secondaire ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet conserve une importante étendue minérale au niveau de la partie Nord de la parcelle, du fait de l'accès carrossable et de la zone de stationnement, ce qui ne peut se concevoir;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet confirme la suppression du double garage intérieur en vue du report du stationnement à l'extérieur ce qui est inenvisageable au regard des particularités des lieux, et de l'atteinte en intérieur d'ilot qu'engendre cette option;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- la demande est muette quant aux moyens mis en œuvre pour tendre au respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - La construction secondaire s'inscrit en zone de bâtisse du PPAS, et propose une continuité harmonieuse du bâti depuis la construction principale vers l'arrière de la parcelle, notamment de par de maintien d'importantes zones de retrait non bâties et paysagères;
  - Les aménagements de parkings extérieurs ne peuvent s'envisager car mettant en avant de manière non intégrée la présence de la voiture au cœur de la parcelle. Il s'indique d'intégrer ce stationnement en zone de bâtisse eu au sein de la construction existante, ou éventuellement de limiter le stationnement à 2 emplacements en zone avant ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - Art. 1.4 : hauteur de gabarit et forme de toiture :
    - le projet propose une construction de typologie plus contemporaine de sorte à pouvoir s'harmoniser, de par sa sobriété et son élégance à l'ensemble des constructions patrimoniales présentes sur la parcelle et de sorte à minimiser l'impact envers les constructions environnantes;
    - les façades proposent des vues cadrées sur l'ensemble paysager de la parcelle;
    - il s'indique de se conformer au prescrit du PPAS sur ce point en matière de gabarit ;
    - il s'indique de proposer des toitures végétalisées afin de s'inscrire davantage dans les options du projet;
  - Art. 7.8 : aménagement de la zone de jardin (3 parkings non couverts)) :
    - les options du projet ne rencontrent pas les objectifs du PPAS en la matière et sont en contradiction avec les volontés tant Communale que Régionale en matière d'intrusion des véhicules automobiles en zone de jardin;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 9.2 du PPAS 29bis (Quartier Clijveld) : travaux (tout ou partie) de démolition restauration, déplacement, modification d'aspect ou destination / utilisation :
  - Les modifications apportées à la construction principale sont très minimes et ponctuelles. Elles s'inscrivent dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la maison et permettent de cadrer davantage diverses perspectives visuelles et paysagères vers l'arrière de la parcelle;

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

- Réduire de manière significative la superficie et la volumétrie de la construction annexe, afin de conserver des proportions accessoires à l'habitation principale et en revoyant le programme à la baisse ;
- Proposer des toitures végétalisées pour la construction secondaire;
- Prévoir 2 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle en veillant à y favoriser le développement d'aménagements paysagers. Prévoir également des aménagements paysagers de pleine terre au droit des emplacements de stationnement existants à l'arrière de la maison principale ;
- Présenter un plan paysager de l'ensemble de la parcelle et y prévoyant la plantation d'arbres à haute tige en compensation des abattages envisagés ;
- Présenter les détails techniques du portail ajouré en veillant à limiter sa hauteur à 160 cm;
- Présenter les solutions techniques en vue de tendre au respect des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, ceci en privilégiant la réinfiltration in situ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les constructions et aménagements peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les espaces dévoués aux circulations automobiles seront minimisées au profit d'aménagements paysagers qualitatifs et de pleine terre;

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

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.