

Séance du 19 décembre 2018 / Zitting van 19 december 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 211/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.159-2018
Situation : Avenue Fond'Roy 128
Demandeur : Monsieur GESTIN Denis
(Aménager un car-port en zone de recul)
 - 2) 210/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.070-2018
Situation : Rue des Trois Rois 147
Demandeur : Madame NIIT Marge
(Régulariser une palissade en bois en zone de recul)
 - 3) 220/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.186-2018
Situation : Dieweg 73
Demandeur : Chapelle de Bourgogne asbl – Mme Hirsch Sandrine
(Rénover les bâtiments A et B et démolir partiellement le bâtiment B)
-
- Uniquement pour avis de la CC :
- 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.223-2018
Situation : Avenue des Hospices 51
(Dans une maison uni-familiale, ajouter un étage à une annexe, remplacer le matériaux de toiture, modifier l'aspect des façades)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)
-
- 5) 215/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.232-2018
Situation : Avenue de l'Hélianthe
Demandeur : Engeland Development sa – M. Graas Laurent
(Construire deux maisons (lots M30 et M31))
 - 6) 209/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.135-2018
Ligging: Sterstraat (122)
Aanvrager: M. en Mevr. DE MUL Eli – VAN den BRANDEN Ellen
(Het bouwen van een nieuw gebouw met handelsruimte, kantoorruimte en een appartement)
 - 7) 216/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.133-2018
Situation : Avenue Brunard 22
Demandeur : Madame SCHILMÖLLER Anne
(Régulariser et transformer un immeuble à appartements)
 - 8) 218/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.237-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 153
Demandeur : Madame PLETINCKX Monique
(Changer l'affectation d'une partie d'un logement en un bureau indépendant de ce logement)
 - 9) 217/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.230-2018
Situation : Rue Zeecrabbe 45
Demandeur : Monsieur NEUFKENS Olivier
(Agrandir une maison uni-familiale, isoler la façade arrière, mettre en conformité la terrasse sur pilotis et l'agrandir)

- 10) 221/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.099-2018
Situation : Rue Marianne 37
Demandeur : Mme Croize-Pourcelet Laetitia épouse Gourlez de La Motte
(Diviser une maison uni-familiale en un triplex et un simplex)
- 11) 213/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.199-2018
Situation : Avenue Blücher 197
Demandeur : Monsieur DUGO Joseph
(Régulariser les transformations réalisées sans demande préalable, notamment trois lucarnes et le remplacement de tous les châssis)
- 12) 219/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.259-2018
Situation : Rue Joseph Bens 25
Demandeur : Monsieur CARLIER Thomas
(Régulariser l’extension d’un appartement du rez-de-chaussée et la réalisation d’une terrasse au 2^{ème} étage)
- 13) 214/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.193-2018
Situation : Rue Basse 16
Demandeur : Royale Botanique Estate sprl – M. FILIPPI Laurent
(Agrandir l’appartement existant implanté au-dessus du restaurant, construire une nouvelle maison uni-familiale et démolir les annexes situées en intérieur d’îlot)
- 14) 212/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.303-2018 (art.177)
Situation : Rue Papenkasteel 99 / Rue Engeland
Demandeur : Administration communale d’Uccle –
Services Environnement et Voirie
(Prolonger deux tunnels « crapauducs » et aménager les 4 entrées dans les sites classés (Domaine Papenkasteel et Kinsendael))
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 01

Dossier 16-44159-2018 - Enquête n° 211/2018
Demandeur : Monsieur Denis Gestin
Situation : Avenue Fond'Roy 128
Objet : aménager un car port en zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44159-2018 introduite le 20/07/2018 par Monsieur Denis Gestin et visant à aménager un car port en zone de recul sur le bien sis Avenue Fond'Roy 128;

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 - SUD/EST - 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 les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.5 : garage;
 - art. 12.0 : construction en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/07/2018 : dépôt de la demande;

08/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons d'habitations implantées en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement. Ce quartier est adossé à la chaussée de Waterloo et constitue donc une transition entre un environnement de chaussée urbaine et le quartier résidentiel dénommé « quartier Fond'Roy »;
- Dans ce quartier et cette avenue, les maisons d'habitation sont implantées dans un cadre paysager qualitatif (dénommé « habitat dans la verdure » par les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol), ce qui permet leur cohabitation malgré des typologies et styles architecturaux différents;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en mitoyenneté et à droite de la maison sise au n°126, ce qui permet de dégager une zone de recul et une zone de retrait latéral relativement conséquente;
- Cette maison d'habitation unifamiliale présente un gabarit R+1+toit « Mansart » avec garage en sous-sol et volume à toit plat le long de la mitoyenneté évoquée ci-dessus;
- Le jardin se situe un niveau plus haut que le niveau de l'avenue et est accessible vers la zone de recul, depuis les espaces de vie et une terrasse;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-36136-2003 a autorisé les actes et travaux suivants :

- Déplacer l'entrée en façade latérale et restructurer les circulations internes de la maison et l'accès au jardin;
- Agrandir les baies en façades latérales et arrière;
- Présenter un aménagement paysager de la zone latérale et créer une vaste terrasse en façade arrière tout en laissant un espace suffisant pour le bon développement de la haie mitoyenne;

- Créer un talus en zone de recul, dont le niveau supérieur coïncide avec une terrasse accessible depuis les espaces de vie du rez-de-jardin;

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

- Aménager un car port pour 1 voiture en lieu et place du talus de la zone de recul;
- Agrandir la terrasse accessible depuis les espaces de vie sur la toiture plate de cette construction;
- Réaménager la zone de recul en supprimant les surfaces de dolomie au profit de dalles béton - gazon;
- Proposer un nouveau parterre de plantations comprenant un arbre à moyenne tige en partie de droite de la zone de recul;

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

- Le projet intervient à l'arrière-plan de la haie d'alignement maintenue et reconstitue un aménagement paysager au droit de la nouvelle construction;
- Le talus a été constitué suite au permis d'urbanisme de 2003 et peut être considéré comme une construction. En effet, des dispositifs de soutènement ont été constitués derrière la haie d'alignement;
- Toutefois, l'ensemble du talus est supprimé au profit de l'emplacement de stationnement et d'une aire libre latérale;

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

- en matière de programme, la maison dispose d'un garage pour 2 voitures au sein de l'enveloppe du bâtiment. Le projet vise à permettre le stationnement d'un véhicule à l'avant de la maison, ce qui pourrait permettre une meilleure utilisation des espaces du niveau inférieur de la maison, aspect sur lequel la demande est muette (cadre VII non rempli en matière de stationnement);
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit au droit du talus planté actuel, et reconstitue un aménagement paysager à l'avant-plan de la terrasse projetée sur la toiture plate du car port. Cette option s'inscrit en dérogation du prescrit du plan particulier d'affectation du sol et ne répond pas, avec une distance d'un mètre entre la limite de la terrasse et la limite parcellaire, aux exigences du Code civil en matière de vues droites;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve les superficies de zones de pleine terre, mais dénature les aménagements constitués par le talus planté, caractéristique de cette rive de l'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet conserve la faculté de pouvoir stationner aisément 2 véhicules sur la parcelle et d'éviter l'encombrer la zone de recul et permet son déploiement paysager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet n'aura pas d'impact sur les dispositifs de gestion actuels;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogations à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - art. 0.5 : garage : « *Les garages construits sous la surface des jardins et leur rampe d'accès, doivent observer une distance par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m pour les constructions en première zone à rue et de minimum 5,00m pour les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement.* » :
 - la demande s'inscrit du côté gauche de la parcelle, et sous forme d'un car port, de sorte à pouvoir conserver la haie mitoyenne, mais également la haie d'alignement;
 - en situation projetée, la vue en plan 1 renseigne une baie non cotée d'une largeur de 1,50 mètre alors que la coupe AA correspondante maintient une porte de garage d'une largeur de 2,50 mètre;
 - art. 12.0 : construction en zone de recul : « *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.* » :
 - le projet s'inscrit entièrement en zone de recul, au droit du talus planté et de la terrasse existants;
 - le niveau fini du dispositif existant est rehaussé de 30 cm, ce qui est excessif;
 - toutefois les plans ne mentionnent pas clairement si le garage existant est maintenu, ce qui accentuerait la possibilité de stationnement au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs;

- le projet engendre une augmentation des aires de manœuvre au détriment de la possibilité de plantation d'un arbre structurant;
- le projet s'inscrit de manière inappropriée le long des limites séparatives et ne restitue pas suffisamment de zones de terres arables, et nuit à la lecture de la zone de recul,

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

- Maintenir le talus existant, dans ses dimensions et niveaux, et y intégrer un emplacement de stationnement. Les niveaux de la zone de recul devront être adaptés pour permettre une hauteur libre de 210 cm;
- Inclure une toiture plantée au droit de l'espace de stationnement et maintenir le solde en pleine terre;
- Préciser les aménagements du rez-de-chaussée (niveau de la rue) au sein de la maison;
- Compléter les formulaires de la demande de permis d'urbanisme en mentionnant le nombre d'emplacements de stationnement en situation existante de droit et en situation projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé et que certaines incohérences sont levées;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers de la zone de recul seront renforcés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations en matière d'aménagements de la zone de recul seront limitées;

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

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

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

B.U.P.- Direction de l'Urbanisme et B.U.P.- D.M.S. s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 02

Dossier 16-44070-2018 - Enquête n° 201/18

Demandeur : Madame Marge NIIT

Situation : Rue des Trois Rois, 147

Objet : régulariser une palissade en bois en zone de recul

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44070-2018 introduite le 15/06/2018 par Madame Marge Niit et visant à régulariser une palissade en bois en zone de recul sur le bien sis rue des Trois Rois, 147;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen (A.R. du 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°III.1 zone de recul - Destination qui prescrit "*cette zone est réservée aux espaces engazonnés, aux plantations d'agrément, buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m*", en ce que la zone de recul est plantée d'arbres à haute-tige;

○ non-respect de l'article n°III.3 zone de recul - Clôtures qui prescrit "*les zones de recul sont clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique de murs bas d'une hauteur comprise entre 0.30 et 0.50m en pierre naturelle ou autres matériaux de bel aspect et une haie vive de maximum 0.80m peut être établie en arrière de ce muret. La même haie pourra être plantée à la limite séparative des parcelles, depuis le front de bâtisse jusqu'à l'alignement*", en ce que la parcelle est clôturée par rapport à la voirie par une palissade en bois de 1.90m derrière une haie de même dimension;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/06/2018 : dépôt de la demande;

13/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le Service Vert de la Commune d'Uccle a été consulté et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme;

○ Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a été consulté et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de groupements de constructions implantés en ordre ouvert ou semi-ouvert, dans des gabarits variant entre le R+1 à R+3;

