

Séance du 07 juillet 2021 / Zitting van 07 juli 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 05/05/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 1) 075/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.606-2020
Situation : Avenue de Floréal 84
Demandeur : Madames Astrid Beaufils, Charlotte Vermer, Geneviève Danckaert et
Monsieur Donald Vermer
(Diviser et transformer un immeuble existant)

- 2) 127/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.131-2020 (art.126/1)
Situation : Avenue des Myrtilles 51
Demandeur : Monsieur Stephan Benaym
(Mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul ainsi que la construction
d'une cabane de jeux en fond de parcelle)
- 3) 124/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.829-2021
Situation : Avenue Joseph Jongen 12A
Demandeur : M. Nicolas Kumps et Mme Sarah Vanobberghen
(Aménager le grenier d'une maison uni-familiale, Mettre en conformité
des modifications/aménagements intérieurs, Isoler par l'extérieur la toiture à versant)
- 4) 128/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.672-2021
Situation : Avenue Wellington 116
Demandeur : La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium SRL -
Monsieur Antoine Binard
(Mettre en conformité les actes et travaux relatifs aux aménagements extérieurs
de la maison uni-familiale : création d'un jardin d'hiver modulable sur une terrasse
existante, construction d'une piscine hors sol, enlèvement du jacuzzi pour créer
une petite terrasse arborée)
- 5) 125/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.097-2019
Situation : Rue Vanderkindere 518
Demandeur : Madame Giovanna Bongiovanni
(Modifier la répartition des logements, remplacer les châssis en façade avant, rénover
et transformer la façade arrière, agrandir la loggia existante et créer une terrasse)
- 6) 122/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.688-2021 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 782
Demandeur : ITALIAN GOURMET SPRL - Monsieur Carmelo Licata
(Modifier la couleur de façade, placer une enseigne lumineuse, agrandir les baies,
placer des pare-soleils et modifier la terrasse existante)
- 7) 123/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.877-2019
Situation : Rue du Merlo 145
Demandeur : ROCCA BAT SPRL - Monsieur Mohammed M'Rabet
(Construire un immeuble de rapport de 12 logements et emplacements de parking couverts)

Avis reporté de la CC du 05/05/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 8) 077/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.646-2020
Situation : Avenue du Prince d'Orange 101
Demandeur : OVERSEAS PETROLTRADE AND SHIPPING LTD - Mme Lesly Tedesco
(Démolir une maison d'habitation dont la période de construction date du début
des années 1950 et construire une maison uni-familiale avec bureau et piscine)

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 01

Dossier 16-45606-2020 - Enquête n° 075/21
Demandeur : Madame Astrid Beaufiles
Situation : Avenue de Floréal 84
Objet : diviser et transformer un immeuble existant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45606-2020 introduite, date du 04/12/2020, par Madame Astrid Beaufiles;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser et transformer un immeuble existant sur le bien sis avenue de Floréal, 84;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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 le motif suivant :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 08/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/12/2020 : dépôt de la demande;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/03/2021 au 08/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation, avis reporté en attente des documents suivants :

- Le reportage photographique intérieur complet en mettant en évidence les éléments conservés et supprimés (menuiseries, cheminées, balustrades, moulures, etc.);
- Proposer une solution pour le compartimentage au feu de la cage d'escalier permettant de conserver les éléments patrimoniaux;
- Relever et lister les sgraffites en façade avant et en fournir l'étude;

14/06/2021 : réception de l'ensemble des documents demandés;

07/07/2021 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/03/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, constitué de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales;

- La parcelle concernée par la demande, comporte une maison unifamiliale de gabarit R (bel étage) + 2 +T à versants;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande semble avoir été bâtie au début du XX^{ème} siècle, d'après les photos jointes dans le dossier;
- La situation de droit fait état d'une maison unifamiliale avec salle de gymnastique au rez-de-chaussée et sur une partie du bel-étage;
- Sa façade est réalisée en enduit peint en jaune/ocre et comporte un fort caractère patrimonial, à l'instar de nombreuses maisons au sein de la rue;
- Les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC, et ce sans l'obtention préalable d'un permis de bâtir; cependant l'ensemble des décors et ferronneries a été conservé;
- ⊖ Le permis d'urbanisme n° 16-9691-1921 a octroyé la construction d'une annexe à l'usage de salle de fêtes;
- L'exhaussement de la partie arrière du bâtiment a été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-9709-1922;
- Le permis d'urbanisme n° 16-12960-1945 a octroyé la transformation de la salle d'audition en salle de gymnastique avec création de sanitaires accessoires au rez-de-chaussée;
- En situation de fait, le bien a été divisé en 1984 et 3 appartements d'une chambre ont été aménagés;
- Un courrier de la Commune d'Uccle datant de 2011 confirme que, de fait, ce bien a été divisé en 3 unités :
 - Le plan de la situation de fait se présente comme suit :
 - au sous-sol un appartement;
 - au rez-de-chaussée (bel étage) un appartement;
 - aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage un appartement duplex;
 - Dans ce même courrier il est spécifié que l'espace de stationnement situé devant l'ancienne porte de garage doit impérativement rester un jardinet. En effet, le règlement général de la bâtisse d'Uccle (1948) prévoyait déjà en son article 25 que « *La zone de recul doit être aménagée en jardinet (...). La zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune autre exploitation* ».
- Les deux maisons mitoyennes, construites postérieurement, sont plus basses et moins profondes;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 82, construite postérieurement, est un pastiche, mais de moindre qualité quant à la composition de sa façade principale, de la maison concernée par la demande;
- La maison mitoyenne de droite, n°86, comporte également une typologie ancienne, de style très différent et a conservé de remarquables caractéristiques patrimoniales;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles et non structurelles;
- La démolition d'un volume sous toiture en façade arrière;
- La création de deux lucarnes sur le versant arrière, en panneaux fibro-ciment de teinte gris anthracite et châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- L'aménagement de deux terrasses sur les toitures plates créées par le volume récupéré grâce aux démolitions proposées;
- Le remplacement de tous les châssis en PVC existants par des châssis en bois reprenant les divisions d'origine;
- La conservation et la restauration de la porte d'entrée;
- La pose d'une nouvelle porte de garage;
- La restauration des corniches à l'identique en récupérant les éléments décoratifs existants;
- L'agrandissement de la baie en façade arrière;
- La démolition de la couverture de la cour;
- La conservation, restauration et mise en valeur des éléments décoratifs existants (ferronneries existantes et portes intérieures par exemple);
- La création d'un plancher supplémentaire en mezzanine dans le volume de l'ancienne salle de gymnastique;
- La démolition d'annexes aux étages avec réduction du volume;
- La réduction du profil des murs mitoyens;
- La création d'une terrasse sur le solde de toiture plate qui est restitué, au 2^{ème} étage;
- La création d'une terrasse au 3^{ème} étage;
- La création d'une double lucarne, dans les combles, sur le plan arrière de la toiture;

- La fermeture d'une baie existante dans le mur mitoyen donnant sur le n°82;
- La démolition de l'auvent et de la terrasse en façade arrière;
- La suppression de l'escalier commun vers le sous-sol ainsi que la fermeture de la trémie en vue d'aménager le local pour vélos;
- La création d'une trémie pour un ascenseur qui dessert les différents niveaux du triplex, entre le sous-sol et le 1^{er} étage;
- La création d'un talus en gradins avec une passerelle et un escalier vitrés entre le rez-de-chaussée et le jardin;

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

- Le programme prévoit le réaménagement spatial des trois logements existants en situation de fait, et ce avec extensions;
- La demande porte également sur des aménagements extérieurs avec modification du relief;

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

- L'existence de trois logements a fait l'objet d'un courrier de confirmation avant 1992, à savoir dès 1984;
- De ce fait, un nombre de trois unités peut être accepté, pour autant que le réaménagement de ces trois logements, n'induisse que peu d'extension de volume et garantisse le maintien des décors patrimoniaux;

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

- en matière de programme :
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - L'entrée du triplex (sous-sol, rez-de-chaussée (bel étage) et 1^{er} étage) se fait directement via le hall d'entrée commun. Un nouvel escalier est installé pour les circulations verticales au sein du triplex. Cet escalier dessert une chambre au sous-sol, la cuisine et le séjour au rez-de-chaussée et une chambre et un espace bureau/home-cinéma aménagé en mezzanine au 1^{er} étage. L'accès au jardin se fait via une grande baie vitrée et une passerelle;
 - L'entrée du simplex (2^{ème} étage) se fait via la cage d'escalier commune via une porte palière privative et dessert le séjour, la cuisine, les salles de douches et les deux chambres. Le séjour à un accès direct à la terrasse nouvellement créée par la diminution de volume proposée;
 - L'entrée du duplex (3^{ème} et 4^{ème} étages) se fait via la même cage d'escalier commune et dessert le séjour, la cuisine et la chambre principale. La construction d'une nouvelle lucarne permet la création d'une terrasse extérieure à cet endroit qui respecte les prescriptions du code civil en matière de vues droites. L'accès au 4^{ème} étage se fait via un nouvel escalier privatif qui dessert la chambre au dernier étage et la création d'une autre lucarne à cet étage permet d'obtenir l'habitabilité nécessaire pour cette seconde chambre;
 - Le réaménagement des trois unités permet des logements qualitatifs de deux chambres chacun et de surfaces variant entre 55 et 110 m²;
 - 3 caves sont aménagées au niveau du sous-sol, l'une accessible directement depuis le triplex et les deux autres via le garage;
 - La suppression de la connexion entre le rez-de-chaussée commun et le sous-sol supprime l'accessibilité vers les locaux de rangements privatifs situés au sous-sol ainsi que l'accès vers le garage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La diminution de volume au 2^{ème} étage permet la création d'une terrasse tout en diminuant le gabarit de la façade arrière, perçue du jardin, ainsi que les hauteurs de murs mitoyens de part et d'autre de cette nouvelle terrasse (réduction de 2,13 m du mur mitoyen de gauche et de 3,10 m du mur mitoyen de droite);
 - Les deux lucarnes superposées, bien que conformes à l'article 6 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de lucarnes, créent un effet massif et fort impactant pour l'intérieur d'ilot et supprime le dessin originel de la toiture;
 - La suppression de la dalle et de la véranda, au-dessus de l'ancienne cour anglaise, et avec création d'un gradin planté, permet de restituer d'une part, une situation plus proche de l'origine et d'autre part d'augmenter l'apport lumineux, aux pièces d'habitation situées au sous-sol;
 - L'ensemble des terrasses proposées aux étages, répondent au Code civil en matière de servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le jardin est dans son ensemble réaménagé via des nombreuses plantations, l'aménagement d'une terrasse ronde, au milieu du jardin en pavé pierre bleue ainsi que des aires en graviers;
- Au regard de la surface de la parcelle, et la suppression de dalles en béton, la perméabilité du terrain est significativement augmentée
- Il est proposé, au niveau de la zone de recul, la verdurisation de la limite mitoyenne de gauche et sur une largeur d'environ 60 cm, le solde étant dévolu aux accès, tant piétonnier que carrossable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant est conservé et comporte un emplacement de parcage;
 - Un local pour vélos est prévu et sera accessible via la porte de garage;
 - Il est à noter qu'une fois un véhicule est garé, l'accès vers les caves privatives ainsi que vers le local vélo est compromis;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Considérant les nuisances sonores et les suppressions d'éléments de décors pour la pose d'un ascenseur privatif, considérant également que cet ascenseur, n'est pas pensé pour les personnes à mobilité réduite, et qu'il est justifié pour une augmentation du confort des personnes;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - les trois logements existent en situation de fait, et ce depuis 1984;
 - ces logements réaménagés et répartis différemment présentent des qualités d'habitabilité et de disposition des espaces qui répondent aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, il s'agit de trois appartements, tous profitent de la circulation verticale rendue commune;
 - considérant que chacun des appartements aménagés sur plusieurs niveaux (le triplex et le duplex) comporte des espaces de rangements privatifs au sein des habitations;
 - la demande est acceptable;
- en ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - la demande réhabilite une maison ancienne en tirant parti du programme de 3 logements, reconnu licite à défaut d'avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme correspondant à la situation existante de fait;
 - elle propose des logements de qualité et simplifie la volumétrie de la façade arrière tout en atténuant l'impact des murs mitoyens, ce qui est au profit de l'éclairage des espaces habitables du projet et de l'ouverture de vues vers l'intérieur de l'îlot, et ce tant pour les futurs habitants de l'immeuble que pour les habitants des immeubles voisins;
 - elle ne justifie pas la nécessité d'un ascenseur, à la fois au vu du programme et au vu de l'impact spatial qu'il induit sur les décors intérieurs,
 - elle améliore la qualité du jardin, par un nouvel aménagement qui comporte davantage de zones de pleine terre ou perméables;