○ Le bâti y est essentiellement résidentiel avec des typologies de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;

○ La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-22995-1962;

○ Elle est implantée en mitoyenneté avec le n°145, sur cette parcelle d'angle entre la rue des Trois Rois et l'avenue de Beersel;

○ La maison voisine de droite (n°145) est de même typologie, de même gabarit et de même profondeur;

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

- Le programme vise la régularisation d'une palissade en bois d'1,90 mètre placée à l'alignement entre la parcelle et la voirie;

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

- Maintenir une haie et une palissade, ne peut être envisagé, dès lors que la palissade n'assure pas la pérennité de la haie et du fait de la dérogation induite;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
 - Article III.1 - Destination :
 - Etant donné le manque d'intimité de cette parcelle d'angle dont la zone de recul fait office de zone de jardin en partie, la présence de ces arbres permet de maintenir une barrière visuelle;
 - De ce fait les arbres plantés le long de l'avenue de Beersel peuvent être maintenus;
 - Cependant le genévrier planté à la limite parcellaire en zone recul, le long de la rue des trois rois, doit être maintenu à une hauteur minimale, étant donné qu'aucune intimité ne doit être maintenue à ce niveau de la parcelle;
 - Article III.3 - Clôtures :
 - Il existe, en situation de fait dans les alentours pour les parcelles d'angle, des haies plantées à l'alignement et de hauteurs variables entre 1,80 mètre et 2 mètres;
 - En effet ces parcelles présentent une zone de recul qui fait office en plus de la zone de cour et jardin qui est utilisée en totalité comme zone de jardin;
 - Tel que le prévoit le plan particulier d'affectation du sol, ces parcelles d'angles ne peuvent donc jouir d'une zone de jardin privative par rapport à la voirie;
 - Etant donné le nombre élevé de haie plus hautes qu'autorisée par le plan particulier d'affectation du sol en zone de recul et le fait que pour ces parcelles d'angles, la zone de recul se confond à la zone de cours et jardins, une haie d'1,80 mètre peut être maintenue, conformément à l'article IV.3 portant sur les clôtures en zone de cours et jardins;
 - Cependant la haie séparative du n°145 ainsi que toute la partie arborée en façade avant doivent être maintenus à une hauteur de 0,80m;
 - Concernant la palissade en bois qui ne répond pas aux exigences du PPAS et qui joue un double emploi à partir du moment où la haie peut être maintenue à une hauteur suffisante afin de préserver l'intimité du jardin;
 - Cependant, le temps nécessaire à ce que la haie atteigne une hauteur suffisante pour préserver une intimité ne permet pas de supprimer cette palissade mais elle peut être recouverte d'un lierre ou plante grimpante afin de la verduriser et répondre de manière plus cohérente et intégrée à un besoin de privatisation;

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

- supprimer la palissade le long de la mitoyenneté de gauche en limite communale;
- couvrir la palissade restante par une variété de lierre grimpante, telle que Chèvrefeuille des bois, Clématite des haies, Glycine sp, Hortensia grimpant, Renouée de chine ou une vigne en attendant que la haie atteigne une hauteur d'1,80 maximum;
- maintenir une haie séparative au niveau de la façade avant et en séparation par rapport au n°145 à une hauteur maximale de 0,80 mètre;
- maintenir le genévrier à une hauteur minimale;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maintenir une barrière visuelle par rapport à l'espace public est maintenu avec uniquement la haie;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que du traitement de cette barrière;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la palissade en bois doit être supprimée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 03

Dossier 16-44186-2018 - Enquête n° 220/18

Demandeur : A.S.B.L. Chapelle de Bourgogne - Madame Sandrine Hirsch

Situation : Dieweg 73

Objet : rénover les bâtiments A et B et démolir partiellement le bâtiment B

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44186-2018 introduite le 17/08/2018 par l'A.S.B.L. Chapelle de Bourgogne c/o Madame Sandrine Hirsch et visant à rénover les bâtiments A et B et à démolir partiellement le bâtiment B sur le bien sis Dieweg 73;

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

Considérant le permis d'urbanisme périmé n°16-41971-2014 délivré en date du 16/04/2015 et notifié en date du 25/05/2015 et dont la demande était similaire à la présente demande introduite;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/08/2018 : dépôt de la demande;

09/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU devra être joint à la demande avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas et de quelques petits immeubles de logements,
- Le Dieweg, voirie emblématique et historique qui traverse et structure le quartier, se caractérise également par ses différents établissements scolaires et des équipements sportifs, implantés dans de beaux jardins;
- La grande parcelle (17.091 m²) à usage d'équipement d'intérêt collectif sur laquelle porte la demande :
 - forme un rectangle qui se développe :
 - sur près de 90 mètres à l'alignement;
 - sur une profondeur de près de 160 mètres vers l'intérieur d'îlot;
 - présente une déclivité descendante depuis le Dieweg vers l'intérieur de l'îlot;
 - offre un paysage de parc par ses nombreuses frondaisons et aires de jeux paysagères;
- Elle comprend plusieurs bâtiments, implantés respectivement depuis le Dieweg vers l'intérieur d'îlot :
 - Un premier bâtiment implanté en partie droite de la parcelle et perpendiculairement à la voirie, de gabarit R+1+toiture, avec annexe attenante, à usage de logement et de locaux pour le personnel (photos 19 à 23);
 - Le bâtiment principal sur la parcelle, intitulé bâtiment A aux plans, est implanté parallèlement au Dieweg mais avec un grand recul par rapport à celui-ci (photo 1 à 5) :
 - Cette importante maison de campagne figure parmi les réalisations les plus importantes de Paul Hamesse, construite en 1904, à la charnière du style « arts&Crafts » et de l'Art nouveau;

- Ce bâti se compose de trois volumes distincts par leur hauteur de corniche, ce qui participe au caractère pittoresque de cette maison :
 - Un volume principal :
 - situé à droite de la maison;
 - constituant la partie la plus ancienne et connue sous le nom de « villa de M. de Buck »;
 - aux détails d'architecture remarquables;
 - dont la toiture à 4 versants avec lucarnes a été remplacée, suite à un incendie, par un étage supplémentaire, à toiture plate avec débords de toit;
 - Une aile annexe qui se développe en longueur dans deux travées de gabarit différent, dont :
 - un volume, au centre de l'ensemble :
 - de gabarit, du côté du Dieweg, R semi-enterré +1+toiture apparentée à un comble « Mansart » en style campagnard, avec lucarnes et croupette au-dessus du pignon latéral;
 - de gabarit R+1 +toiture du côté du jardin, en fonction de la dénivellation du terrain;
 - un troisième volume :
 - situé à gauche;
 - de gabarit et de facture comparables au volume central, mais à la corniche plus haute;
- D'architecture un peu hybride et pittoresque par ses transformations et agrandissements successifs ainsi que par le décalage de ses niveaux de sous-sol et de rez-de-chaussée, le bâtiment A n'en reste pas moins un beau témoin de l'architecture et forme un ensemble remarquable avec les autres bâtiments du site;
- Un troisième bâtiment, intitulé B, implanté près du fond de parcelle, sur et parallèlement à la limite gauche de la parcelle, de gabarit R+1+toiture et disposant d'une annexe perpendiculaire de gabarit R+ toiture « campagnarde », reprenant le style du bâtiment principal;
- Un quatrième bâtiment plus récent et d'allure contemporaine, objet du prix d'architecture de la Commune d'Uccle en 2008, implanté selon les courbes de niveau et au milieu de parcelle, à la hauteur du troisième bâtiment précité;
- L'ensemble de ces bâtiments à vocation d'équipement d'intérêt collectif est affecté à un programme d'accueil scolaire et d'hébergement pour des enfants de différents âges et aux différents problèmes de structures comportementales;

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

- La rénovation et transformation du bâtiment A et qui aura pour fonction principale de loger les enfants, de recevoir les bureaux (secrétariat, comptabilité, etc) et des espaces de jeux;
- La rénovation, la démolition partielle et la reconstruction d'une grande extension au niveau du bâtiment B pour y accueillir le réfectoire de l'ensemble du site;

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

- Bâtiment A :
 - Les bâtiments originaux nécessitent de gros travaux de rénovation pour répondre aux normes de sécurité demandées par les services de prévention incendie et aux normes d'encadrement de la Cocof. C'est pourquoi les travaux proposés sont nécessaires et peuvent s'envisager;
- Bâtiment B :
 - Le cadre boisé entourant le nouveau réfectoire ne fait pas craindre de surchauffe de la verrière mais permettra aux jeunes de manger dans un cadre verdoyant et apaisant;

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

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

- Le programme des travaux vise une amélioration de confort et de qualité de vie mais pas d'augmentation de fréquentation. Le nombre d'enfants accueillis reste identique;

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 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 :

- Bâtiment A :
 - Les interventions peuvent s'envisager afin d'assurer une réponse cohérente au programme d'équipement et à l'échelle des enfants utilisateurs des installations;
 - En effet, de l'ensemble des façades actuelles, seules quelques baies de fenêtres seront modifiées dans le respect du bâti et les baies de fenêtre de l'aile latérale seront totalement maintenues dans leur configuration actuelle;
 - Le projet ne modifie pas l'emprise du bâtiment A et conserve le caractère de parc qui l'entoure;
- Bâtiment B :
 - La démolition de l'annexe du bâtiment principal, au vu des nombreuses interventions déjà exécutées pour essayer d'en maintenir les volumes, peut s'envisager, d'autant que sa construction dès l'origine était à usage de garage et rangement;
 - L'ajout du réfectoire, avec la transparence telle que proposée, conserve la lisibilité vers le bâtiment principal existant;
 - Le parti architectural offre un parti qui permet une situation réversible :
 - En effet, le traitement de l'extension tient compte du bâti existant puisqu'elle vient se coller à la façade existante telle une aile d'avion;
 - Une verrière généreuse garantira toujours la lecture de la façade d'origine par un apport de lumière zénithale;
 - La façade actuelle a été modifiée dans les années d'avant-guerre pour transformer les écuries en chambres pour l'accueil des résidentes de la maison maternelle;
 - Les baies de portes ont été modifiées en baies de fenêtres surbaissées (pour permettre la réalisation de faux-plafonds et de rechercher des économies d'énergie à l'époque). Elles retrouveront leurs linteaux d'origine;
- Considérant le permis d'urbanisme périmé n°16-41971-2014 délivré en date du 16/04/2015 et notifié en date du 25/05/2015;
- Considérant que ce permis était en tout point identique à la demande telle qu'introduite, la demande répond au bon aménagement des lieux et peut s'envisager;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 04

Dossier 16-44223-2018

Situation : Avenue des Hospices 51

Objet : dans une maison unifamiliale, ajouter un étage à une annexe, remplacer le matériaux de toiture, modifier l'aspect des façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44223-2018 introduite le 17/09/2018 par Monsieur Alain Rocsin et visant à dans une maison unifamiliale, ajouter un étage à une annexe, remplacer le matériaux de toiture, modifier l'aspect des façades sur le bien sis Avenue des Hospices 51;

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

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/09/2018 : dépôt de la demande;

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

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé dans un quartier résidentiel arboré;
- Il s'agit d'une maison unifamiliale de style cottage typique, antérieure à la date de 1932, avec garage et verrière réalisées postérieurement, elle présente des qualités patrimoniales évidentes;
- Le voisinage direct est constitué de villas dont certaines présentent des caractéristiques architecturales semblables à celle faisant l'objet de la demande;

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

- Démonteur une terrasse existante au premier étage à l'angle de la façade principale et de la façade de gauche, démonter une partie de la toiture débordante et construire une annexe en lieu et place de cette terrasse;
- Remplacer le revêtement de la toiture existante (tuiles rouges) par des tuiles de couleur anthracite;
- Habiller les lucarnes existantes de zinc anthracite;
- Placer des volets en aluminium anthracite sur la plupart des baies des façades avant, gauche et arrière;
- Remplacer les toitures en ardoises des bow-windows au rez-de-chaussée par des toitures en zinc;
- Peindre les façades de la maison en gris clair uniforme (régularisation);

Considérant, au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- L'utilisation de revêtements de façade différents sur l'annexe complique la lecture des volumes et déforce la composition de l'ensemble;
- La suppression du bas de versant de la toiture débordante et son remplacement par un volume franc modifie fortement l'expression architecturale du bâtiment, compte tenu du fait que cette modification est fortement visible depuis l'espace public et que par contre l'annexe du premier étage à droite de la façade principale participe, elle, pleinement à l'expression architecturale d'origine;
- Le remplacement des tuiles rouges de cette toiture par des tuiles anthracite ne modifie pas fondamentalement les caractéristiques de l'immeuble et permettra de surcroît le placement de panneaux solaires plus discrets que sur la toiture actuelle;
- La peinture gris clair de l'ensemble des façades permet de maintenir la lecture de la modénature initiale;

- Les volets en aluminium projetés sur la plupart des façades ne font pas partie de leur composition d'origine et les baies existantes ne sont pas adaptées à leur pose, en particulier sur la façade de gauche;
- La modification des baies du premier étage sur la façade de gauche en appauvrit l'expression architecturale sans améliorer sensiblement l'éclairage de la chambre correspondance;

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

- Ne pas démonter le bas de versant à l'angle gauche de la façade principale et se contenter de démonter la terrasse existante, le cas échéant;
- Ne pas modifier la division des baies du premier étage de la façade de gauche;
- Proposer un détail de réalisation des volets extérieurs qui corresponde mieux à la division des baies et, au besoin, ne pas en prévoir sur les baies les moins adaptées dans un souci de respect des caractéristiques architecturales de l'immeuble;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'annexe projetée ne constitue qu'une partie du dossier, la rénovation de l'immeuble et le maintien de ses caractéristiques architecturales restant la priorité de la demande;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n°05

Dossier 16-44232-2018 - Enquête n°215

Demandeur : S.A. Engeland Development - Monsieur GRASS

Situation : Avenue de l'Hélianthe (lots M30 et M31)

Objet : construire deux maisons

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44232-2018 introduite le 18/09/2018 par la S.A. ENGELAND Development c/o Monsieur Laurent Graas et visant à construire deux maisons (lots M30 et M31) sur le bien sis avenue de l'Hélianthe;

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

Considérant que la demande se situe sur les lots n°s M30 et M31 du permis de lotir (PL) n°476bis octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 08/02/2011 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en gabarit;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article 3.2.1.4. Mesure d'harmonisation en ce que le gabarit R+2+T n'est pas respecté au motif de s'accorder au lot A;
 - non-respect de l'article 3.2.1.4. Hauteur de façade, en ce que la hauteur de corniche dépasse le nombre de niveaux x 3,2 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11 au 03/12/2018 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la dérogation équivaut à un étage supplémentaire,*
- *la justification d'harmoniser la volumétrie au lot A n'en est pas une. On pourrait aussi faire l'inverse et respecter pour cette demande le permis de lotir,*
- *l'étude d'incidences et els évaluation sont été analysées sur base du gabarit prescrits acceptable moyennant le respect des recommandations : « pour les maisons, l'étude d'incidences suggère de diminuer ponctuellement les gabarits »,*
- *l'étude d'incidences tient compte des hypothèses maximalistes pour analyser les incidences les plus défavorable. Il n'y a dès lors pas lieu d'augmenter les gabarits;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/09/2018 : dépôt de la demande;

08/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/11/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le site sur lequel porte la demande s'inscrit dans l'aire géographique du Permis de Lotir n° 476bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements;
- L'aire géographique du Permis de Lotir n°476bis s'inscrit dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur et à l'Est d'un quartier résidentiel;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du permis de lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Le permis de lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation;

- Le site est bordé par l'avenue de l'Hélianthe, le Chemin du Puits et la rue Engeland et son carrefour avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland);
- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + Toiture à versants, ou R + 1 + Toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du Chemin du Puits;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique;
- Le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée. Un permis modificatif a été octroyé pour les voiries de cette partie du site dans le cadre de l'étude de l'urbanisation du lot C1 (PU 16-42368-2015);
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, ainsi que par des permis d'urbanisme mixtes et d'environnement pour les lots C1, C2 et C3, et de 4 permis d'urbanisme, délivrés, pour la construction de 18 maisons unifamiliales réparties sur les lots M1 à M18. Les lots B1, B2 et B3 sont actuellement en cours d'instruction en vue de permis d'urbanisme visant la construction d'immeubles de logements;
- Le lot A du permis de lotir fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-43934-2018 et n'est pas délivré à ce jour. Les conditions portent sur la réduction du gabarit;
- Les lots M24 à M31 sont situés le long de l'avenue de l'Hélianthe et permet la construction de maisons mitoyennes. Le lot M31 est mitoyenne au lot A (permis d'urbanisme n°16-43934-2018);

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

- La construction de deux maisons mitoyennes d'un programme de 5 chambres;

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

- en matière de programme :
 - au rez : garage, cave, entrée;
 - au 1^{er} : séjour, cuisine, jardin;
 - au 2^{ème} : 4 chambres (lot M30) ou 2 chambres (lot M31);
 - au 3^{ème} : 1 chambre, sdb (lot M30) ou 3 chambres (lot M31);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - R+3 à toiture plate;
 - le rez et le 1^{er} sont en demi niveau, ce qui permet d'enterrer la cave par rapport au niveau de la voirie et de positionner la cuisine au niveau du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins sont séparés par des haies;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les maisons disposent d'un garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les citernes d'eau de pluie et les bassins de rétention sont situés sous l'accès carrossable en zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont en briques de ton clair et les châssis en gris foncé;
 - le jeu des pleins et des vides et la variété de l'architectures d'un lot à l'autre sont peu marqués,

Considérant qu'en séance, l'architecte expose les modifications qu'il propose pour le lot A;

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

- Le permis de lotir fixe le gabarit à R+2+T alors que le projet propose un gabarit R+3 à toiture plate dont la hauteur de façade est dérogatoire;
 - Le lot A présente un socle important (garage) dû au relief de la voirie de sorte que le gabarit du lot A est augmenté d'un niveau au droit de la mitoyenneté avec le lot M31;
 - La mesure d'harmonisation visée à l'article 3.2.1.4 consiste à proposer deux dérogations au prescrit du permis de lotir alors que c'est le lot A qui présente une hauteur de façade augmentée du socle;
- Considérant que les dérogations ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;

Que les gabarits prescrits pour les lots M30 et M31 permettent l'aménagement de maisons unifamiliales de dimensions suffisantes dans le respect du prescrit;

Considérant que d'un lot à l'autre, la variété architecturale est faible;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 06

Dossier 16-44135-2018 - Enquête n° 209/2018

Demandeur : Monsieur et Madame De Mul Eli - Van den Branden Ellen

Situation : rue de l'Etoile (122)

Objet : la construction d'un nouveau bâtiment avec espace commercial, espace de bureau et un appartement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44135-2018 introduite le 11/07/2018 par la S.P.R.L. E-direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine et Monsieur & Madame Eli De Mul - Ellen Van den Branden, et visant la construction d'un nouveau bâtiment avec espace commercial, espace de bureau et un appartement sur le bien sis rue de l'Etoile (122);

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les 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.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques);
 - dérogation à l'art.7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées);
 - dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);
 - dérogation à l'art.12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire de la maison mitoyenne de gauche fait les observations suivantes :*
 - *Le projet d'implantation de bureaux de faible superficie dans ce quartier essentiellement résidentiel semble idéal pour la mixité des fonctions. Il est à encourager;*
 - *Il s'inquiète de l'ampleur prise par les constructions. En particulier le volume demandé par rapport au volume accordé par un précédent permis à M et Mme Zaman-Vansteelandt sur cette même parcelle;*
 - *Ce qui le préoccupe aussi est la fonction commerciale dévolue au rez-de-chaussée. Il craint qu'un HoReCa s'y installe, s'ouvre sur le jardin et produise du bruit les soirs d'été. Pour la quiétude de tout un quartier, serait-il possible de proscrire cette affectation ?*
 - *La fonction commerciale semble peu étudiée, aucun exploitant n'est pressenti. Les commerces de la rue ont tous fermé l'un après l'autre. Le dernier en date étant la boulangerie Best, qui reste actuellement vide. Si le bien ne trouve pas locataire, que va devenir cet espace ? Sa profondeur de 15,60 m n'apporte pas tout l'éclairage naturel souhaité pour un logement et ce malgré des façades en vitrine. Si un commerce s'installe, comment s'assurer qu'il n'étende sa surface plus encore sur le jardin ? Cela mettrait à mal un intérieur d'îlot qu'il est souhaitable de maintenir le plus vert possible, en transition vers la promenade verte;*