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

- supprimer, au niveau du dernier étage la lucarne de toiture ;
- maintenir la baie existante ainsi que sa menuiserie entre la cuisine et la salle à manger pour des raisons patrimoniales;
- récupérer et replacer la balustrade existante de la mezzanine au premier étage ;
- maintenir les éléments de décor du châssis existant en façade arrière au rez-de-jardin;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée telle qu'en situation existante de droit;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 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, 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 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;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 02

Dossier 16-45131-2020 - Enquête n° 127/21 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Stephan Benaym

Situation : Avenue des Myrtilles 51

Objet : mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul ainsi que la construction d'une cabane de jeux en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45131-2020 introduite, en date du 22/01/2020, modifiée (documents indicés A et datés du 09/11/2020) le 23/12/2020 et complété le 09/03/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Stephan Benaym;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul ainsi que la construction d'une cabane de jeux en fond de parcelle sur le bien sis avenue des Myrtilles 51;

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 (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 308bis (20/11/2013) et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 12.0 - zone de recul qui prescrit "*La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte*", en ce que le recouvrement en pavés dépasse les seules aires d'accès et de manœuvre et en ce que des constructions ont été érigées en zone de recul;
 - non-respect de l'article n° 13.0 - zones de jardins qui prescrit "*Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m*", en ce que la cabane ne correspond pas à ces dispositions;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2.0 - zone de recul qui prescrit "*exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysagé, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre*", en ce que cette zone a été imperméabilisée pour d'autres aménagement que ceux prévus;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *problèmes liés au chantier (remarque non pertinente, concerne le chantier du PU antérieur octroyé);*
- *nuisances sonores;*
- *rapprocher le chalet vers la propriété du demandeur;*
- *dimensions excessives;*
- *distances par rapport aux limites parcellaires trop peu importantes;*
- *dénivelé artificiel créé lors des aménagements de jardin pose des problèmes de stabilité;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 02/09/2020;

Considérant que la demande modifiée maintient certaines dérogations et induit une nouvelle dérogation à un même article du PPAS, de nouvelles 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 modifiée;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du XXX au XXX inclus et l'absence de réclamations et observations;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/01/2020 : dépôt de la demande;

27/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

07/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT;

22/09/2020 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

12/10/2020 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

23/12/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

01/02/2021 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

09/06/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité

10/06/2021 au 24/06/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

07/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Vert sollicité émis le 22/06/2020 et joint à la demande;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 22/06/2020 et joint à la demande;

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 composé de villas de typologie à 4 façades sur de grandes parcelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande fait partie d'un lotissement modifié afin de réunir deux lots initiaux en un seul;
- Suite à l'octroi du permis de lotir n°308bis, la maison existante a été démolie et une nouvelle villa unifamiliale a été construite;
- L'aménagement de la zone de recul est non conforme au permis octroyé et les zones imperméables ont été agrandies au profit d'aires de stationnement ainsi que pour la construction d'un cabanon technique en béton d'une hauteur de 2,40 mètres;
- Des travaux, entamés sans obtention préalable de permis d'urbanisme et portant sur la construction sur pilotis, d'une cabane de jeux, en fond de parcelle, à proximité de la limite parcellaire, ont été arrêtés suite à des plaintes de riverains;

- Le fond de la parcelle présente une pente fortement descendante vers les parcelles situées avenue du Gui;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme vise la mise en conformité de travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme :
 - La construction d'une cabane de jardin :
 - implantée à environ 2,50 mètres de la limite du fond de la parcelle (au point le plus défavorable), avec une large terrasse adjacente et en bois, dont une partie est couverte;
 - d'une dimension de 20 m² et d'une hauteur de 4,50 mètres au point le plus défavorable;
 - à toiture plate et bardée de bois;
 - L'agrandissement de la zone pavée à l'entrée de la parcelle, au niveau de la zone de recul, à gauche;
 - Le déplacement du portail d'accès en panneaux pleins, plus au milieu du développement de la parcelle à front de l'avenue, et dont la hauteur n'est pas mentionnée;
 - L'agrandissement des terrasses et prolongation au niveau de la façade latérale gauche;
 - La construction d'un volume abritant les installations techniques et les compteurs en zone de recul, d'une surface de 3 m² et d'une hauteur de 2,40 mètres ainsi que d'une aire bétonnée reprenant les compteurs eau;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - l'ensemble des mises en conformité ne concernent que les aménagements extérieurs au niveau de la zone de jardin et au niveau des zones de recul et latérales;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit de la cabane de jardin suscite des dérogations au plan particulier d'affectation du sol qui sont peu acceptables;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - suite à la modification de l'aménagement de la zone de recul, des arbres ont été abattus et d'autres ont été replantés, la demande ne renseigne pas les différentes essences et dimensions;
 - afin de limiter les vues, un chêne vert a été planté entre la cabane et la limite du fond de la parcelle;
 - le déplacement de l'accès plus au milieu du développement de la parcelle à front de l'avenue ne suscite aucune objection, pour autant qu'il n'induisse pas une augmentation de la superficie imperméable par rapport à la situation de droit;
 - l'aménagement du cheminement le long de la façade latérale de gauche, permet de rejoindre par l'extérieur la terrasse arrière et ne soulève aucune objection, considérant les reculs maintenus par rapport aux limites de parcelles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en plus des emplacements souterrains, accessibles via une rampe de garage, des emplacements ont été disposés, au niveau de la zone de recul et aussi au niveau du bout de la rampe de garage;
 - considérant les dérogations concernant les aménagements paysagers et considérant le nombre suffisant d'emplacements de parking disponibles sur le site, il y a lieu de renoncer aux emplacements situés en zone de recul et de restituer la zone en aménagement paysager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - bien que le déplacement de l'accès vers la parcelle puisse être accepté, le portail doit quant à lui rester perméable à la vue et comporter au moins 50% de vide;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT (dérogation à un ppas et à un PL) :
 - article 12.0 du PPAS et 2.0 du permis de lotir :
 - une construction englobe des techniques implantées au sein de la zone de recul, tels que les différents compteurs;
 - considérant la hauteur importante de l'édifice ainsi que de sa longueur (4,30 mètres), le long de la voirie, et bien que sa surface soit limitée à 3 m² et qu'une haie d'une hauteur d'1,80 mètre vienne partiellement masquer la vue, cet édifice ne peut être autorisé en l'état et les compteurs doivent être intégrés au sein du volume construit de l'habitation;

- cependant, en fonction des impositions des services concernés, un document attestant la nécessité d'une construction située à une distance imposée par rapport à la voirie peut être joint et permettra de justifier une telle construction;
- en ce qui concerne l'agrandissement de la zone perméable en zone de recul, du côté gauche, considérant les emplacements prévus au sein de l'habitation et considérant l'accès carrossable considérable et les aires de manœuvre en suffisance, il y a lieu de se conformer strictement au dessin de la situation octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-41256-2013 ou supprimer toute la partie gauche ainsi que de prévoir la replantation des arbres abattus;
- article 13.0 du PPAS :
 - considérant les dimensions de la parcelle et considérant l'utilisation projetée de la cabane, en espace de jeux pour les enfants, une superficie dérogatoire de plus de 6 m² peut être envisagée;
 - cependant, les dimensions doivent rester cohérentes par rapport à l'utilisation prévue de la cabane. De ce fait une augmentation par deux de la surface limite doit être proposée, à savoir un maximum de 12m² pour l'ensemble de la construction, terrasses comprises;
 - cependant, afin limiter les nuisances par rapport aux parcelles voisines et répondre aux dispositions du PPAS, il y a lieu de revoir l'implantation de la cabane de jardin et ce conforme aux dispositions prévues par l'ensemble des règlementation en ce qui concerne la hauteur et l'implantation (mesures à prendre aux points les plus défavorables);

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

- proposer une nouvelle implantation pour la cabane et dans le respect du PPAS, avec une attention particulière à porter au système racinaire des arbres existants);
- limiter cette cabane à la hauteur prévue par le PPAS au point le plus défavorable;
- fournir les justificatifs par les services concernés, concernant la construction du cabanon technique au sein de la zone de recul, et dans le cas contraire, renoncer à une telle construction, supprimer le cabanon et les aires bétonnées et restituer une zone végétalisée conforme à la situation de droit;
- restituer la partie gauche de la zone de recul avec un aménagement paysager et la replantation des arbres, tel qu'en situation existante de droit;
- proposer un portail d'accès dont la surface est au moins ajourée pour 50%;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 09/11/2020) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/12/2020 et complété en date du 09/03/2021 :

- la partie gauche de la zone de recul est partiellement restituée en pleine terre;
- considérant qu'en effet un cheminement peut être maintenu le long de la façade, la modification apportée tend à revenir à la situation de droit et peut être acceptée;
- il est proposé un portail à l'entrée comportant une surface ajourée d'au moins 50%, avec un barreaudage vertical;
- la cabane de jeu en bois infractionnelle est entièrement démontée;
- une nouvelle cabane en bois (chêne) est positionnée à 5,47m de la limite parcelle de droite, à 15,02m de la limite du fond, au niveau de la prairie en fond de parcelle;
- les dimensions prévues sont de 4m sur 3m (12m²) avec une hauteur de faite à 2,87m;
- des pièces annexes ont été jointes au dossier, à savoir un échange de e-mails entre le constructeur et Sibelga. Cependant ces échanges ne permettent en aucun cas de justifier un tel positionnement en zone de recul, considérant qu'il n'est pas fait mention d'une quelconque impossibilité de prévoir un raccordement au sein du volume construit;
- sur base d'un élément neuf concernant le positionnement de la cabane électrique en zone de recul, le règlement de SIBELGA décrit : « §5. Sauf accord exprès du gestionnaire du réseau de distribution, la longueur du réseau de distribution en domaine privé est limitée à 10m, ... » de ce fait, le positionnement de la cabane peut être accepté ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT (dérogation à un ppas et à un PL) :
 - article 12.0 du PPAS et 2.0 du permis de lotir :

- sur base d'un élément neuf concernant le positionnement de la cabane électrique en zone de recul, le règlement de SIBELGA décrit : « §5. Sauf accord exprès du gestionnaire du réseau de distribution, la longueur du réseau de distribution en domaine privé est limitée à 10m, ... » de ce fait, le positionnement de la cabane peut être accepté ;
- article 13.0 du PPAS :
 - Au regard des dimensions de la parcelle et du positionnement de la cabane de jardin, en retrait par rapport aux limites parcellaires (entre 5 et 15m), ainsi que la hauteur de faîte limitée (2,87m), et considérant qu'elle répond directement à l'affectation de la zone, une telle cabane de jardin peut être acceptée;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 03

Dossier 16-45829-2021 - Enquête n° 124/21

Demandeur : Monsieur Nicolas Kumps et Madame Sarah Vanobberghen

Situation : Avenue Joseph Jongen 12A

Objet : aménager le grenier d'une maison unifamiliale, à mettre en conformité des modifications/aménagements intérieurs et à isoler par l'extérieur la toiture à versant;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45829-2021 introduite, en date du 31/03/2021, par Monsieur Nicolas Kumps et Madame Sarah Vanobberghen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager le grenier d'une maison unifamiliale, à mettre en conformité des modifications/aménagements intérieurs et à isoler par l'extérieur la toiture à versant sur le bien sis avenue Joseph Jongen 12A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « N° 24 QUARTIER DE LA MONTAGNE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 23/04/1958 et se conforme 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 :

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 / dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*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 visées à l'article 5.*", en ce que le profil de la toiture isolée dépasse le profil mitoyen le plus haut;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

31/03/2021 : dépôt de la demande;

09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

10/06/2021 au 24/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/07/2021 : 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 construit soit en ordre ouvert ou soit en ordre semi-ouvert, implanté en recul et composé de villas ou de maisons mitoyennes par groupe de 3 à 5, de maisons jumelées et de maisons isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue Joseph Jongen se caractérise comme une artère bordée par des zones de recul verdurisées, le long de laquelle sont implantées des maisons résidentielles;
- La parcelle cadastrée n°43R9, sur laquelle porte la demande se situe sur la courbure de l'avenue et se compose d'une forme triangulaire;

- La maison n°12a, jumelée à la maison n°12 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + toiture à versants qui présente, pour chaque maison, une travée de « façade-pignon »; Elles ont été construites suite à l’octroi du permis 16-25822-1969 et forment un ensemble en symétrie axiale par rapport à la mitoyenneté;
- Les plans de la situation de droit montrent un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contient un grand garage, des caves et un dégagement contenant l’escalier principal;
 - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie; une terrasse, accessible par le salon, se situe en façade arrière;
 - Le premier étage contient les espaces de nuit, composés de quatre chambres et d’une salle de bain;
 - Les combles sont inaccessibles;
 - La façade de la maison se compose de briques peintes en blanc, d’un soubassement en briques grises et de menuiseries composées de caisses à volet en bois peints;
 - La zone de recul est verdurisée; elle se compose de deux accès imperméables, un descendant vers le garage (sous-sol) et un autre composé de marches, montant vers la porte d’entrée située à un niveau plus élevé par rapport au niveau de l’avenue;
 - Le jardin est composé de pelouse et entouré par une haie;
- La maison de droite (n°14) est une villa quatre façades, construite en intérieur de parcelle, avec un gabarit R + toiture à versants;
- La maison de gauche (n°12) présente le même gabarit et les mêmes caractéristiques que la maison faisant l’objet de la demande;

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

- La mise en conformité des aménagements intérieurs;
- La rehausse de la toiture via l’isolation par l’extérieur;
- Transformation des combles en espace habitable;

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

- Le programme concerne la mise en conformité des actes et travaux effectués dans les années antérieures. Les plans de la situation de fait nous informent qu’une seconde salle de bain a été aménagée au premier étage et qu’un escalier a été installé afin d’accéder aux combles;
- Le projet prévoit également l’aménagement de deux chambres et d’une salle de bain sous les combles;
- Le gabarit sera légèrement modifié par rehausse de la toiture;

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

- Considérant que les aménagements intérieurs effectués sans permis et le nouvel aménagement des combles, le projet proposé améliore la situation de droit en apportant un meilleur agencement des espaces;

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

- en matière de programme :
 - La mise en conformité concerne les changements effectués au premier étage:
 - Une nouvelle salle de bain (4,80 m²) a été aménagée au premier étage par la réduction de la superficie de deux chambres. Elle n’est accessible que par celles-ci, ce qui permet de privatiser la salle de bain existante, accessible maintenant uniquement par la chambre principale;
 - La troisième chambre existante a été transformée en dressing, accessible uniquement par la chambre principale;
 - Un second escalier a été aménagé dans le hall de l’étage (12,50m²), le long de la troisième chambre, afin d’accéder aux combles;
 - Considérant qu’il n’existait qu’une salle de bain pour quatre chambres, la nécessité d’une seconde est une évidence pour répondre aux normes actuelles de confort;
 - Considérant que la maison dispose d’un grand espace sous les combles (2,40m sous faîte), l’aménagement du second escalier facilite l’utilisation de cet espace;
 - L’aménagement proposé sous les combles présente des espaces de qualité et répond au bon aménagement des lieux et propose ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Des fenêtres de toit seront installées, pour la plupart, sur le versant arrière de la maison afin d’apporter de la lumière naturelle suffisante dans les nouveaux espaces habitables;

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) :
 - La rehausse de la toiture (10 centimètres) permet l'isolation de celle-ci et l'aménagement d'espaces habitables sous les combles;
 - Cette modification est peu perceptible depuis l'espace public et ne modifie pas le caractère architectural de la maison;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°6 ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 04

Dossier 16-45672-2021 - Enquête n° 128/2021

Demandeur : S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium - c/o Monsieur Antoine Binard

Situation : Avenue Wellington 116

Objet : mettre en conformité les actes et travaux relatifs aux aménagements extérieurs de la maison unifamiliale : création d'un jardin d'hiver modulable sur une terrasse existante, construction d'une piscine hors sol, enlèvement du jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45672-2021 introduite, en date du 19/01/2021, par la S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium c/o Monsieur Antoine Binard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux relatifs aux aménagements extérieurs de la maison unifamiliale, à savoir la création d'un jardin d'hiver modulable sur une terrasse existante, la construction d'une piscine hors sol, et l'enlèvement du jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée sur le bien sis avenue Wellington, 116;

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

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

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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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°1.3 - implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Impact des installations techniques envers l'intérieur de l'ilot et le voisinage;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/01/2021 : dépôt de la demande;

05/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/04/2021: réception des compléments;

09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/06/2021 au 24/06/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/07/2021 : 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 des villas implantées dans la verdure;

- L'avenue Wellington présente ainsi un caractère paysager et verdurisé dans lequel s'implantent des villas de gabarits très différents en terme de volume, eu égard notamment aux superficies différenciées des parcelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est particulièrement étroite,
- Orientée à l'Ouest du côté de l'avenue et à l'Est vers l'intérieur de l'îlot, cette parcelle bénéficie d'un aménagement paysager du terrain (très profond) qui comprend, en situation existante de droit :
 - un beau cèdre à l'arrière de la maison;
 - des frondaisons importantes sur la limite parcellaire gauche;
- La maison qui s'y trouve :
 - est implantée en recul par rapport à l'alignement de l'avenue, présente un gabarit de R+1+étage en recul;
 - a été transformée par le permis d'urbanisme n°16-39914-2011;
 - a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40663-2012 qui a conservé le programme d'une maison unifamiliale, en optant pour une typologie contemporaine aux volumes cubiques avec terrasses et toits plats, à l'instar du gabarit et du volume octroyé par le permis n°16-39914-2011;
 - a enfin fait l'objet du permis d'urbanisme 16-41901-2014, qui vise l'agrandissement de la villa;
- La maison voisine de gauche (n°112) :
 - est également implantée à la hauteur de la maison qui fait l'objet de la demande et à moins de 5 mètres de la limite mitoyenne;
 - présente un gabarit similaire à la maison existante sur laquelle porte la demande mais un volume général plus important, avec un volume de toiture nettement plus élevé;
 - présente :
 - un gabarit similaire à la maison existante sur laquelle porte la demande,
 - un volume général cependant plus important, avec un volume de toiture nettement plus élevé;
- La maison voisine de droite (n°118) :
 - est implantée au Sud et plus en recul que la maison sur laquelle porte la demande;
 - présente un gabarit de R+1+toiture et s'implante à environ 3,20 mètres de la limite parcellaire commune avec le projet;

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

Elle vise la mise en conformité de :

- la création d'un jardin d'hiver modulable sur une terrasse existante;
- la construction d'une piscine hors sol;
- l'enlèvement du jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée;

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

- le projet propose une petite extension à l'arrière de la maison de sorte à favoriser le contact des espaces de vie vers le jardin;
- le projet a dédensifié le bâti en supprimant le jacuzzi au profit de l'aménagement d'une terrasse arborée;
- la piscine hors sol a été aménagée afin de lui permettre de conserver un raccord avec le niveau habitable de la maison, ce qui lui confère un impact non négligeable sur la parcelle et au détriment de la valorisation de ses aménagements paysagers mais engendrant également un impact certain envers les parcelles voisines;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine hors sol est implantée en-dehors de la zone de bâtisse du PPAS, ce qui ne peut garantir ni le maintien des caractéristiques paysagères du jardin, ni une transition harmonieuse entre les parcelles;
 - la construction présente un impact volumétrique considérable sur la parcelle, en s'implantant à la fois au niveau de la maison voisine de droite implantée très en retrait, et au droit de la maison du terrain arrière du n°110;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la piscine, dans l'état, ne permet plus une transition harmonieuse entre le volume de la maison et le jardin.
 - en effet, le socle rompt le contact visuel depuis et vers les aménagements paysagers résiduels;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la piscine peut être considérée comme un volume bâti ce qui accentue l'imperméabilisation de la parcelle.
- le réseau de gestion des eaux ne tient pas compte de cette spécificité;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Certains aspects de la demande tels que l'aménagement du jardin d'hiver ou de la terrasse peuvent s'envisager au regard des spécificités des lieux, et ils continuent à améliorer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;
 - L'aménagement de la piscine hors sol, assimilée à une construction car présentant une rehausse de plus de 50cm par rapport au niveau naturel du terrain, s'implante au-delà de la zone de bâtisse du PPAS.
 - De ce fait cette option porte atteinte tant aux qualités paysagères que bâties de la parcelle, et vu son implantation, de l'intérieur de l'îlot;
 - Les installations techniques non intégrées et non protégées contribuent également à l'accentuation des impacts néfastes envers le voisinage;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - L'aménagement de la piscine hors sol déroge au prescrit du PPAS en matière d'implantation, ce qui ne peut se concevoir compte tenu :
 - de l'implantation de la maison avant,
 - de la faible largeur de la parcelle,
 - du contexte bâti et paysager, et de ce fait, de l'importante profondeur de construction engendrée;

Considérant que la demande telle que présentée, ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

Avis DÉFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 05

Dossier 16-45097-2019 - Enquête n° 125/121

Demandeur : Madame Giovanna Bongiovanni

Situation : Rue Vanderkindere 518

Objet : modifier la répartition des logements, remplacer les châssis en façade avant, rénover et transformer la façade arrière, agrandir la loggia existante et créer une terrasse

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45097-2019 introduite, en date du 30/12/2019, par Madame Giovanna Bongiovanni;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la répartition des logements, remplacer les châssis en façade avant, rénover et transformer la façade arrière, agrandir la loggia existante et créer une terrasse sur le bien sis rue Vanderkindere, 518;

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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que les terrasses existantes en situation de droit ont été fermées et portant la profondeur de construction sur la totalité de la parcelle et l'agrandissement de la loggia et de la terrasse induit un dépassement;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen de plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que l'agrandissement de la loggia et de la terrasse induit un dépassement;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 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 :

30/12/2019 : dépôt de la demande;

03/02/2020 et 16/04/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/06/2021 au 24/06/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/06/2021 et émis le 29/06/2021 et joint à la demande;