- *Le profil retenu suit systématiquement le gabarit maximum autorisé, sans que l'occupation intérieure ne le justifie. Le dépassement de 3m jusqu'en limite de mitoyen crée un effet d'oeillères et apporte de l'ombre sur la façade arrière du 124, en particulier le matin. De l'ombre sera également projetée sur sa toiture et ses panneaux solaires récemment installés (avec l'aide de la commune). Ne serait-il pas possible de réaliser un raccord plus progressif avec le plan de façade arrière et la toiture du 124 ? Notez que le n°124 est déjà la maison la plus profonde (12m60) de la rue. Avec 15m60 de profondeur et des fenêtres très basses, l'éclairage naturel du 122 sera toujours réduit. Une conversion en logement sera difficile à l'avenir, en particulier au R+1 qui dispose de peu de fenêtres;*
- *Le positionnement d'un local technique de toiture en limite mitoyenne, lui fait craindre des nuisances sonores. Ce local sera situé à proximité immédiate de la fenêtre de toit d'une chambre à coucher. Il devrait être possible d'orienter les ouvertures des ventilateurs et éventuelles pompes à chaleur (clim) vers le ciel ou la rue. Les installations techniques devront dans tous les cas être particulièrement silencieuses à tout moment. Ramener ce local au niveau inférieur permettrait un accès depuis les communs pour la maintenance et réduirait la hauteur en toiture responsable d'une ombre portée sur ses panneaux solaires;*
- *Enfin, la terrasse de l'appartement en toiture dispose d'une vue plongeante sur la parcelle du 124. Elle mériterait d'être dotée d'un garde-corps suffisamment éloigné du mitoyen pour éviter des vues ou l'installation d'un paravent qui génèrera plus d'ombre encore;*
- *Observations règlementaires :*
 - *En comptant le carport, la surface bâtie proposée atteint les 3/4 de la surface du terrain, soit le maximum théoriquement autorisé par le RRU. Une telle densité est en rupture avec le reste du quartier dont la densité observée est bien plus faible. Notons aussi que la zone est sensible aux inondations et qu'il convient de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie;*
 - *L'article 4 du RRU autorise une profondeur dépassant de 3 m la profondeur de l'unique voisin. Cependant, il semble que ce principe n'ait sa pertinence qu'en l'absence d'alignement arrière des bâtisses. Rue de l'étoile, nous observons un alignement de fait des façades arrières. Cet alignement est perceptible depuis la rue du Melkriek, le square et la promenade verte. Les maisons plus éloignées sont encore moins profondes;*
 - *L'article 6 du RRU n'est pas respecté car le volume technique n'est pas intégré dans le volume de toiture principal. Il n'est pas non plus en raccord avec le profil mitoyen;*
 - *A notre lecture, l'article 6 du RRU n'autorise pas de rajouter 3 m en hauteur par rapport à l'unique voisin : « Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue (N.B. donc à fortiori pour un terrain vide, puisque ce cas n'est pas envisagé ailleurs) ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique. » => ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen. CFR également l'article 8 du RRU titre 1, dans le contexte environnant;*
 - *Sur les dessins, la terrasse en toiture ne dispose pas de garde-corps ni de pare-vue. Ces hauteurs qui seront perceptibles doivent être intégrées au permis d'urbanisme. Pour éviter de monter plus haut encore nous suggérons de tenir une distance minimale de 1m80 par rapport au voisin pour implanter le garde-corps et achever la terrasse sans vue directe;*
 - *La lucarne à rue couvre la largeur maximale de 2/3 pour une hauteur de 4m75 au lieu des 2m autorisés (art 8§2). Il n'y a pas de préjudice pour le voisin, mais le gabarit est en rupture avec le reste de la rue. Ceci à un endroit où l'on s'attendrait à une « dilution » du bâti pour s'ouvrir progressivement sur la promenade verte;*
 - *Au rez-de-jardin la distance de 60cm jusqu'à l'axe mitoyen n'est pas respectée pour l'implantation des fenêtres. Il y a vue oblique de part et d'autre. Un pare-vue ou mur bas peut résoudre ce problème aisément. A rue aussi la distance de 60cm n'est pas respectée au RDC, R+2 droit, R+3 Gauche et R+4 gauche. Cependant, ces dernières ne donnent pas sur une propriété privée;*
 - *L'accès au carport ne respecte pas la pente règlementaire de 4% sur les 5 premiers mètres. Un remblai + rehaussement de la toiture du carport sont à prévoir. Quels sont les matériaux utilisés pour ce carport, en particulier pour la toiture ?*
 - *Le carport ne prend pas de recul par rapport à la rue du Melkriek, contrairement aux autres constructions de la rue. Il n'y a pas de zone de recul plantée, l'accès carrossable prend toute la largeur (3 voitures + vélos). Cela a un impact sur la perspective paysagère de la rue;*

- Comme beaucoup d'autres dans la rue de l'Etoile, la maison du n° 124 est fissurée suite à une mauvaise portance du sol et des vibrations causées par le tram. Lors du chantier, toutes les précautions doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions voisines. Des fondations profondes et des reprises en sous œuvre seront très probablement nécessaires;
- Accès au jardin mal défini : manifestement par le commerce. Cela pose la question de l'usage effectif de ce jardin et des nuisances que cet usage risque de générer. Nous voulons éviter que cela devienne une terrasse de restaurant, de café ou de snack. Nous voulons également éviter que ce jardin se transforme en entrepôt, voir dépotoir. Il conviendrait de bien définir dès le permis qui a la jouissance de ce jardin. Puisque son usage ne sera manifestement pas familial, lequel sera-t'il ? Beaucoup dépendra du type de commerce accueilli et du bon vouloir du locataire;
- Nous sommes surpris de lire dans la notice que le voisin a donné son accord sur le projet. Nous avons seulement reconnu avoir été mis au courant de l'intention de Mme Ellen Van den Branden de déposer une demande de permis;
- L'accès au chantier est prévu par l'arrière. Il faudrait prévoir une fermeture de chantier vis-à-vis des parcelles voisines;
- Vu la proximité directe des chambres à coucher voisines, l'installation de machine en toiture doit être proscrite;
- Tous les volumes proposés suivent le maximum constructible, sans que le propriétaire n'envisage d'utiliser personnellement la totalité de ce volume. Une bonne partie est destinée à la location, dont le rez-de-chaussée pour un commerce. Les commerces fermant les uns après les autres dans la rue, cette proposition ne semble pas suivre la demande actuelle. Quel avenir pour le rez-de-chaussée en cas d'échec de la fonction commerciale ?
- Aspect positif : le mur de clôture proposé face au square est une excellente protection contre les trop nombreuses personnes venant actuellement uriner à travers la clôture;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2018 : dépôt de la demande :

04/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 11/07/2018;

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

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

- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est situé à proximité directe du carrefour que forment la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est également accessible par la rue du Melkriek, petite voirie secondaire dans la hiérarchie des voies du quartier;
- La maison voisine de droite est une habitation unifamiliale présentant un gabarit Rez Bel Étage + 1 + Toiture Mansart. Elle a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-41448-2014 en vue de sa transformation et de son extension;
- Le terrain voisin est non bâti et est aménagé en petit parc urbain à l'usage des habitants du quartier;
- La limite séparative entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée, du côté de la voirie principale, par une haie vive;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-41999-2014 a autorisé les actes et travaux suivants :

- La construction d'un immeuble de 2 logements en mitoyenneté avec l'immeuble implanté le long de la rue de l'Etoile, et qui présente les caractéristiques suivantes :
 - Un logement de 3 chambres à coucher en duplex entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, reliés par une circulation interne;
 - Un logement de 1 chambre à coucher situé au 2ème étage et avec un accès à la toiture aménagée en partie en terrasse;
 - La création d'un garage pour 2 voitures implanté du côté de la rue du Melkriek et accessible par celle-ci;
 - Le réaménagement paysager du cœur de la parcelle;
- Ce permis d'urbanisme n'a pas été réalisé et est périmé de plein droit depuis le 06/06/2018;

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

- Construire un immeuble de gabarit R + 3 et présentant le programme suivant :
 - Rez-de-chaussée : espace commercial polyvalent de 103,50 m² et zones d'accès;
 - 1^{er} étage : espace de travail (bureaux) de 140 m²;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : logement en duplex de 1 chambre à coucher;

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

- Le projet tire parti d'un pignon en attente et opte pour une construction à 2 façades de sorte à ne pas compromettre toute possibilité de construction sur la parcelle contiguë de gauche;
- Le projet s'inscrit dans la typologie du parcellaire environnant en proposant une construction à l'alignement le long de la rue de l'Etoile, et une petite construction secondaire en recul le long de la rue du Melkriek;

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

- en matière de programme, le projet propose un immeuble multifonctionnel accueillant une surface de commerce au rez-de-chaussée avec accès au jardin, une surface de bureaux au 1er étage et un logement en duplex aux 2 niveaux supérieurs, de sorte à rendre de bâtiment progressivement perméable à l'accès du public. Toutefois, la demande n'est pas explicite quant au type de commerce envisagé, ni quant aux utilisateurs des bureaux. De plus, le logement subsistant présente une capacité de 1 chambre à coucher, et une terrasse invasive pour le voisinage au 2ème étage. L'accès au jardin est réservé au commerce, ce qui en compromet le bon usage;
- en matière d'implantation et de gabarit, le bâtiment principal s'implante, à l'alignement, et en mitoyenneté par rapport au bien sis n° 124 rue de l'Etoile. La nouvelle construction s'implante de mitoyen à mitoyen, laissant apparaître un important mur pignon en attente. De plus, cette intervention présente d'importants dépassements en matière de profondeur et de gabarit par rapport à la maison mitoyenne. Enfin, le projet prévoit la construction d'un car - port en fond de parcelle, et accessible depuis le rue du Melkriek, sans apporter de précisions particulières quant à son intégration esthétique;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le jardin est destiné à être accessible depuis l'espace de commerce, ce qui en compromet l'usage par les occupants du logement. Des zones d'accès devront être aménagées vers le car - port arrière. La zone de recul à l'avant-plan du car - port sera vraisemblablement entièrement minéralisée au détriment d'aménagements paysagers pouvant ponctuer les perspectives visuelles de ce tronçon de rue, situé à proximité de la Promenade Verte régionale;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit un car - port permettant le parcage de 3 véhicules et de 2 vélos. Une possibilité d'entreposer 2 vélos est aménagée au rez de l'immeuble principal;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet tend à répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en prévoyant une citerne de récupération des eaux de pluie d'une contenance de 7.500 litres, et un bassin d'orage de la même contenance. Le projet prévoit également l'aménagement de 16 m² de toitures vertes;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions :
 - Le projet s'inscrit en about d'une perspective urbaine relativement cohérente en matière de patrimoine architectural, et marquée par un parcellaire étroit;
 - Du côté de la façade avant, le projet propose une alternative volumétrique contemporaine et composée de cadres en maçonnerie saillants, mais également de pleins et de vides en remplissage. Les options du projet génèrent un niveau habitable complémentaire par rapport à l'ensemble des constructions environnantes;
 - La façade latérale est traitée sous forme de pignon en attente de sorte à ne pas compromettre un futur développement urbanistique au droit de la parcelle d'angle mitoyenne;
 - Du côté de la façade arrière le projet s'étend profondément et génère un gabarit important en hauteur, au détriment des qualités d'habitabilité de la maison mitoyenne de gauche;
- 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) :