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 composé d'immeubles de logements multiples et de commerces, mais également de maisons unifamiliales;
- La rue Vanderkindere est inscrite en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol;
- Dans ce tronçon de la rue Vanderkindere, entre la rue Stanley et la rue Lincoln, les immeubles sont implantés à l'alignement, en mitoyenneté, de gabarits variables entre R+2+Toiture à versants et R+3+toiture et datant tous du début du XX^{ème} siècle;
- L'immeuble, n°518, sur laquelle porte la demande est ancien, au regard de sa typologie, date du début du XX^{ème} siècle, comporte un gabarit R (en bel-étage) + 2 + toiture à versants. Il est bâti en mitoyenneté et à l'alignement et comporte en situation de droit, 3 logements;
- Cet immeuble est implanté à proximité de l'angle entre la rue Vanderkindere et la rue Stanley, cet angle étant dansement bâti;
- Le permis d'urbanisme n° 16-16835-1953 a octroyé un volume d'annexe sur plusieurs niveaux comportant les WC et des terrasses;
- En situation existante de fait, ces terrasses, situées entre le volume existant d'annexe et le fond de la parcelle ont été couvertes et annexées à chacun des 3 logements, créant de ce fait une annexe sur 5 niveaux avec une hauteur de plus de 12m;
- Le sous-sol a également été aménagé en 4^{ème} logement;
- La façade avant a également été modifiée et les menuiseries existantes ont été remplacées par des menuiseries de teintes foncées dont le cintrage au niveau des linteaux n'a pas été respecté;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°520, fait l'angle avec la rue Stanley. Il comporte plusieurs appartements et bien qu'il soit significativement plus haut il est bien moins profond;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°516, comporte également plusieurs logements, il est moins haut et moins profond. Le rez-de-chaussée est entièrement bâti et un permis récemment octroyé a autorisé la création de patios avec la re-verdurisation d'une partie de la parcelle;
- Le solde de la parcelle est constitué d'une cour totalement imperméabilisée, située à la même hauteur que la voirie;

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

- La suppression de la loggia existante en façade arrière;
- La construction d'une nouvelle loggia plus profonde et plus large avec parement en bois et aménagement de sa toiture en terrasse;
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte gris foncé;
- La rénovation de la porte d'entrée et modification de la boîte aux lettres;

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

- Le programme prévoit la rénovation de la façade arrière avec l'agrandissement de la loggia existante;
- Considérant la situation de fait, la demande porte également sur la modification de la répartition des logements avec la création d'un duplex sur le rez-de-chaussée et sous-sol ainsi que la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant;
- Cependant au regard des actes et travaux non conformes à la situation de droit, la demande devrait également porter sur la fermeture des terrasses situées en fond de parcelle;

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

- en matière de programme :
 - la demande réduit le nombre de logements existant en situation de fait;
 - le logement qui avait été créé au niveau du sol-sol est rattaché au logement du rez-de-chaussée avec la création d'un escalier intérieur ;
 - cependant cette privatisation du sous-sol, grève les accès vers les locaux de rangements ainsi que tout local commun (hormis le local compteurs), et induit une dérogation à l'article 3§1 concernant les locaux de rangements;
 - considérant les défaut d'habitabilité de cette partie en sous-sol en raison du manque d'éclairage, dû aux surfaces nettes éclairantes insuffisantes et à la position de la deuxième chambre, sous le niveau de la cour et sous la construction de la loggia;
 - considérant que ces éléments induisent une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

- d'autant plus les circulations complexifiées et étroites, dont un couloir de moins de 70cm de large;
- dès lors, l'agrandissement de l'appartement du rez-de-chaussée sur le niveau du sous-sol ne peut être envisagé et il y a lieu d'entièrement restituer le sous-sol aux espaces de rangements privatifs et communs, et ce conformément à la situation de droit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la fermeture des terrasses octroyées par le permis d'urbanisme de 1953 induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la reconstruction de la loggia plus profonde et plus large induit également une dérogation à cet article;
 - l'aménagement de la terrasse au-dessus de cette nouvelle loggia, induit la rehausse du mur séparatif d'1,90m;
 - considérant que cette rehausse induit une perte importante de luminosité et qu'elle enclave significativement l'immeuble mitoyen de gauche, elle ne peut être envisagée et dès lors la terrasse ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des extérieurs;
 - la cour était déjà imperméabilisée en situation existante de droit et au regard de son enclavement, la situation ne peut être améliorée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne comporte aucun garage en situation de droit, cependant, l'utilisation du sous-sol en logement, grève la possibilité d'aménager un local vélo de qualité et facilement accessible depuis l'entrée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la rénovation de la façade arrière constitue une amélioration de la situation existante;
 - le traitement prévu pour la loggia en bardage bois et pose de bacs plantés, présente des caractéristiques esthétiques intéressantes;

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

- dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) :
 - la reconstruction de la loggia et de la terrasse induit une rehausse importante de plus d'1,90 m en mitoyenneté;
 - considérant que qualitativement, cet agrandissement jusqu'en mitoyenneté, améliore une situation ancienne et vétuste, il peut être envisagé, pour autant que la rehausse soit limitée à la stricte construction de la loggia, à savoir maximum 1 m afin de constituer la terrasse;
 - considérant que les terrasses, situées dans la prolongation de l'annexe existante, constituaient déjà en situation de droit, un volume, leur fermeture, permet l'agrandissement de chacun des 3 logements et n'aggrave pas les incidences sur le voisinage;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Le remplacement des menuiseries en façades constitue une situation de fait;
 - Ces menuiseries en bois, ne respectent pas le cintrage des linteaux et proposent une tonalité noire qui ne respecte pas la typologie de la façade existante;
 - Considérant la tonalité de la situation de droit ainsi que des biens voisins et mitoyens, blanche, il y a lieu de revenir à une situation de droit autant au niveau de la tonalité (brun foncé) que du cintrage des menuiseries, tout en maintenant le bois en tant que matériau;

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

- Renoncer à l'affectation de logement au sous-sol sur toute la partie avant et le restituer cette partie en locaux techniques communs, en locaux privatifs de rangement, ainsi qu'à un local vélo à proximité de l'entrée;
- Limiter la rehausse en mitoyenneté au stricte volume de la loggia et de sa terrasse, à savoir maximum 1m;
- Limiter l'accessibilité de la terrasse à un recul par rapport à la limite parcellaire de gauche, au droit du vitrage et prévoir la pose de bacs plantés sur cette partie non accessible et répondre au Code civil en

matière de servitudes de vues en fournissant un accord explicite du propriétaire du fonds voisin en mitoyenneté de gauche (accord qu'il est conseillé de pérenniser par un acte notarié) et le cas échéant renoncer à l'aménagement de la terrasse ;

- Restituer le cintrage des menuiseries et la tonalité originelle (brun foncé), tout en maintenant un matériau de menuiseries en bois;

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 menuiseries, d'aménagement du sous-sol, de répondre au Code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter les incidences dérogatoires, de maintenir la typologie de la façade existante et d'offrir des locaux communs et privés;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit au moins répondre au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un courrier recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres 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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 06

Dossier 16-45097-2019 - Enquête n° 125/121 - Article 177

Demandeur : ITALIAN GOURMET c/o Monsieur Carmelo Licata

Situation : Chaussée de Waterloo 782

Objet : Modifier la couleur de façade, placer une enseigne lumineuse, agrandir les baies, placer des pare-soleil et modifier la terrasse existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45688-2021 introduite, en date du 09/06/2020, par ITALIAN GOURMET c/o Monsieur Carmelo Licata;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la couleur de façade, placer une enseigne lumineuse, agrandir les baies, placer des pare-soleil et modifier la terrasse existante sur le bien sis chaussée de Waterloo 782;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, zone de parc, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - A.R. 14-04-1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande occupe toute la parcelle du n°782, Chaussée de Waterloo à Uccle;

Considérant qu'il se situe en bordure du Bois de la Cambre;

Considérant que la terrasse, annexée à l'arrière de cet immeuble est quant à elle comprise dans le Bois de la Cambre et relève du territoire de la Ville de Bruxelles;

Considérant que le Bois de la Cambre est classé comme site par AR du 18/11/1976, qu'il est repris en zone de Parc et en ZICHEE au PRAS; qu'il est également inscrit comme Site Natura 2000, ZSC I (zone spéciale de conservation) - Forêt de Soignes/station IA2 - Bois de la Cambre;

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 ») et que l'article 126, §2, 2°,b s'applique (évaluation appropriée des incidences);

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126,§2, 2°;

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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone mixte;

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§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.6 - Publicité

évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°,b du CoBAT);

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; motifs inhérents à la protection du patrimoine
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 inclus et l'absence de réclamation dans les délais;

Considérant cependant qu'une réclamation a été introduite hors délai et qu'elle porte sur les aspects suivants :

- *la situation existante des logements voisins, ne comporte aucun vis-à-vis;*
- *respect du calme et de la paisibilité du bois;*
- *l'ancien propriétaire du restaurant n'utilisait pas la terrasse;*

Vu l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 10/02/2021 et référencé comme suit : AA/BDG/BXL30006_668_PUN_Waterloo_782_Cambre;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 05/02/2021;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/06/2020 : dépôt de la demande auprès de la Région;

19/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Uccle;
- autres instances;

10/06/2021 au 24/06/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que l'immeuble concerné par la demande occupe la totalité de la parcelle située au n°782 de la chaussée de Waterloo à Uccle;
- Considérant que la terrasse, annexée à l'arrière de l'immeuble en question, est implantée au sein du Bois de la Cambre, site classé et maillon du réseau Natura 2000;
- Considérant que cette terrasse est implantée de manière illicite à l'arrière d'un commerce du secteur HoReCa depuis 1996;
- Vu le permis d'urbanisme 16/PFU/383725 délivré le 26/06/2011 pour la suppression de la terrasse et de l'accès véhicule;
- Considérant que les travaux relatifs à ce permis n'ont pas été mis en œuvre et qu'un procès-verbal (réf. : 16/INF/461916) constatant, notamment, le maintien de l'accès carrossable ainsi que de l'accès clientèle et d'une terrasse illicite dans le site classé, a été dressé le 24/01/2012;
- Considérant qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014;
- Considérant que cette demande a fait l'objet d'un avis conforme défavorable de la CRMS lors de sa séance du 25/02/2015;
- Vu le refus de permis d'urbanisme 16/PFU/500914 délivré le 08/06/2015 pour l'aménagement d'une terrasse extérieure à l'arrière du restaurant et un accès piéton par le Bois de la Cambre;
- Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre;
- Considérant que le maintien de la situation infractionnelle a fait l'objet d'un procès-verbal (réf. : 16/INF/587553) en date du 24/01/2017;
- Considérant que la demande se situe dans 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); que la demande telle qu'introduite est susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :
 - pollution lumineuse et nuisances sonores, et donc perturbation des animaux nocturnes;
 - dégradation de la perméabilité du sol et de sa végétation par piétinement.
- Considérant donc que la situation existante de fait est la suivante : l'annexe arrière (couvrant l'ancienne cour et autorisée selon un permis communal de 1984) est percée de 4 baies s'ouvrant sur

la terrasse, dont une double porte-fenêtre. La terrasse, d'environ 60m² est réalisée en bois sur une fondation en béton, d'une hauteur de 50 cm. Elle est entourée de balustrades, équipée de brise-vues et des thuyas complètent l'aménagement;

- Considérant qu'en façade avant, la situation de fait est la suivante : le rez-de-chaussée (objet de la demande) est traité différemment des étages. Le parement est un cimentage de ton gris. Les châssis sont en bois de ton rouge;

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

- La demande vise à modifier la couleur de la façade, placer une enseigne lumineuse, agrandir les baies, placer des pare-soleil et modifier la terrasse existante;
- Considérant que la demande porte sur les points suivants :
 - En façade avant : modifier la couleur grise actuelle de l'enduit pour un gris plus foncé (RAL 6012), agrandir les baies et modifier les châssis (couleur RAL 9004), ajouter des tentes solaires au-dessus des ouvertures existantes avec des enseignes lumineuses intégrées;
 - En façade arrière : modifier les proportions des baies et supprimer l'allège des fenêtres, modifier les couleurs de la façade et des châssis (idem façade avant);
 - Concernant la terrasse : régulariser l'implantation et les dimensions de la terrasse existante, créer un accès latéral de service réservé exclusivement au personnel et supprimer l'accès existant par le Bois de la Cambre (afin de dissuader les clients d'emprunter ce chemin), remplacer les plantations de thuyas par une haie de houx sur les trois côtés de la terrasse, supprimer les brise-vues en bois et rehausser la balustrade par un brise-vue en verre translucide, recouvrir de terre arable la fondation en béton de la terrasse, visible depuis le Bois de la Cambre, suivant un reprofilage en courbes douces;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes et considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- Considérant les transformations envisagées en façade avant (modification des baies et changement de la couleur de parement et des châssis) qui peuvent être envisagées;
- Considérant que le projet déroge à l'article 0.6 - Publicité du PPAS n°51 Quartier Floride - Langeveld en ce que les auvents proposés font plus de 0,25 m² et que cette dérogation est acceptable étant donné la vocation commerciale de ces installations et l'implantation de ce quartier en noyau de liseré commercial;
- Considérant que l'avis conforme défavorable de la CRMS relatif à la régularisation de la terrasse implantée dans le Bois de la Cambre;
- Considérant en effet que, malgré les quelques adaptations apportées à la terrasse pour une meilleure intégration, le principe-même de son implantation n'a pas changé;
- Considérant que c'est la présence et l'exploitation d'une terrasse qui ne sont pas acceptables, en tant que source de nuisances pour le Bois de la Cambre : perturbations par la lumière et le bruit pour la faune, présence humaine avec des phénomènes de compaction, usage abusif et non adapté de cette zone en lisière du Bois de la Cambre;
- Considérant que ces nuisances sont confirmées par l'Evaluation appropriée Natura 2000 jointe à la demande de permis;
- Considérant la sensibilité au bruit et au dérangement des chauves-souris, ainsi qu'au fait qu'elles sont lucifuges alors que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse permettant au public de rester dehors, projet qui génèrera des nuisances sonores, lumineuses et olfactives (fumoir à ciel ouvert) au cœur du massif forestier;
- Considérant que la protection des populations de chauves-souris du bois de la Cambre est une des raisons qui a justifié la reprise en site Natura 2000 de ce parc;
- Considérant que le classement du Bois de la Cambre a notamment été motivé par sa valeur scientifique importante, afin que sa faune et sa flore soient préservées. L'article 2 de l'arrêté de classement a été rédigé en ce sens : outre l'interdiction sauf autorisation de tout travail visant à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation, il est interdit de modifier l'écoulement des eaux dans le site (...) ou de déverser aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore. Il est interdit de poursuivre, chasser, capturer ou troubler de façon quelconque toutes espèces d'animaux sauvages (...);
- Considérant que ce lieu n'a pas été conçu ni implanté pour accueillir ce type d'activités, contrairement aux autres établissements situés dans le bois comme le chalet des Rossignols ou le

chalet Robinson, lieux dédiés dès leur origine à l'exploitation d'un Horeca et voués à être fréquentés par un public nombreux;

- Considérant que la transformation de cette partie du bois en terrasse de restaurant modifie profondément ses abords par les usagers et en appauvrit sa qualité environnementale ce qui est inacceptable en droit;
- Considérant la multiplication de sentiers sauvages qu'engendre l'exploitation de cette terrasse qui sont de nature à altérer profondément le sous-bois, portant ainsi atteinte à la régénération naturelle et ainsi transformer de manière irréversible cette partie du Bois de la Cambre et qu'enfin, au niveau de la faune, le bruit et les lumières générés par l'activité nocturne portent préjudice aux chiroptères;
- Considérant de plus, que l'affectation commerciale proposée ne peut être, au regard du PRAS, être considérée comme un accessoire nécessaire ou compatible avec l'affectation en parc puisqu'elle n'apporte aucune plus-value;
- Considérant qu'il est habituel de souhaiter qu'une intervention dans un site classé bénéficie au lieu et non du lieu;
- Considérant, outre l'avis défavorable de la CRMS, que le fonctionnaire délégué soulignait déjà dans sa décision du 31/08/2015 refusant le permis d'urbanisme que les travaux de régularisation de la terrasse n'entrent pas dans le cadre de la prescription 12 du PRAS (Zone de parc : ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés...);
- Considérant que la demande de régularisation de la terrasse n'entre toujours pas dans le cadre de la prescription 12 du PRAS, la régularisation de la terrasse n'est pas autorisable;
- Considérant l'avis du Département Biodiversité de Bruxelles Environnement favorable conditionnel qui préconise :
 - Le réaménagement du chemin d'accès à la terrasse et supprimer l'accès depuis le Bois de la Cambre;
 - Fournir un plan d'éclairage qui limiteront les incidences directes et indirectes sur la zone boisée et sur la faune;
 - Ne pas stocker de déchets à côté de la terrasse;
 - Ne pas utiliser de pesticides à proximité de la zone Natura 2000;
 - Respecter toutes les interdictions de l'ordonnance nature et les arrêtés d'exécution qui en découlent;
- Considérant l'accessibilité du restaurant depuis le Bois, il semble que cette situation soit licite (suivant permis 1984);
- Considérant donc qu'un accès piéton au restaurant pourrait être maintenu depuis le Bois à condition qu'il n'implique aucun aménagement particulier et que son impact soit réduit par la plantation d'une végétation appropriée;
- Considérant qu'il est nécessaire de ne pas augmenter les nuisances lumineuses et sonores vis-à-vis du site Natura 2000, l'agrandissement des baies en façade arrière du restaurant n'est pas souhaitable;
- Considérant, dès lors, vu les incidences nombreuses et significatives, que cette demande est incompatible tant avec le respect de la Directive européenne qu'avec l'arrêté de classement qui précise dans son article 2, 3ème alinéa qu'il est formellement interdit de troubler les espèces d'animaux sauvages et que l'article 232 du Cobat n'habilite aucune autorité administrative à passer outre cette interdiction formelle;
- Considérant l'absence d'une concession entre le demandeur et le propriétaire du Bois;
- Considérant que la privatisation de l'espace public à des fins commerciales doit faire l'objet d'une concession et que pareille concession n'a pas été attribuée;
- Considérant que l'implantation de la terrasse et l'agrandissement des baies à l'arrière n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre les lieux en leur pristin état, à savoir démonter totalement la terrasse;

Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE minoritaire de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme et BE

Les dérogations au RRU, article n°4 et 6, ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Avis FAVORABLE majoritaire conditionnel de la Commune d'Uccle pour les motifs suivants :

Considérant qu'en ce qui concerne la terrasse, celle-ci n'est pas située sur le territoire d'Uccle mais dans le Bois de la Cambre, sur le territoire de Bruxelles, qu'en conséquence la commune d'Uccle se prononce uniquement sur les enseignes ;

Cependant, il existe à proximité des terrasses, situées sur la Ville de Bruxelles et en dehors du PPAS n°51 ; Il est également à noter que le restaurant ne peut offrir d'espace extérieurs aux consommateurs au niveau du trottoir en raison de sa largeur insuffisante, et que moyennant une réduction de moitié de la surface existante de fait, à savoir 30m², le nombre de tables serait en conséquence réduit et permettrait de limiter les nuisances de bruit.

Avis FAVORABLE minoritaire conditionnel de Urban.brussels-DPC pour les motifs suivants :

Considérant que la demande actuelle ayant pour but la pérennisation de ce lieu est raisonnable et s'intègre de façon cohérente au site ; que l'absence de nuisances au site Natura 2000 et la compatibilité avec le PRAS permettraient d'autoriser son maintien ; que la bonne intégration de la terrasse doit toutefois être garantie par une faible superficie (60 m²), une intégration paysagère au sein du massif : plantation de houx, d'interdiction d'accès au public depuis le Bois, et aucune installation ou accessoire pouvant provoquer des nuisances au site N2000.

AVIS favorable sous condition :

- De limiter la surface de la terrasse à 60m² ;
- De réaliser un principe de rambarde en bardage en bois ajouré sur l'ensemble du pourtour de la terrasse d'une hauteur d'environ 1,10m maximum ;
- De planter l'ensemble du pourtour de la terrasse d'une haie de houx (Ilex aquifolium) dont la forme sera libre et non taillée de façon stricte ;
- D'interdire toute modification du relief ;
- De limiter l'accès de service côté façade arrière du bâtiment en latéral de la terrasse en bois ;
- D'interdire tout accessoire (tente solaire, éclairage, panneaux, enseignes,...) pouvant provoquer dégradations, pollution lumineuse, nuisances sonores et donc perturbation pour les animaux nocturnes ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 07

Dossier 16-44877-2019 - Enquête n° 123/2021

Demandeur : S.P.R.L. ROCCA BAT c/o Monsieur Mohamed M'RABET

Situation : Rue du Merlo 145

Objet : construire un immeuble de rapport de 12 logements et 12 emplacements de parking couverts

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44877-2019 introduite le 29/08/2019 par la S.P.R.L. ROCCA BAT c/o Monsieur Mohamed M'RABET, et visant à construire un immeuble de rapport de 12 logements et 12 emplacements de parking couverts sur le bien sis rue du Merlo 145;

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 20/06/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *de la lecture, forcément rapide vu les délais, de la documentation fournie, les riverains n'ont trouvé aucune mention d'une analyse de la stabilité du terrain malgré le fait que la maison voisine n'a pas de sous-sol ni cave. Ceci est dû justement à la nature du terrain et sa proximité du chemin de fer. Puisqu'un sous-sol important et profond est prévu les riverains veulent être sûrs qu'il n'y aura aucune incidence sur la stabilité de leurs maisons;*
- *la taille et le volume du projet paraît supérieur à ce qu'on pouvait attendre par rapport au voisinage. L'architecte indique que dans le projet de permis caduque de 2007 seuls 8 logements étaient prévus mais que "la volumétrie était assez proche de ce qui est proposé", néanmoins ceci représente une augmentation du nombre de logements de 50%;*
- *le permis demande plusieurs dérogations au RRU en hauteur, profondeur et aménagements extérieurs ce qui semble renforcer les arguments sous le point précédent. Il faut constater que la seule zone habitée à être impactée réellement par ces dépassements parfois importants est la maison mitoyenne du projet et son jardin qui sera surplombé de balcons importants à plusieurs niveaux. L'architecte prend parfois comme référence les constructions de l'autre côté du pont de chemin de fer, ce qui paraît un peu extrême. Les riverains ont d'ailleurs cherché en vain dans le voisinage immédiat "des immeubles modernes de taille élevée" auxquels il fait allusion;*
- *ne sachant pas exactement ce qui est requis au stade du permis, les riverains auraient souhaité néanmoins disposer de quelques renseignements de base sur la conduite du chantier, en particulier sa durée prévisible, les horaires de travaux et la gestion de nuisances telles que le bruit, les vibrations et l'évacuation de terre etc;*
- *en dernier lieu nous les riverains se posent des questions sur l'impact du chantier et du projet fini sur la circulation automobile dans le quartier mais ceci relève plutôt des compétences de la commune;*

- Le projet tel qu'il est prévu ne peut être accepté, car de par son ampleur bien trop importante pour la configuration et la superficie de la parcelle il serait néfaste pour la physionomie du quartier et le bien-être des habitants pour les motifs suivants :
 - La demande de dérogation demandée concernant la hauteur du bâtiment bien supérieure au bâtiment voisin repose sur 3 arguments fallacieux : 1°) le projet du nouveau RRU comme stipulé par le demandeur n'a pas encore été approuvé par le Gouvernement bruxellois, dès lors spéculer sur son approbation pour faire accepter cette dérogation alors qu'il pourrait encore être rejeté ne constitue pas un fondement valable. 2°) la configuration en escalier des bâtiments de la rue du Roetaert s'arrêtant au 2^{ème} bâtiment voisin est visible en venant depuis le bas de la rue. En revanche, en venant depuis le haut par le pont, sans aucun autre bâtiment ou rangée d'arbres à très haute tige cachant la vue, on serait directement confronté à un énorme bâtiment d'une hauteur bien trop conséquente pour s'intégrer dans cette « Skyline ». 3°) les autres bâtiments configurés en R+5 énoncés dans l'argumentaire soutenant la demande de dérogation ne se trouvent pas dans cette « Skyline » car ils se situent de l'autre côté du pont et de l'autre côté de la voirie. De plus, ils sont fort en retrait de la voirie et sont cachés par de très grands arbres, de telle sorte que cette hauteur de bâtiment se fait bien plus discrète que celle prévue par le projet du demandeur;
 - En plus d'une hauteur trop importante, le projet prévoit que la façade soit en saillie à partir du 1er étage par rapport à l'alignement des bâtiments, empiétant de ce fait sur le trottoir déjà très étroit à l'approche du pont;
 - Cette saillie des étages est de plus renforcée par la couleur en contraste des étages par rapport au rez;
- La hauteur, la saillie, la couleur sombre et en contraste choisie pour les étages rend ce bien visuellement beaucoup trop massif pour qu'il puisse bien s'intégrer dans la physionomie du bâti voisin et de la voirie.