- en mitoyenneté de gauche, le projet présente une importante dérogation aux 1^{er} et 2^{ème} étages, alors que les surfaces englobées sont généreuses et présente une importante hauteur libre sous plafond;
- de plus, le logement, intégré dans les 2 derniers niveaux, présente peu de qualités d'habitabilité, et bénéficie d'une terrasse invasive aménagée sur la toiture plate du volume dérogoire;
- o dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le projet déroge d'un niveau complet en matière de hauteur de gabarit par rapport à la construction voisin de e gauche, ce qui ne peut se concevoir, compte tenu du programme évusif présenté;
- o dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - les installations techniques ne sont pas intégrées au volume de la toiture et sont dirigées vers la maison d'habitation voisine, ce qui ne peut se concevoir pour des raisons de bon aménagement des lieux et d'économie de volumétrie;
- o dérogation à l'art.7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées);
 - le projet propose la construction d'un car - port pour 2 véhicules et 2 vélos, à l'arrière de la parcelle, de mitoyen à mitoyen, ce qui compromet le développement paysager du jardin et l'aménagement de haies périphériques;
- o dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - du fait de l'aménagement du car - port, de mitoyen à mitoyen, la zone de recul du côté de la rue du Melkriek sera entièrement dévolue aux accès et aires de manœuvres, au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs pouvant s'intégrer à la Promenade Verte régionale à proximité;
- o dérogation à l'art.12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - le projet imperméabilise plus de 50 % de la zone de cours et jardins (terrain non bâti actuellement), alors que la zone est très sensible aux inondations;
 - le jardin sera accessible par la surface commerciale, ce qui en compromet l'usage par les occupants du logement;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 07

Dossier 16-44133-2018 - Enquête n° 216/18

Demandeur : Madame Anne Schilmoeller

Situation : Avenue Brunard 22

Objet : régulariser et transformer un immeuble à appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44133-2018 introduite le 10/07/2018 par Madame Anne Schilmoeller et visant à mettre en conformité des travaux déjà réalisés et à transformer un immeuble à appartements sur le bien sis avenue Brunard 22;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride-Langeveld (A.R. du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.5 - implantation (avant-corps) qui prescrit "en façade arrière, au-delà de la profondeur maximale et en zone latérale, aucune saillie n'est autorisée", en ce que la terrasse construite se situe au-delà de la zone constructible en façade postérieure et constitue une saillie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/07/2018 : dépôt de la demande;

30/08/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

12/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre fermé, semi-ouvert et ouvert et implanté en recul, formé de villas, de maisons et d'immeubles de rapport de l'entre-deux guerres, formant un tissu varié et représentatif de cette époque;
- Dans ce quartier, le bâti de l'avenue Brunard témoigne de cette diversité, l'avenue étant à sens unique de circulation;
- La maison (n°22) sur laquelle porte la demande :
 - est de gabarit R+3+Toiture mixte plate et à versants, elle est implantée en recul en ordre fermé;
 - a été construite dans les années 30 suite au permis d'urbanisme portant la référence 16-9059-1935 et a subi des transformations suite au permis d'urbanisme portant la référence 16-25703-1969 en vue de l'aménagement des combles avec rehausse de la toiture en façade arrière;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un hall commun avec une zone de vestiaire, un WC et les accès vers les locaux de service et l'escalier menant aux étages;
 - Le garage;

- Les locaux communs se composent d'un local à provision, une laverie, un réduit, un local chaufferie et un local charbon;
- Une cour basse est accessible depuis le local charbon ainsi que depuis la laverie;
- Le jardin, situé environ 1m plus haut que la cour basse est accessible via quelques marches;
- 1^{er} et 2^{ème} étages :
 - L'escalier et le palier mènent à des logements deux chambres :
 - L'entrée se fait sur un dégagement qui dessert, l'espace de vie situé en façade avant, une chambre, une salle-de-bain, un wc, la cuisine et encore une chambre située en façade arrière;
- Les combles :
 - L'escalier et le palier mènent à un studio avec balcon;
- Dans la situation de fait :
 - L'immeuble semble avoir été transformé en maison unifamiliale;
 - La zone de recul a été totalement imperméabilisée;
 - Une terrasse a été construite, au 1^{er} étage et la baie modifiée, reliant directement, avec un escalier, l'habitation (pièces de vie) au jardin;
 - Ainsi que des modifications intérieures :
 - Rez-de-chaussée :
 - un bureau remplace la laverie;
 - le hall d'entrée présente des différences de cloisonnements non structurels;
 - la porte vers la cour basse a été déplacée et les baies ont été modifiées;
 - 1^{er} étage :
 - Le plan a été totalement réaménagé avec des modifications structurelles;
 - la chambre et son dégagement ont été supprimés au profit d'une large cuisine;
 - la chambre a été supprimée au profit d'un large séjour;
 - la salle-de-bain est supprimée au profit d'un vestiaire;
 - 2^{ème} étage :
 - Le plan des cloisonnements est maintenu, juste les fonctions sont modifiées pour avoir 3 chambres, une salle-de-bain, un WC et un dressing;
 - 3^{ème} étage :
 - Le studio est transformé en étage parental avec une large chambre, un local technique, une salle-de-bain avec WC fermé;
- La maison de droite (n°24) est plus petite et plus profonde. Elle présente un gabarit R+1+Toiture mansarde;
- La maison de gauche (n°18a-20) est plus basse bien qu'elle vienne d'être rehaussée d'un étage. Elle présente un gabarit R+2+Toiture mansarde. Elle est plus profonde que la partie gauche de la maison concernée par la demande;

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

- La mise en conformité de travaux déjà réalisés, dont :
 - la création d'une terrasse en bois montée sur poteaux en bois;
 - l'agrandissement de la baie pour la sortie vers la terrasse;
 - la réunion de plusieurs logements en une maison unifamiliale;
 - le remplacement de la balustrade existante en façade avant;
 - les changements, au niveau de la façade avant au rez-de-chaussée, de la porte de garage et d'entrée ainsi que du châssis par des panneaux pleins de couleur anthracite;
- Les démolitions structurelles intérieures à tous les étages;
- Le réaménagement de la zone de recul;
- Le réaménagement des espaces intérieurs;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière avec une finition en cimentage clair teinté dans la masse;
- Le remplacement de tous les châssis existants par des châssis en alu laqué anthracite (y.c. la porte d'entrée et la porte de garage) à coupure thermique et double vitrage clair super isolant avec modification des divisions;
- La suppression et/ou modification de baies en façade arrière;
- Le remplacement de la ferronnerie ouvragée par un nouveau garde-corps;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de travaux réalisés tels qu'une terrasse en bois de 8m² à l'arrière du bâtiment, accessible depuis le 1^{er} étage et donnant accès au jardin via un escalier ainsi que l'agrandissement de la baie de la cuisine pour permettre l'accès à cette terrasse et d'autre part des travaux structurels, des modifications de façade;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - L'entrée du garage avec un emplacement;
 - L'entrée de l'habitation mène sur un dégagement avec l'escalier vers les étages et un local vestiaire;
 - Ce dégagement mène également au garage, à un local buanderie avec local technique et vers un autre dégagement menant à une cave, une chambre pour invités;
 - La chambre pour invités possède une salle-de-bain et un accès vers la cour basse, qui est également accessible via la buanderie;
 - Au 1^{er} étage :
 - L'escalier donne directement sur l'espace de séjour, comprenant une salle-à-manger et le salon;
 - Un sanitaire est accessible via la salle-à-manger;
 - La cuisine est en communication directe avec cet espace de séjour et occupe toute l'annexe existante;
 - La terrasse à mettre en conformité est accessible via cette cuisine;
 - La terrasse communique également avec le jardin via un escalier;
 - Au 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à l'espace de nuit « master »;
 - L'espace « master » se compose d'un salon, d'une chambre, de deux dressings et d'une salle-de-bain;
 - Au 3^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à deux chambres « enfant », un vestiaire et une salle-de-bain;
 - Un étroit balcon, situé en façade avant, est accessible depuis la salle-de-bain et la chambre enfant;

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

- en matière de programme :
 - les espaces habitables présentent de belles qualités et répondent aux prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le bien conserve son programme de maison unifamiliale de la situation existante de fait;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse telle que conçue induit une dérogation au plan particulier d'affectation du sol et l'escalier vers le jardin induit une servitude de vue;
 - afin de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, un accord signé du propriétaire du n°24 a été joint au dossier et est valable entre les personnes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul totalement imperméabilisée est réaménagée afin de correspondre à la situation de droit et supprimer la dérogation à l'article 8.0 du PPAS;
 - cependant des améliorations au niveau latéral et de l'accès piéton doivent encore être fournies ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - suite au réaménagement de la zone de recul, l'emplacement non licite est supprimé et la maison conserve le garage existant;
 - bien que la zone de recul propose un nouveau parterre correspondant à la situation existante de droit, il y a lieu d'en améliorer encore la perméabilité et afin de répondre au plus juste aux prescrits de l'article 8.0 du PPAS, en proposant des plantations en pleine terre le long des murets mitoyens;
- quant aux modifications, dans la situation de fait, apportées au niveau des façades :
 - En façade avant :
 - La suppression de la balustrade ouvragée et typique des années 30 ainsi que son remplacement par une balustrade classique constitue un appauvrissement des caractéristiques patrimoniales de cette façade qualitative des années 30;
 - Il en va de même pour les portes de garage et de l'entrée;

- Il y a lieu de revenir à une situation plus correspondante à une esthétique des années 30 au niveau de la porte de garage et de la porte d'entrée;
- En ce qui concerne le garde-corps, bien qu'une grande partie ait été remplacée, il garde une certaine cohérence et reste discret;
- En façade arrière :
 - Les agrandissements de baies, afin d'accéder à la terrasse ou à la cour basse, ne soulèvent aucune objection;
- quant aux modifications, dans la situation projetée, apportées au niveau des façades :
 - En façade avant :
 - Le remplacement des châssis avec une division telle que prévue, au niveau de l'oriel (de large baies fixes en avant et latéralement des ouvrants), ne soulève aucune objection et au contraire reste cohérent et intégré avec la typologie de la façade;
 - En façade latérale :
 - La fermeture de l'accès vers la cour basse et la fenêtre ainsi que le remplacement par un petit châssis ne soulève non plus d'objections, étant donné que l'accès est maintenu via la chambre invités;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Article 3.2.5 Implantation - avant-corps :
 - Bien que dérogatoire, cette terrasse reste comprise dans le gabarit de la construction mitoyenne de droite (n°24) et même en deçà;
 - Seul l'escalier comporte une servitude de vue sur la parcelle mitoyenne de droite (n°24);
 - Cependant le demandeur a joint à la demande un accord signé par le propriétaire de la parcelle mitoyenne de droite (n°24) concernant cette servitude de vue et cet accord est valable entre les personnes;
 - Suivant les plans de la situation projetée, les pièces de vie se situent au 1^{er} étage, le rez-de-chaussée comportant uniquement des pièces de locaux techniques ainsi qu'une chambre d'ami qui sera dans les faits peu utilisée,
 - Cette terrasse et son escalier facilitent l'accès au jardin;
 - La dérogation, pour les raisons énoncées ci-dessus, peut être envisagée;
- 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) :
 - suivant les demandes de permis octroyée en 1935 et 1969, il s'agit d'un immeuble à appartement comportant deux appartements deux chambres et un studio;
 - suivant les registres de la Population d'Uccle, il n'y a toujours eu qu'une seule domiciliation bien que les trois unités de logement fonctionnaient séparément;
 - cependant aucune de ces trois unités ne présentait de qualités habitables suffisantes, les circulations étaient alambiquées, les deux chambres du 1^{er} et 2^{ème} étages n'avaient que peu de surface nette éclairante et les espaces de vie présentaient peu de surface libre;
 - de ce fait, l'utilisation de cette construction, suite aux réaménagements qui ont été effectués au cours du temps ainsi que le projet tel que présenté, offrent une nette amélioration des qualités habitables et ne soulève aucune objection;

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

- proposer une porte de garage et une porte d'entrée dans une typologie de langage architectural des années 30;
- privilégier une teinte plus claire pour les menuiseries y.c. la porte d'entrée et de garage;
- recréer des zones de plantation le long des murets mitoyen en zone de recul et embellir les accès piéton avec des matériaux de type pavés naturels, briques sur champs, par exemple;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la façade avant et de l'aménagement de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit être proposée en cohérence avec sa typologie initiale et que la zone de recul doit revenir au plus proche de la situation de droit;

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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19 décembre 2018
objet n°08

Dossier 16-44237-2018 - Enquête n° 218/18

Demandeur : Madame Monique Pletinckx

Situation : Avenue Winston Churchill 153

Objet : changer l'affectation d'une partie d'un logement en un bureau indépendant de ce logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44237-2018 introduite le 25/09/2018 par Madame Monique Pletinckx et visant à changer l'affectation d'une partie d'un logement en un bureau indépendant de ce logement sur le bien sis avenue Winston Churchill, 153;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2018 : dépôt de la demande;

12/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU devra être fourni avant délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons de maître et d'immeubles à appartements plus récents;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un caractère patrimonial important par la qualité de sa façade;
- Elle a fait l'objet de plusieurs permis en vue de sa division en 3 logements, avec transformation en façade arrière afin de la doter des grands espaces ouverts et du confort actuel;
- Le jardin se situe un niveau plus haut que le niveau d'entrée du côté de l'avenue;
- L'immeuble se compose comme suit dans la dernière situation existante de droit (permis d'urbanisme de 2003) :
 - Rez-de-chaussée partie avant : garage et grand rangement pour vélos;
 - Rez-de-chaussée partie arrière et 1^{er} étage : duplex à 3 chambres dont 2 chambres, la salle de bains et la buanderie sont situées au rez-de-chaussée partie arrière, les pièces vie et la 3^{ème} chambre étant situées au 1^{er} étage;
 - 2^{ème} étage : appartement à 1 chambre;
 - 3^{ème} étage + combles : appartement à 3 chambres;
- En 2011 (permis d'urbanisme n°16-40264-2011), l'immeuble a fait l'objet d'une demande de mise en conformité d'une extension au 1^{er} étage. Les plans ne reprennent que le 1^{er} étage et laisse supposer que l'appartement a été scindé et que le rez-de-chaussée arrière ne fait plus partie de ce duplex. Une vente a d'ailleurs été réalisée et il apparaît que ces deux étages n'appartiennent plus à la même personne;
- En 2016, l'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-43005-2016) qui a été refusée et qui visait à mettre en conformité l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée arrière, objet de la présente demande;

- Il apparaît que le rez-de-chaussée partie avant n'est plus affecté en garage du fait que la porte de garage a été remplacée par une porte-fenêtre vitrée; Cette partie n'est pas concernée par la demande;

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

- Le changement d'affectation d'une partie d'un logement en bureau pour profession libérale au niveau du rez-de-chaussée arrière donnant sur une cour anglaise d'un immeuble de 3 logements;
- La partie avant du rez-de-chaussée ne fait pas partie de la demande;
- En ce qui concerne la zone de recul, celle-ci est conforme à son état original retrouvé dans les dossiers d'archives (photos). Des courriers officiels du service juridique de la Commune d'Uccle en attestent et une visite des lieux en date du 09/07/2018 par un contrôleur de l'urbanisme a été réalisée et confirme la conformité de celle-ci;
- L'aménagement de la zone de recul est donc licite et ne fait pas partie de la présente demande;
- Les 2 emplacements existants ont été vendus à des propriétaires d'appartements situés dans l'immeuble;

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

- Considérant la scission réalisée du duplex rez-de-chaussée arrière/1^{er} étage lors d'une vente ultérieure;
- Considérant les qualités en termes de surfaces et d'éclairément des locaux concernés par la demande, l'exploitation de ceux-ci par une profession libérale au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement peut s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement :

- Le projet répond à l'une des conditions de cette prescription, à savoir « 3^o permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage »;
- La superficie dédiée à cette activité est de 60 m² pour un total de 454 m², soit un peu moins que 15% et peut donc s'envisager au sein de cette copropriété;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n°09

Dossier 16-44230-2018 - Enquête n°217/2018

Demandeur : Monsieur Olivier Neufkens

Situation : Rue Zeecrabbe 45

Objet : agrandir une maison unifamiliale, l'isolation de la façade arrière, mettre en conformité la terrasse sur pilotis et l'agrandir

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44230-2018 introduite le 18/09/2018 par Monsieur Olivier Neufkens et visant à agrandir une maison unifamiliale, isoler la façade arrière, mettre en conformité la terrasse sur pilotis et agrandir sur le bien sis rue Zeecrabbe 45;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4-profondeur en ce que la profondeur de la maison dépasse les deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11 au 03/12/2018 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La façade de la maison n°43 est en retrait de 2 mètres par rapport à la maison n°45, de sorte que la suppression de la haie sur 2 mètres et le remplacement par un mur augmente l'effet d'enfermement et supprime de la verdure;*
- *Vu le relief, la terrasse à l'arrière du n°43 est en contre bas de 60 cm par rapport à celle du n°45;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/09/2018 : dépôt de la demande;

09/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Il est proche d'équipements et d'un noyau commercial;
- Dans ce quartier, la rue Zeecrabbe est à sens unique vers l'avenue De Fré, la demande en stationnement est importante, notamment en raison de la présence, à proximité, d'équipements (école, ambassade);
- La maison n°45 (16-15201-1950) sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale, de gabarit R+2 à toiture plate, composée de 2 pièces en enfilade pour la travée de gauche + balcon et escalier menant au jardin en situation de droit. La travée de droite est un peu plus profonde et dépasse la profondeur de la maison de droite n° 43;
- La maison est de dimension modeste (45m² par étage) pour un programme de 3 chambres, dont la 3^{ème} chambre est petite et étroite;
- Le rez-de-chaussée est affecté au garage et locaux de services, et a une profondeur constante sur la largeur de la parcelle;
- Une terrasse sur pilotis a été construite sans permis d'urbanisme par le propriétaire précédent, sur une profondeur de 2,30 mètres, ce qui permet d'y placer une table, dépassant la profondeur de la construction de droite. Un pare vue en bois sépare cette terrasse de la maison de droite;

- Le bâtiment de gauche n°47 a été transformé et agrandi (permis d'urbanisme n°40406-2012). La terrasse au 1^{er} étage doit être pourvue de deux zones latérales plantées afin de respecter le Code civil;
- La maison de droite a obtenu un permis d'urbanisme (16-41773-2014) pour réaliser une terrasse au niveau du 1^{er} étage en conservant la haie mitoyenne comme pare vue;
- Les jardins sont profonds et orientés SSE et présentent une pente descendante vers le Sud. Ils sont séparés par des haies. Des arbres sont présents en font de parcelle cachant le parking du Delhaize De Fré;
- La façade arrière est bardée d'ardoises artificielles de ton blanc;

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

- L'agrandissement des étages à la même profondeur que celui du rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de la terrasse et son extension de 1 mètre;
- Le déplacement de l'escalier de jardin contre un nouveau mur mitoyen côté gauche;
- L'isolation de la façade arrière et du mitoyen de gauche dépassant;

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

- La demande améliore le bâti vers l'intérieur de l'ilot;

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

- en matière de programme :
 - le 1^{er} étage est affecté au lieu de séjour, les murs porteurs sont démolis à l'arrière pour créer un bel espace ouvert sur la terrasse illicite;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur de la maison dépasse de 1,55 mètre celle de gauche et entraîne la rehausse du mitoyen. La situation n'est pas modifiée par rapport à la maison de droite;
 - la terrasse est prolongée de 1 mètre par rapport à la situation illicite, ce qui dépasse de 1 mètre la profondeur de la terrasse de gauche (n°47) et de plus de 1 mètre la haie séparative de droite;
 - la terrasse et le pare vue ont un impact sur l'ensoleillement de la maison de droite. L'augmentation de la profondeur de la terrasse de 1 mètre augmente cet impact, l'ensemble dépassant de plus de 6,00 mètres la maison de droite;
 - le permis d'urbanisme portant sur la réalisation de la terrasse du n°43 a permis de conserver la haie séparative : *l'escalier hélicoïdal en prolongation de la terrasse du côté gauche de la parcelle et à un distance telle de la mitoyenneté (minimum 1,20m) qu'elle préserve l'importante épaisseur de la haie existante;*
 - l'escalier est situé contre la mitoyenneté de gauche, ce qui impose également de réaliser une paroi. L'escalier existant est décalé ce qui permet de conserver la haie;
 - il y a dès lors lieu de réduire l'impact de la terrasse vis-à-vis de la maison de droite moins profonde;
 - le châssis de la chambre du 2^{ème} étage est entouré d'ébrasement dépassant la profondeur de la façade arrière, cadrant la vue vers le jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la haie présente à droite de la parcelle permet une bonne intimité entre les maisons et doit être conservée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'isolation de la façade arrière, enduit de ton blanc, ce qui se marie parfaitement avec la nouvelle maison de gauche;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'extension porte la profondeur de la maison à celle du rez-de-chaussée, ce qui ne modifie pas le volume bâti vis-à-vis de la maison de droite, l'extension la dépasse de 1,55 mètre, la dérogation est mineure;
 - La terrasse est étendue de 1 mètre, le pare vue dépassant ainsi de plus de 6 mètres la profondeur de la maison de droite et portant préjudice à l'ensoleillement de cette maison (orientation Est). Il y a lieu de limiter la terrasse à la travée de gauche, à 1,90 mètre de la mitoyenneté de droite, en démolissant la partie de droite;