Considérant que la chronologie est la suivante :

- 29/08/2019 : dépôt de la demande;
- 25/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 15/02/2021 et 25/02/2021 : dépôt de documents complémentaires;
- 08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 09/03/2021, 15/03/2021 et 26/03/2021 : dépôt de documents complémentaires;
- 09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 10/06/2021 au 20/06/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 07/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie non remis à ce jour;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua ;
- l'avis d'Infrabel ;

Vu l'avis du SIAMU joint à la demande;

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

- La parcelle jouxte la ligne de chemin de fer n°124 et présente la forme d'un quartier de tarte, formant l'angle des rues du Merlo et du Roetaert;
- Il en résulte un très grand développement à rue et peu d'espace en intérieur d'îlot;
- Orientée au Nord-Ouest à front de rue et à l'Est côté jardin, elle surplombe la ligne de chemin de fer n°124 de près de 8mètres qui génère, au-delà de la mitoyenneté, un talus à la déclivité importante;
- Sur la parcelle de droite, un immeuble mitoyen (n°143) de gabarit R+3+T plat et d'une profondeur de 9,40mètres dispose également d'une annexe le long de la mitoyenneté commune avec le projet de 9,38mètres de profondeur et de gabarit R+1;
- En face, les immeubles présentent un gabarit de R+1+T;

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

- Le projet consiste en la construction d'un immeuble de logements :
 - composé de 12 appartements,
 - sur une parcelle actuellement libre de toute construction,
 - le long de la mitoyenneté avec l'immeuble sis au n° 143;
- En mitoyenneté droite, le projet s'adosse à un immeuble existant (n°143, prédécrit),
- L'environnement immédiat est assez hétérogène en termes de gabarits ainsi que de typologie urbanistique. En effet, la rue du Roetaert et sa prolongation rue du Merlo présentent une typologie très diversifiée alliant des immeubles modernes de logements de taille élevée à des petites maisons unifamiliales de styles pluriels, en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Par conséquent, en proposant de construire sur cette parcelle, le projet viendrait à combler - fermer la trame urbanistique en ordre fermé existante de cet îlot;

- Un permis d'urbanisme, référencé n°16-37360-06 a été octroyé le 25 juin 2007. Ce dernier avait pour objet la construction d'un immeuble de 8 appartements. Ce permis d'urbanisme, n'ayant pas été mis en œuvre durant sa période de validité par les maîtres de l'ouvrage, est donc périmé;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement urbanistique de cette parcelle en attente, de sorte à pouvoir permettre la continuité du logement, interrompue par la ligne de chemin de fer;

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

- en matière de programme :
 - Le projet consiste en la construction d'un immeuble de 12 appartements dont la mixité offre 6 appartements à 3 chambres, 3 appartements à 2 chambres et 3 appartements à 1 chambre, répartis comme suit :
 - Au rez-de-chaussée, deux appartements traversants composés de 3 chambres;
 - Au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, un appartement traversant de chaque type (1, 2 et 3 chambres);
 - Au 4^{ème} étage, un appartement penthouse composé de 3 chambres;
 - Chaque appartement dispose d'un espace extérieur généreux, orienté en plein Sud et accessible depuis le séjour. En effet, les appartements du rez-de-chaussée profiteront tous deux d'un jardin. Quant aux appartements des étages supérieurs, ils bénéficieront tous, soit d'une terrasse soit d'un balcon;
 - En complément à ces logements, l'ensemble des espaces communs tels que les caves, le local vélos, les locaux de services et compteurs ainsi que le parking sont rassemblés au sous-sol. A noter que pour une facilité d'utilisation au sein de la copropriété, le local poubelle ainsi qu'un local poussette ont été quant à eux prévus au rez-de-chaussée;
 - Le tout est desservi par deux noyaux de circulation verticale, les noyaux A et B tels que dessinés au plan, composés chacun d'une cage d'escalier de secours ainsi que d'un ascenseur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Suivant ces différentes contraintes tant urbanistiques que juridiques, le projet tel que proposé s'implante en façade avant à l'alignement de la parcelle, et sur toute sa longueur, c'est-à-dire de l'axe mitoyen droit à l'axe mitoyen gauche pour ce qui est du socle du bâtiment soit le rez-de-chaussée;
 - A noter que seul le volume de l'ascenseur à voiture, de gabarit R+TP et dont la profondeur est limitée par rapport au bâtiment, est construit sur la mitoyenneté gauche, permettant ainsi, en façade latérale, de prendre du recul par rapport au talus abrupt de la voie de chemin de fer et de limiter la perception massive du projet qui serait accentuée par la déclivité de ce dernier;
 - Le projet opte pour une construction à 3 façades. Cette dernière découle du fait que la parcelle d'Infrabel ne sera jamais construite vu qu'il s'agit d'une ligne ferroviaire. En tenant compte de cela, et afin de ne pas développer une façade pignon aveugle inadéquate d'un point de vue urbanistique ou une façade nécessitant des servitudes de vue, le parti a été de s'implanter latéralement en retrait, d'une distance de 294cm par rapport à l'axe de mitoyenneté gauche, afin de pouvoir proposer des appartements d'angle qualitatifs profitant de cette source potentielle de vues et de lumière. De plus, cette zone de retrait latéral sera végétalisée de manière quantitative et qualitative dans la continuité de la végétation existante sur le talus du chemin de fer, et ce, tout en étant en adéquation avec le bâtiment;
 - Par rapport au mur mitoyen droit, le projet s'adosse contre le bâtiment existant et développe une emprise moindre que ce dernier, tout en s'en écartant quand cela est nécessaire;
 - Pour ce qui est de l'accès au sous-sol et de l'occupation du reste de la parcelle qui en découle, plusieurs scénarii ont été étudiés. Initialement envisagée, la solution d'une rampe le long des voies de chemin de fer, épousant le relief naturel du terrain, n'a finalement pas été retenue. La déclivité à franchir pour accéder au sous-sol étant assez importante, l'emprise de la rampe sur le terrain impliquait que les voitures se retrouvent en intérieur d'îlot, la configuration et la forme de la parcelle, autant de facteurs qui nous ont menés à ne pas retenir cette solution et à intégrer au sein du projet un ascenseur à voiture;
 - Le volume proposé en situation projetée développe un gabarit de R+4+TP, qui consiste en un corps de bâtiment principal de gabarit R+3+TP avec un volume isolé au niveau R+4 qui constitue l'appartement penthouse;
 - Au vu de l'augmentation des températures due au réchauffement climatique et sur base de l'expérience du confinement imposé par la pandémie de Covid-19, tous les appartements

pourront bénéficier d'un espace extérieur; ceux-ci améliorant considérablement la qualité des logements, tant sur le plan spatial que visuel. Par conséquent, cette volonté a induit, en façade arrière, un jeu de terrasses et de balcons aux étages supérieurs, créant une dynamique dans la volumétrie globale;

- Plus précisément, au premier étage, les 3 appartements bénéficient de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée (non dérogoire);
- Les appartements situés au deuxième et au troisième étage profiteront quant à eux d'un balcon, leur offrant une vue complètement dégagée vers le jardin, le Sud et la vallée de l'Ukkelbeek. A noter qu'une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) doit être sollicitée pour l'aménagement de ces terrasses;
- Quant à l'appartement penthouse du quatrième étage, l'aménagement des toitures terrasses est motivé par le fait que le retrait des façades permet d'offrir un espace de terrasse qualitatif disposant d'un éclairage optimal;
- Vu la complexité de la parcelle, il doit être précisé qu'une attention particulière a été apportée à l'aménagement de ces espaces extérieurs pour qu'ils respectent tous les distances légales de 1,90 m préconisées par le Code civil;
- Les façades se veulent contemporaines et souhaitent matérialiser l'identité de notre projet mais également s'intégrer harmonieusement dans le quartier;
- En façade avant, le choix de traiter le rez-de-chaussée sous la forme d'un socle en maçonnerie de briques noires s'inspire du traitement des façades bruxelloises, pour la plupart, composées d'un soubassement en pierre qui assoit le bâtiment dans son contexte. L'alignement des joints verticaux de la brique permet de donner un caractère plus contemporain au matériau;
- Ces briques de parement de couleur noire seront également utilisées en revêtement du retrait latéral créé contre le mitoyen de droit et ce, pour assurer une intégration plus cohérente du bâtiment et ainsi mettre en évidence la présence des volumes voisins;
- Pour les étages supérieurs, afin de souligner la saillie volumétrique par rapport à ce socle de couleur foncée, un enduit de ton clair a été privilégié pour créer une réelle harmonie entre tous les étages;
- Pour éviter que cette saillie ne soit perçue comme étant trop imposante au vu du développé de la façade avant, des terrasses rentrantes situées au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ont été créées, instaurant ainsi un équilibre entre les pleins et les vides de la façade;
- Le volume penthouse du 4^{ème} étage est réalisé en retrait de la façade avant afin d'en minimiser l'impact visuel. Le parement sera constitué de plaques de fibrociment de ton foncé dont le calepinage assurera une lisibilité et un juste rapport entre les pleins et les vides;
- Les menuiseries extérieures seront en aluminium de couleur noire pour s'harmoniser avec la brique au rez-de-chaussée, et ainsi faire ressortir l'enduit blanc aux étages;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit le développement de jardins privatifs à l'usage des logements du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet intègre au sein de ces espaces communs les locaux dédiés aux différents types de mobilité;
 - Au sous-sol, un local pouvant accueillir une trentaine de vélos est aménagé entre les deux noyaux de circulations, tout en étant très facilement accessible depuis le parking. Afin de maximiser le nombre de vélos au sein de cet espace, il a été prévu d'équiper le local du système Easylift de VelopA, système qui permet le rangement de vélos à double étage et ce, de manière très simple et efficace. De plus, il peut aisément être équipé de point de recharge spécialement conçus pour les vélos électriques. Ce système, très largement répandu en Flandre et aux Pays-bas, l'est de plus en plus à Bruxelles;
 - De plus, un espace polyvalent vélo-poussette est également aménagé au rez-de-chaussée, après le sas d'entrée, au niveau du trottoir pour un accès aisé;
 - En ce qui concerne le stationnement automobile, le parking aménagé au sous-sol, desservi depuis la rue grâce à un ascenseur à voiture, prévoit 11 emplacements de parking dont 1 emplacement destiné aux Personnes à Mobilité Réduite. En complément à ce parking commun, un garage privatif est également aménagé au sein d'un des deux appartements du rez-de-chaussée et est directement accessible depuis la rue. Le projet comporte donc au total 12 emplacements de parking;