- Le déplacement de l'escalier contre la limite de gauche de la parcelle a un impact sur l'ensoleillement de la maison de gauche. Il y a lieu de placer à 1,90 mètres des limites latérales de la parcelle;

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

- Compléter le plan avec les aménagements des 2 terrasses voisines (profondeur, escalier, haie,...);
- Maintenir la profondeur de la terrasse existante, sans dépasser celle de gauche;
- Maintenir la haie de droite et supprimer le pare vue;
- Réaliser un recul planté par rapport à la terrasse de gauche, conformément au permis d'urbanisme n°16-40406-2012;
- Déplacer l'escalier à sa position existante afin de conserver la haie,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en conformité de la terrasse peut s'envisager à certaines conditions;
- d'être accessoires en ce que la profondeur de la terrasse doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la haie de droite doit être maintenue;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 10

Dossier 16-44099-2018 - Enquête n° 221/18

Demandeur : Madame Laetitia Gourlez de La Motte

Situation : Rue Marianne 37

Objet : diviser une maison unifamiliale en un triplex et un duplex

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44099-2018 introduite le 27/06/2018 par Madame Laetitia Gourlez de La Motte et visant à diviser une maison unifamiliale en un appartement en triplex et un appartement simplex sur le bien sis rue Marianne, 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis - avenue Winston Churchill - A.R. du 06/05/1983 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.5 - Garage qui prescrit "il sera prévu au moins un garage par logement", en ce que suite à la division en deux logements, aucun garage n'est prévu;

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

○ application de l'article 207, §1, alinéa 4 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 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/06/2018 : dépôt de la demande;

19/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/10/2018 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique par la demanderesse concernant la réversibilité des actes et travaux proposés vers un programme de maison unifamiliale, pour lequel le RRU n'impose pas de parking;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/10/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande comprend des maisons de type « bel étage » et quelques immeubles à appartements;
- Le bâti y présente une certaine homogénéité dans les gabarits;
- Dans ce quartier, la rue Marianne le long de laquelle se situe la demande relie la rue Vanderkindere au Rond-point Churchill, où le trafic est relativement important;
- La maison unifamiliale n°37 sur laquelle porte la demande :
 - Est bâtie à l'alignement en ordre fermé (permis d'urbanisme n°16-1424-1924);
 - Elle présente un gabarit R+1+Toiture de type Mansart;
 - Elle a subi des modifications (permis d'urbanisme n°16-9608-1936) avec la création d'une annexe au 2^{ème} étage pour faire une pièce d'habitation supplémentaire;

- Elle présente une façade élégante du début du siècle et est fortement décorée avec des jeux de briques, de moulures et de hautes fenêtres étroites;
- Dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, qui semble avoir été utilisée en 2 ou 3 logements en fonction des périodes;
- Actuellement elle comporte deux logements de manière non licite et le plan se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - Caves et locaux techniques;
 - Rez-de-chaussée :
 - Entrée commune menant sur un dégagement au niveau du bel-étage;
 - Depuis ce dégagement un accès vers un sanitaire et un autre accès vers les pièces de vie de l'un des logements, composées de séjour, living et cuisine;
 - Un accès vers le jardin, via quelques marches;
 - 1^{er} étage : l'escalier et le palier mène au niveau haut de l'un de ces logements, avec deux chambres, une salle-de-bain, un WC et un patio;
 - 2^{ème} étage : l'escalier et le palier mène à un deuxième logement avec 1 chambre, des pièces de vie, une salle-de-douche et un WC;
 - Combles : grenier;
- La maison de droite (n°35) :
 - Est plus haute et moins profonde avec un gabarit R+2+Toiture;
 - Présente une longue annexe le long de la mitoyenneté de droite. Sa façade présente également des éléments de décors anciens;
- La maison de gauche (n°39) présente le même gabarit et la même hauteur. Elle est moins profonde et présente une annexe le long de la mitoyenneté de gauche;

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

- La démolition ponctuelle de murs porteurs;
- La création d'un escalier hélicoïdal;
- La rehausse de la toiture du patio avec pose d'une fenêtre de toit horizontale;
- La suppression d'allèges de baies au niveau du patio central;
- Le réaménagement des espaces avec suppression et ajout de cloisons;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une situation de fait, d'une maison unifamiliale divisée en plusieurs logements;
- La demande porte également sur le projet de création d'un triplex (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et d'un simplex au 2^{ème} étage;
- Le gabarit reste inchangé;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'escalier venant des communs mène à un dégagement donnant accès à un espace de rangements vélos, un local compteurs, deux caves et une chaufferie;
 - La partie inférieure du triplex :
 - Une entrée est prévue depuis le sous-sol;
 - L'espace se compose d'un débarras, une cave à vin, une buanderie et un atelier;
 - L'escalier hélicoïdal mène au dégagement desservant tous ces locaux;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée commune se fait sur quelques marches menant au hall et une porte permet d'accéder à l'escalier vers le sous-sol;
 - L'entrée du triplex (niveau intermédiaire) :
 - L'entrée se fait directement sur les pièces de vies, composées d'un salon, salle TV et salle-à-manger/cuisine;
 - Depuis le séjour, un accès via une double porte vers un WC;
 - La terrasse et le jardin sont accessibles depuis la salle-à-manger, via quelques marches;
 - Un escalier hélicoïdal dessert le sous-sol et l'étage du triplex;
 - 1^{er} étage :
 - (niveau haut du triplex) :
 - L'escalier mène à un dressing, situé dans la pièce centrale;
 - Ce dressing s'ouvre sur deux chambres, l'une située en façade avant et l'autre en façade arrière;

- Depuis le dressing un dégagement vers une minuscule salle-de-douche avec WC;
- La chambre, située en façade arrière, possède une salle-de-bain privative;
- 2^{ème} étage :
 - L'entrée du simplex :
 - L'entrée se fait sur un hall avec accès vers une chambre, une salle-de-douche minuscule et les pièces de vie;
 - Les pièces de vie se composent d'une cuisine/salle-à-manger en pièce centrale et le salon situé en façade arrière;
 - Depuis le salon un accès vers une salle-de-douche avec WC séparé;
- Combles : grenier avec trappe d'accès depuis le hall du simplex;

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

- Cette maison unifamiliale présente une surface suffisante (indice P projeté = 241,40 m²) pour permettre une division en deux logements;

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

- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Dérogation à l'article 10 - éclairage naturel :
 - Au niveau du simplex au dernier étage, les pièces de vie ne sont pas suffisamment éclairées et la petite baie qui donne sur le patio ne peut apporter suffisamment d'éclairage;
 - La baie en façade arrière pourrait être agrandie et alignée au droit des fenêtres des étages inférieurs, afin d'offrir suffisamment d'éclairage;
- en matière de programme :
 - la division peut être envisagée au regard des surfaces disponibles, des espaces communs maintenus et de la position de l'escalier hélicoïdal intérieur qui n'empiète aucunement sur les espaces de vie disponibles;
 - bien que le projet présente une dérogation au niveau de l'habitabilité, cette dernière reste minime;
 - le plan de l'appartement du dernier étage peut cependant être revu, par la rationalisation des pièces d'eau et le déplacement des fonctions afin de garantir des espaces de qualités et fonctionnels;
 - en effet, le simplex comporte deux salle-de-douches dont l'une est minuscule et difficilement accessible. En inversant le plan et en positionnant la chambre du côté de la façade arrière, la chambre pourrait avoir un accès vers sa salle-de-bain privative et la salle-de-douche pourrait être remplacée par un WC séparé et le salon, salle-à-manger avec cuisine ouverte pourraient être situés en pièce avant et pièce centrale, au plus proche de l'entrée;
 - cette inversion induirait une dérogation minime au Titre II du RRU en matière de superficie minimale étant donné que la chambre aurait, dès lors, une superficie de 13,6m²;
 - cette dérogation est octroyée par l'avis de la Commission de concertation;
 - au premier étage, afin de disposer de plus d'espace dans la salle-de-douche proche du dressing, le dégagement devrait être supprimé au profit d'un WC avec accès séparé et il devrait être créé un accès depuis le dressing vers la salle-de-douche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse est aménagée au niveau du jardin et dont les matériaux et dimensions sont non renseignés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la division en deux logements, aurait nécessité deux emplacements de parcage. Étant donné la disposition des lieux, il est impossible de les créer;
 - cela reste cependant dérogatoire au plan particulier d'affectation du sol et au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Dans la situation existante de droit, au moment de la construction dans les années 20 et antérieurement au plan particulier d'affectation du sol, il n'y était pas prévu de garage;
 - Suite à la division, cet état de fait est dérogatoire par rapport aux prescrits et du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la nécessité d'un emplacement de parking par logement;

- Cependant, au regard de la façade existante et de ses éléments de décors, de son harmonie et de son intérêt patrimonial, il n'est pas possible de créer un garage bien que l'habitation soit divisée en deux logements;
- D'autant plus que le plan ne pourrait le permettre;
- Il est également à noter que la proximité du rond-point Churchill et de la place Vanderkindere et leur bonne desserte en transports en communs, ainsi que la mise à disposition d'un local vélo au sein de l'immeuble, en faveur d'une mobilité douce;
- Par ailleurs, il a été avéré en séance publique de la Commission de concertation que le motif d'enquête est nul et non avenu puisque le point 0.5 du PPAS précise l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction sans pour autant l'imposer pour les immeubles existant, construits antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;

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 :
 - Les châssis en bois, en façade avant du 2^{ème} étage, ont été remplacés par des ensembles en PVC blanc, ce qui aurait nécessité l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable;
 - Étant donné la haute valeur esthétique de cette façade, il y a lieu de prévoir le remplacement de ces châssis dans le même matériau et tonalité que le reste de la façade avant;

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

- disposer du dégagement au 1^{er} étage, à proximité du dressing, pour un WC en maintenant l'accès, supprimer de ce fait la porte vers le WC et créer un accès depuis le dressing vers la salle-de-douche;
- agrandir la baie en façade arrière, au niveau du 2^{ème} étage, et au droit des baies des étages inférieurs, afin d'apporter suffisamment de surface nette éclairante au local habitable adossé;
- revoir l'aménagement du dernier étage afin d'en améliorer les qualités spatiales et de circulations, en inversant la chambre et le salon;
- remplacer les châssis en PVC en façade avant du 2^{ème} étage par du bois de tonalité blanche, identiques aux autres menuiseries de la façade avant;
- renseigner les dimensions et matériaux de la terrasse projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des aménagements intérieurs, d'agrandissement d'une baie en façade arrière et des matériaux de châssis en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit tendre vers une amélioration des normes d'habitabilité;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19 décembre 2018
objet n° 11