- En conclusion, chaque appartement bénéficie d'un emplacement de parking ainsi que du nombre d'emplacements de vélo correspondant au nombre de ses chambres;
- La proximité avec la gare SNCB d'Uccle Stalle ainsi qu'avec les nombreuses lignes de tram et bus sur la rue de Stalle ou Neerstalle complète l'offre de mobilité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Compte tenu de la surface de toiture plate développée par le projet (352 m²), toutes les eaux de pluies seront collectées dans une citerne d'eau d'une capacité de 20.000 litres qui sera couplée à une citerne tampon d'une capacité équivalente;
 - En fonction des études de percolations sur le terrain, le trop-plein évacuera ses eaux dans un système de dispersion sur site tel que le prévoit le RCU des Gestion des eaux pluviales, ou sera raccordé au réseau d'égouttage public si aucun autre moyen n'est techniquement réalisable;
 - Le projet prévoit la récupération de ces eaux pluviales. Après filtration, ces dernières seront récupérées pour l'approvisionnement des toilettes, des machines à laver, des cassolettes extérieures et du dévidoir dans le local nettoyage. L'arrosage des jardins sera également connecté aux citernes;
 - Fournir un rapport relatif à la possibilité d'infiltration des eaux et, en fonction des résultats, présenter un plan de gestion des eaux de pluie ;
- en matière de développement durable :
 - Le projet prévoit le placement de panneaux solaires photovoltaïques. L'ensemble des panneaux sera situé sur la toiture plate du R+4. Ils seront placés avec un angle de 35° maximum pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. L'orientation plein sud du terrain permettra de capter un maximum d'énergie passive. L'installation de ces panneaux sera divisée en 2. Une partie servira au besoin énergétique des communs, et plus particulièrement aux 2 ascenseurs et pour l'ascenseur à voiture desservant le sous-sol. La seconde partie profitera aux logements;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet d'immeuble s'inscrit à la suite de bâtiments du même type, mais enserrant une maison d'habitation unifamiliale implantée dans la courbe de la voirie, et de ce fait se retrouvant fortement enclavée;
 - L'immeuble de logements multiples s'inscrit en dialogue quelque peu radical par rapport aux autres maisons particulières du carrefour;
 - La localisation du local pour vélos est peu optimale quant à son usage, alors que le local poubelles pourrait se trouver au sous-sol ;
- En ce qui concerne l'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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - au R+2 et R+3, les balcons en façade arrière dépassent de plus de 3,00 m le profil mitoyen droit mais s'en écartent aussi de plus de 3m, de sorte à permettre la création d'espaces extérieurs pour les logements et en veillant à ce que les vues ne soient pas directement dirigées vers la parcelle voisine de droite;
 - toutefois, ces développements sont relativement invasifs et nécessitent d'être réduits ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - La façade avant est plus haute que la façade avant du profil de référence soit le bâtiment mitoyen n°143. Au regard de la seule construction mitoyenne, le bien dépasse de 54cm pour le bâtiment principal, et jusqu'à 363cm pour l'appartement penthouse au R+4. La dérogation est sollicitée car :
 - La rue présente une forte déclivité dont le point culminant est la parcelle concernée par la présente demande. La skyline de la rue se développe en escalier;
 - La parcelle concernée ne dispose que d'un seul bâtiment de référence construit et qu'en plus, à terme, la parcelle d'Infrabel ne sera jamais construite au vu de la ligne de chemin de fer existante ainsi que de sa configuration spatiale/urbanistique; tout au plus pourrait-elle faire l'objet d'un aménagement dans le cadre du projet de « RER vélo »;
 - De plus, comme déjà indiqué, les immeubles sis au n°138 et 140 de la rue du Merlo, qui constituent le pendant de la configuration du projet mais de l'autre côté du pont,

développent des gabarits en R+5, tout en faisant face à des maisons unifamiliales de gabarit R+2 en ordre semi-ouvert;

- L'avancée de la façade à partir du premier étage offre peu de dégagement depuis l'espace public ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Si l'on considère le corps bâti principal, la toiture plate est plus haute que la toiture du bâtiment de référence; cela découle du fait que la façade avant est plus haute que celle de référence au vu de l'épaisseur des complexes isolant actuels;
 - Par rapport au profil mitoyen, au R+3, le projet dépasse le profil de référence + de 3m en hauteur;
 - Pour ce qui est du R+4 (notion de Construction isolée), en conséquence de la dérogation reprise ci-dessus, ce volume dépasse de plus de 3m en hauteur le profil de référence;
 - Cette dérogation est motivée par le fait que pour le R+4, un retrait par rapport à l'alignement ainsi qu'un retrait latéral par rapport à l'axe de mitoyenneté ont été prévus de manière à ce que la volumétrie du R+4 n'impacte pas le contexte des alentours;
 - Considérant que le projet se situe face à un carrefour de grand développement (s'agissant en d'un double carrefour - Roetaert-Merlo et Merlo-Kersbeek-Merlo (tronçon en clos) qui offre plusieurs perspectives et une large vue vers la parcelle sur laquelle il s'implante;
 - Considérant que la 3ième façade du projet est qualitative et s'inscrit dans la perspective de la rue du Merlo depuis le pont d'Infrabel qui franchit la ligne de chemin de fer;
 - Considérant que le volume proposé est peu adéquat par rapport à cette situation urbaine et qualifie la terminaison du front bâti dans toutes les perspectives dans lesquelles il apparaît, et que vu les dégagements qu'offre l'espace public et vu l'orientation. Il y a dès lors lieu de supprimer l'étage penthouse afin de davantage s'intégrer à l'environnement proche ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - les formulaires de demande de permis portent à confusion en ce que le cadre VI reprend un taux d'emprise de constriction de 64% pour un taux d'imperméabilisation de 50%, lequel devrait dès lors être plus élevé;
 - la dérogation est inhérente à la configuration de la parcelle et le projet prévoit un ascenseur pour voitures de sorte à limiter le développement du sous-sol;
 - toutefois, la parcelle sera fortement amputée d'une zone de pleine terre infiltrante. Il s'indique de réduire la superficie du parking souterrain de la profondeur des 4 emplacements arrières ;

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

- supprimer le niveau du penthouse et revoir le programme en conséquence ;
- réduire la superficie du parking souterrain de la profondeur des 4 emplacements arrières ;
- inverser l'emplacement du local vélos et du local poubelles ;
- supprimer la dérogation en profondeur en ce qui concerne les terrasses et les prévoir intégrées au volume ;
- augmenter la hauteur du soubassement du rez-de-chaussée formant socle ;
- fournir un rapport relatif à la possibilité d'infiltration des eaux et, en fonction des résultats, présenter un plan de gestion des eaux de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le gabarit et le programme du projet seront davantage intégrés à son environnement bâti et paysager ;
- d'être accessoires en ce que les impacts envers l'environnement direct seront réduits ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur du bâti sera réduite ;

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;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/07/2021
objet n° 08

Dossier 16-45646-2020 - Enquête n° 077/2021

Demandeur : OVERSEAS PETROLTRADE AND SHIPPING LTD c/o Madame Lesly Tedesco

Situation : Avenue du Prince d'Orange 101

Objet : démolir (déconstruire) une maison d'habitation dont la période de construction date du début des années 1950 et construire une maison unifamiliale avec bureau et piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45646-2020 introduite, en date du 24/12/2020, par la OVERSEAS PETROLTRADE AND SHIPPING LTD - Madame Lesly Tedesco;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison d'habitation dont la période de construction date du début des années 1950 et construire une maison unifamiliale avec bureau et piscine sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 101;

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

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

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 au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *un riverain fait les observations suivantes :*
 - *Nous sommes étonnés qu'une maison de dimensions correctes non dénuée de charme soit définie incompatible à accueillir une famille de six personnes, et qu'elle présente tous les inconvénients et défauts imposant sa destruction pour être remplacée par une construction massive, peu élégante dont la typologie très différente ne correspond pas à l'environnement de standing traditionnel dans le quartier.*
 - *Est-il donc impossible de faire une rénovation de qualité sans destruction de la maison existante ? Faut-il encore étendre sa surface au détriment du voisinage ?*
 - *A propos d'environnement pourrait-on faire référence à la déclaration politique générale du nouveau collège élu lors des précédentes élections communales qui proposait de « préserver le caractère vert des intérieurs d'îlot, étant donné que la préservation des jardins en intérieur d'îlot constitue une des grandes richesses de Bruxelles et de la commune d'Uccle en particulier ».*
 - *La végétation du jardin dans son ensemble a déjà subi des transformations irrémédiables, notamment avec la disparition d'une haie existante, certainement trentenaire, sur la limite séparant les terrains du 101 et le nôtre 101A, qui a été récemment et rapidement détruite changeant radicalement les perspectives visuelles en faisant disparaître cet écran végétal. Nous le regrettons. Notre maison est implantée en surplomb par rapport à celle du 101, la suppression de cette haie accentue les inconvénients de ce voisinage rapproché.*
 - *Le projet tel qu'il est présenté augmente de façon notable l'emprise de l'implantation de la construction, ceci est particulièrement visible sur les plans, en se rapprochant de notre habitation comparativement à l'ancienne maison.*
 - *L'ouverture de nombreuses fenêtres et baies vitrées ne favorise pas, ni ne préserve l'intimité de part et d'autre.*

- *Les perspectives visuelles du bureau situé au dernier étage représentent à ce titre une intrusion franche chez nous.*
- *Il convient en outre d'intégrer l'augmentation du bruit occasionné par les espaces de vie quotidienne qui sont localisés essentiellement dans la zone la plus proche de notre habitation. La piscine du fait de son implantation peut s'avérer particulièrement gênante par effet de résonnance quand les baies vitrées sont ouvertes.*
- *Le Comité de Quartier « Fond'Roy » fait les observations suivantes :*
 - *Il s'agit d'un projet de démolition/ reconstruction avec des incidences notables en termes d'agrandissement de surface, d'espaces verts et d'intimité pour les riverains. Il devrait donc être réalisé en prenant soigneusement en compte tous ces éléments qui contribuent au « bon aménagement des lieux » que la Commune a l'obligation de favoriser, même si aucune demande de dérogation explicite n'est formulée par le demandeur.*
 - *De plus, la question de la démolition de la maison existante interpelle : nous avons constaté dans le chef de la Région et de la Commune une préoccupation nouvelle : s'assurer que la démolition est réellement indispensable et que les objectifs recherchés ne pourraient pas être atteints par une rénovation de qualité.*
 - *Il nous semble que ces questions s'appliquent pleinement à ce dossier et pourraient même justifier un déplacement de la Commission de Concertation sur place, afin de vérifier de visu la nécessité absolue de la démolition.*
 - *En effet, si le demandeur explique qu'il doit rationaliser les lieux, envisager un ascenseur, ou améliorer l'isolation, rien ne prouve, au moins dans le dossier soumis à l'enquête publique, que ces objectifs légitimes ne pourraient être réalisés sans démolition de la maison existante. Cette preuve doit être encore apportée, d'où l'utilité d'un déplacement sur le terrain;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (08/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA

25/03/2021 au 08/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté à une séance ultérieure dans l'attente de recevoir un rapport détaillé concernant la déconstruction de la maison :

- Reportage photo commenté intérieur et extérieur;
- Etude historique de la maison;
- Etude de stabilité et des désordres éventuels rencontrés au sein du bâtiment;
- Inscription de la démarche dans un processus d'économie circulaire;

25/06/2021 : Réception des documents complémentaires;

07/07/2021 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/03/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 08/03/2021 et émis le 17/03/2021;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue du Prince d'Orange, plus large que les autres, est une des avenues prestigieuses et structurantes du quartier;
- La parcelle, orientée au Sud du côté de l'avenue et au Nord du côté du jardin, présente une forme de rectangulaire s'étendant en profondeur vers l'arrière;
- Elle comporte peu de mouvements de terrain;
- La villa existante au n°101, sur laquelle porte la demande, est représentative des bâtisses du quartier et de l'histoire de son urbanisation. Toutefois elle présente une implantation tardive datant des années 1950;
- Aujourd'hui, le bien présente une typologie de maison blanche avec toit de tuiles rouges, assurant ainsi une certaine homogénéité à l'ensemble bien que le quartier ait subi des transformations conséquentes;
- Elle présente une implantation articulée perpendiculairement à la voirie;

- Le jardin comprend quelques beaux arbres sur son pourtour et une piscine implantée dans la prolongation des terrasses du volume principal de la maison, à mi-profondeur de parcelle;
- La maison de gauche (n°101A) est implantée à la fois en fond d'une très grande parcelle et très à droite de celle-ci, dégagant un très large espace de jardin côté du côté de l'avenue et de la bonne orientation. Le terrain est légèrement en surplomb par rapport au site faisant l'objet de la demande;
- La maison de droite (n°99) présente un gabarit de R+1+toiture et s'implante également en partie centrale du terrain et à proximité de la limite séparative de gauche;

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

- Introduction-objet du projet :
 - Le projet consiste en la déconstruction d'une maison en vue de la construction d'une maison unifamiliale avec bureau et piscine, sise avenue du Prince d'Orange 101, 1180 Bruxelles. La fonction principale de logement unifamilial n'a pas été modifiée;
- Déconstruction :
 - La maison actuelle par sa volumétrie et l'agencement des espaces s'avère incompatible avec la nécessité d'y accueillir une famille de 6 personnes, sans dénaturer totalement la maison. Vu l'étendue du programme nécessaire à la composition du ménage du demandeur, le volume existant de l'habitation ne permet pas de l'intégrer. Une extension de cette habitation existante serait tellement importante qu'elle en serait déséquilibrée;
 - Également, au vu de la situation de santé et l'âge du demandeur, la volonté est d'aménager une habitation dont les espaces de vie principaux sont de pleins pieds et les étages de chambres soient accessibles par un ascenseur. En l'état, les pièces au RDC de l'habitation existante ont des hauteurs différentes et des marches sont à franchir pour parcourir les lieux de vie principaux. De plus le placement d'un ascenseur ne s'avère pas possible;
 - Le salon se trouvant sous le niveau du jardin se retrouve régulièrement inondé lors des intempéries;
 - Concernant les installations techniques et isolations nécessaires pour atteindre les performances énergétiques souhaitées, la maison actuelle s'avère inapte. La nécessité d'isoler les dalles de sol, de rajouter les faux plafonds pour le passage des techniques ne nous permettrait plus d'avoir les 2,50m libre sous plafond (prévu au RRU);
 - De plus, Vu les épaisseurs d'isolant nécessaires pour atteindre les exigences souhaitées, il n'est techniquement pas possible d'isoler l'habitation par l'intérieur sans créer des ponts thermiques rédhibitoires au droit des murs de refend intérieurs et au droit des planchers. Il est donc bien plus pérenne pour l'habitation de l'isoler par l'extérieur, ce qui aura pour effet de masquer tous les détails existants de la façade, mais demandera également des adaptations conséquentes de pieds de façade et de raccords de toitures à versant. Cela dénaturerait totalement l'habitation existante;
 - Pour finir, la maison actuelle ne fait pas partie d'une liste de sauvegarde, ni d'aucun patrimoine et n'offre pas de grande qualité architecturale;
 - La volonté est de s'inscrire dans un développement durable et de limiter au maximum l'empreinte CO2. Néanmoins fort de l'analyse de la maison actuelle vis-à-vis du programme et aux exigences énergétiques, il s'avère qu'une transformation / extension de cette habitation serait tellement importante qu'elle en serait déséquilibrée et incompatible et qu'il est plus judiciable de la déconstruire afin de réutiliser au maximum les matériaux et éléments pouvant être réutilisés et de construire une habitation à l'architecture de qualité, répondant au programme du client et aux besoins énergétiques;
- Programme :
 - Le programme traduit l'envie de développer une habitation unifamiliale se composant des parents et de 4 enfants, avec
 - Au sous-sol (416 m²) : parking 3 voitures + espace Vélos 6x, espace technique et chaufferie, espace technique piscine, espace de rangement et atelier, espace fitness et piscine;
 - Au rez-de-chaussée (277,94 m²) : Hall d'entrée, vestiaire, sanitaire, salon, cuisine & pantry, Salle à manger;
 - Au premier étage (251,38 m²) : 3 chambres enfants avec salle de douche, 1 bureau avec sanitaire, family room, lingerie, buanderie;
 - Au deuxième étage (148,95 m²) : Chambre master avec dressing, salle de bain et bureau;
- Gabarit et Volumétrie :

- La maison s'inscrit sur la trace du bâtiment existant avec un recul identique de 17 m par rapport à la rue et un recul de 6,60 m par rapport à la limite de propriété se trouvant à l'Est (numéro 99) soit une amélioration de 1,20 m. elle propose un développé de façade à rue de 6,20m (façade Sud) et de 10,20 m côté jardin (façade Nord) pour une longueur totale de 29,40 m;
- Elle se compose d'un RDC + 1 Etage + toiture (volume en recul à toit plat) avec une hauteur sous corniche de 6,80 m et de 10,10 m pour l'étage toiture;
- La maison s'organise le long d'une promenade transversale distribuant l'ensemble des fonctions et s'articulant autour d'un patio extérieur et couvert haut du premier étage;
- Afin d'apporter un maximum de lumière naturelle à l'espace piscine en sous-sol, le terrain a été travaillé de manière naturelle afin de créer un jardin. Il est prévu d'y planter des arbres fruitiers et plantes aromatiques;
- La maison étant à cheval sur deux zones (limite des 40 m), répond en tout point aux exigences décrites au PPA à savoir que sa densité globale doit être inférieure à la somme des deux ratios;
- Matériaux :
 - Au niveau des matériaux, l'objectif du projet est de travailler des produits naturels et nobles comme la brique, la pierre naturelle, le bois etc., tout en conservant une allure contemporaine sur l'ensemble du bâtiment;
 - Les façades de la maison seront composées de briques de parement de ton gris clair, les éléments horizontaux seront soulignés en béton architectonique de ton gris blanc et la façade est rythmée par un jeu de claustra verticaux en chêne naturel;
 - L'ensemble des châssis de la maison sont en acier à coupure thermique, peint en ton gris anthracite, et des seuils en métal de même ton que les châssis;
- Insertion dans l'environnement :
 - A plus grande échelle, le quartier du Prince d'Orange évolue dans un environnement résidentiel, calme et verdoyant. Le projet s'y inscrit complètement par son programme de maison unifamiliale et par son espace vert composé de jardins privés qui entourent cette dernière;
 - La maison s'inscrit sur les traces de la maison existante en améliorant les reculs vis-à-vis des parcelles voisines, particulièrement du n°99;
 - L'intégration dans l'environnement du projet tient compte du relief existant du terrain et de son accessibilité, c'est pourquoi l'accès carrossable est implanté sur l'existant et est limité au maximum, la rampe de parking débutant à 17m de la rue et menant à la zone de garage se trouvent au niveau du sous-sol dans le bâtiment ce qui limite fortement les nuisances éventuelles. Cette solution permet également de dégager au maximum les vues sur le paysage;
 - Afin de valoriser les espaces verts et la fonction de parc jardin, la piscine existante sera enlevée. Le jardin retrouvera son relief naturel et sera ponctué de bassins naturels qui permettront de réguler les pluies;
 - Au niveau du voisinage, il est à noter que :
 - La profondeur de la parcelle est plus ou moins identique aux deux parcelles avoisinantes n°99 et 103;
 - La maison voisine sise Avenue du Prince d'Orange n°99 (limite mitoyenne EST) est construite en intérieur de parcelle (au-delà des 40 m de la rue) et anormalement proche de la limite de propriété ($\pm 1,50m$) - la maison est actuellement délabrée et tombe en ruine. L'accès carrossable se fait le long de la limite EST jusqu'en fond de parcelle où se trouve le garage;
 - La maison voisine sise avenue du Prince d'Orange, n°103 (limite mitoyenne OUEST) est construite en fond de parcelle - son accès carrossable se fait le long de la limite de propriété et ce sur toute la longueur et se termine par une zone de parking importante en intérieur d'îlot;
- Gestion des eaux :
 - L'ensemble des eaux de pluies sont récupérés via deux citernes de 10 000 litres. Les eaux de pluies récupérées seront réutilisées pour permettre l'entretien des jardins ainsi que d'alimenter les chasses des WC,...;
 - Un double système de trop plein est prévu afin de permettre aux citernes de s'équilibrer. Et seront également reliés à un puit de dispersion;
 - Au niveau du jardin, une succession de bassins naturels permet de réguler les eaux de ruissellement;
- Relief du terrain :

- Le relief du terrain et les divers accès aux bâtiments respectent le relief existant et naturel du terrain. L'aménagement du jardin-parc proposent des chemins, sentiers et plantations tenant compte des hauteurs des arbres existants. Une redéfinition de l'aménagement extérieure est prévue pour rendre au jardin son caractère champêtre et naturel;
- Orientation :
 - Les pièces de vie du rez-de-chaussée comme le salon, la salle à manger, et la cuisine s'ouvrent sur le jardin orienté Sud-Ouest, offrant une lumière maximale à ces espaces. La chambre des parents au 2^{ème} étage est orientée Nord et donne sur une terrasse offrant une superbe vue sur tout le jardin arrière. La partie orientée « Nord » de la maison trouve les espaces nécessitant fraîcheur ou lumière diffuse et indirecte, comme certaines chambres, des espaces de circulation ou de services. Au Sud, côté rue, la bibliothèque et le bureau du premier étage sont des pièces parfaitement désignées pour une telle orientation. La piscine située dans la partie inférieure de la maison à l'Ouest s'ouvre sur le jardin bas avec de grandes baies vitrées, transparence qui donnerait l'illusion de laisser rentrer le jardin à l'intérieur;
- Préoccupation énergétique :
 - Ce projet se voulant contemporain, il se doit d'également de répondre aux nouvelles normes énergétiques en vigueur et de procurer à ses occupants un climat de vie sain et serein. C'est pourquoi la conception énergétique sera étudiée pour permettre d'atteindre les exigences PEB : Le souhait du client étant d'avoir un bâtiment passif et intelligent;

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

- Le projet s'inscrit dans une volonté de revalorisation tant bâtie que paysagère de cette parcelle, tout en s'intégrant à son contexte plus large;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et développe une maison d'habitation unifamiliale, comprenant un petit espace professionnel;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante sur cette vaste parcelle paysagère, tenant compte de ses dimensions, de son orientation, de sa topographie et des constructions environnantes, notamment en ce qui concerne les vues et les terrasses;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet maintient les arbres existants et développe des aménagements paysagers qualitatifs permettant d'effectuer une transition harmonieuse entre parcelles;
 - le projet prévoit un déblai le long de la piscine intérieure située au niveau inférieur, mais toujours dans un souci de composition paysagère comprenant également des plans d'eau;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la nouvelle construction dispose de 3 emplacements de stationnement en sous-sol;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet vise la démolition d'une maison d'habitation ne présentant pas de grandes qualités architecturales ou patrimoniales, afin de faire place à une nouvelle construction audacieuse affectée au logement unifamilial et tirant davantage parti des spécificités des lieux, des aménagements paysagers développés, et de l'implantation des constructions voisines. Il est à noter que d'autres maisons ont fait l'objet de reconstructions à proximité, amorçant ainsi la modification de la typologie de cette partie de la rue, notamment vu le projet global sis aux n° 67, 87, 93 et 95;
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs de la prescription 0.12 du PRAS du fait de la création d'une nouvelle maison unifamiliale présentant de belles qualités d'habitabilité, et un petit espace professionnel à l'usage des occupants;
 - Le projet évoque les principes de déconstruction en vue de s'intégrer dans des objectifs d'économie circulaire;

- Les dimensions du terrain pourraient accueillir plusieurs logements répartis au sein de plusieurs bâtiments, ce qui n'a pas été l'option du projet, veillant à conserver une maison unifamiliale;

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 motifs émis ci-dessus.