Dossier 16-44199-2018 - Enquête n° 213/18

Demandeur : Monsieur Joseph DUGO

Situation : Avenue Blücher 197

Objet : régulariser les transformations réalisées sans demande préalable et notamment les trois lucarnes

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44199-2018 introduite le 28/08/2018 par Monsieur Joseph Dugo, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U-2018/9 dressé le 23/07/2018, portant sur l'ensemble des travaux déjà réalisés sans demande préalable (modifications intérieures et construction de trois lucarnes), et visant à régulariser les transformations réalisées sans demande préalable (dont les trois lucarnes, dérogatoires au plan particulier d'affectation du sol) sur le bien sis avenue Blücher, 197;

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 - approuvé par 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 les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
- non-respect de l'article n°1.5 Aspect et matériaux qui prescrit " *Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m*", en ce que la régularisation porte sur la construction de 3 lucarnes qui présentent des largeurs supérieures aux largeurs maximum autorisées, respectivement (3,20m, 3,20m et 2,66m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les lucarnes ont été construites lors de l'été 2018 (voir photos jointes en date du 20/07/2018);*
- *perte d'intimité entre propriétés;*
- *dévalorisation de la propriété implantée derrière;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/08/2018 : dépôt de la demande;

29/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Blücher comprend ainsi un ensemble de villas datant des années 60/70 à l'instar de la villa sur laquelle porte la demande;
- De gabarit R + 1+ Toiture à deux niveaux, cette villa est implantée en intérieur d'ilot et présente un style classique avec une façade en briques et une toiture d'ardoises;
- Les garages occupent le sous-sol côté façade avant;

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

- La régularisation des travaux suivants :
 - Le réaménagement intérieur complet de l'habitation;
 - La modification de certaines baies en façade;
 - La construction de 3 lucarnes;

- Le remplacement des menuiseries en bois de ton blanc par des châssis en aluminium de ton gris anthracite;
- La mise en peinture des façades en blanc;

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

- Les transformations intérieures améliorent l'habitabilité de cette habitation de par l'agrandissement visuel des espaces de vie et peuvent dès lors s'envisager;
- Les transformations extérieures conservent l'esprit de la construction d'origine et peuvent s'envisager;
- Afin de se conformer au RRU - Titre II - Article 12 Ventilation qui prescrit « *Les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique.* » : Il y a lieu de fournir un plan détaillant le système de ventilation des salles de bain et cuisine prévu étant donné que les menuiseries placées sans autorisations ne présentent pas de grilles de ventilation;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°1.5 Aspect et matériaux qui prescrit " *Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m*" :

- La régularisation porte sur la construction de 3 lucarnes qui présentent des largeurs supérieures aux largeurs maximum autorisées, respectivement (3,20 m, 3,20 m et 2,66 m);
- La façade arrière s'implante à 30 m de la façade arrière de la maison sise au 193 avenue Blücher et à 40 m des maisons sises aux n°s 6/8 avenue du Gui;
Le relief du terrain et la pente des versants de toiture sont faibles de sorte que la volumétrie des lucarnes apparait de manière importante;
- La hauteur sous plafond sous la toiture a été mal conçu et ce dès l'origine. La hauteur sous plafond des lucarnes (2,07 m) ne permet pas l'aménagement de locaux habitables mais cet espace peut être utilisé à d'autres fins : atelier, greniers, salle de jeux,... tel que renseigné dans les plans faisant l'objet de la demande. Des lucarnes conformément au prescrit du PPAS pourraient dès lors suffire;

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

- fournir un plan détaillant le système de ventilation des salles de bain et cuisine prévu (ou une note explicative) étant donné que les menuiseries placées sans autorisations ne présentent pas de grilles de ventilation;
- réduire la largeur des lucarnes en les rendant conformes au PPAS;
- renseigner les modifications apportées aux façades en terme de matériau;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les lucarnes peuvent être maintenues mais doivent être réduite en largeur;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le système de ventilation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les lucarnes ont un impact volumétrique trop important dans le paysage des jardins;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n°12

Dossier 16-44259-2018 - Enquête n°18/12/2018

Demandeur : Indivision Carlier - Monsieur Thomas Carlier

Situation : Rue Joseph Bens 25

Objet : régulariser l'extension d'un appartement du rez-de-chaussée et la réalisation d'une terrasse au 2^{ème} étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44259-2018 introduite le 01/10/2018 par Monsieur Thomas Carlier, suite au procès-verbal d'infraction U-2018/04 (dressé le 16/03/2018 et relatif à des modifications de volumes, la couverture d'une cour sur 28 m², un agrandissement au rez-de-chaussée de ± 8 m² et un agrandissement du local en fond de parcelle de ± 5 m² et la création d'une terrasse au 2^{ème} étage) et visant à régulariser l'extension d'un appartement du rez-de-chaussée et la réalisation d'une terrasse au 2^{ème} étage sur le bien sis rue Joseph Bens, 25;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des travaux en intérieur d'îlot, réalisés avant 1996, sous le régime du plan de secteur et sous le régime du règlement générale de la bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11 au 03/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *au rez-de-chaussée, une cour a été couverte par une verrière, ce qui a entrainer de multiples problèmes d'humidité de part et d'autres du mur mitoyen;*
- *au 2^{ème} étage, une terrasse ne respecte pas le code civil et crée des vues sur la propriété voisine;*
- *l'annexe au fond de jardin de ± 24 m² est destinée à un abri de jardin selon le PU ,°16-31608-92. Un procès-verbal d'infraction du 26/03/2018 démontre que la construction est illégale. Elle est utilisée en logement;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/10/2018 : dépôt de la demande;

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

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est affecté principalement à l'habitation;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique de circulation et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- La maison n°25 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+T;
- Des travaux ont été réalisés avant 1996 et ont fait l'objet du procès-verbal d'infraction n°U-2018/04 précité;
- Le bâtiment de droite (n°23) est constitué d'un accès couvert à une parcelle située en intérieur d'îlot, entièrement couverte par un atelier, depuis, transformée en deux immeubles à appartements;
- La maison de gauche (n°27) a un gabarit similaire pour le bâti principal est dispose d'annexe sur la même profondeur. Le jardin s'étend sur la largeur des 4 parcelles de gauche, ces 4 parcelles ne bénéficiant pas de jardin;

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

- La régularisation des travaux réalisés :
 - la couverture de la cour par une verrière à 2 versants aménagée en chambre;
 - l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée accolée au mur mitoyen de droite;

- la création d’une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage;
- l’agrandissement du petit bâtiment situé en fond de parcelle (4,95 m²);

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

- les travaux ont été réalisés sous le régime du plan de secteur entre 1992 et 1996;

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

- en matière de programme :
 - l’immeuble est divisé en 3 appartements;
 - l’agrandissement du rez-de-chaussée crée un appartement de 4 pièces en enfilade, aménagé en appartement de 2 chambres :
 - 1 chambre en façade avant;
 - la seconde chambre sous la verrière en façade arrière;
 - les pièces centrales sont réservées au dressing et au séjour cuisine;
 - le séjour-cuisine a une superficie inférieure à 28 m² et ne bénéficie pas de lumière naturelle ni d’aération directe;
 - il n’y a pas de porte entre la cuisine et la chambre;
- en matière d’implantation et de gabarit :
 - la profondeur de la verrière ne dépasse pas la profondeur des annexes de gauche;
 - la profondeur de l’annexe de droite est plus profonde de 2,31 mètres;
 - l’abri de jardin en fond de parcelle a été agrandi et couvert par une toiture plate. Le jardin étant profond, cet agrandissement ne porte pas préjudice;
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate pour le 2^{ème} étage impose un pare vue de 1,90 mètres de haut vis-à-vis de la maison de gauche, ce qui limite les vues vers l’intérieur de l’îlot;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est profond et est planté;
- en matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement :
 - l’immeuble ne bénéficie pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l’aménagement de l’appartement du rez-de-chaussée ne répond pas aux normes d’habitabilité. Même si le RRU n’était pas d’application au moment de la réalisation des travaux, l’habitabilité de l’appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux, le séjour n’ayant pas d’ouverture vers l’extérieur et n’est pas conforme au règlement générale de la bâtisse titre IV article 19;
 - la superficie du séjour est tout à fait insuffisante 14,7 m²;
 - les données chiffrées de l’annexe 1, cadre VI sont erronés : il y a lieu de donner les chiffres pour l’ensemble de l’immeuble en situation existante avant travaux et en situation à régulariser;

Considérant qu’au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité 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), les travaux ont été réalisés sous le régime du plan de secteur et les travaux portent atteinte à l’intérieur de l’îlot;
 - L’abri de jardin a été agrandi, mais permet de conserver un jardin d’une profondeur de plus de 25 mètres. Cet abri ne peut en aucun cas être affecté au logement;
 - En terme de volumétrie et de profondeur de bâtisse, seule l’annexe accolée au mitoyen de droite est plus profonde, ce qui ne porte pas de préjudice aux parcelles voisines;
 - Cependant la verrière est peu propice à l’aménagement d’une chambre. L’aménagement de l’appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - La toiture à versant crée des infiltrations dans le mur mitoyen;
 - L’aménagement de la terrasse impose un pare-vue qui limite les vues vers l’intérieur d’îlot depuis la maison de gauche. La superficie de la terrasse doit être réduite pour ne pas imposer de pare vue;
- Considérant que l’aménagement de l’appartement ne répond pas au bon aménagement des lieux et s’écarte trop des normes d’habitabilité.

Considérant que pour ce faire :

- Au rez-de-chaussée, il y aurait lieu de proposer un appartement de 1 chambre;
- L’évacuation de pluie de la verrière doit être améliorée pour résoudre les problèmes d’infiltration et pouvoir être aménagée en espace de séjour;
- La terrasse au 2^{ème} étage devrait être aménagée conformément au Code civil;

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

- Proposer l'aménagement d'un appartement d'une chambre, en plaçant les services de manière cohérente par rapport aux locaux de vie,
- Modifier la terrasse afin de répondre au Code civil en l'écartant de 1,90 mètre de l'axe mitoyen,
- Fournir les photos de l'abri de jardin,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en conformité de la terrasse peut s'envisager à certaines conditions;
- d'être accessoires en ce que la profondeur de la terrasse doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la haie de droite doit être maintenue;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Vu les infractions constatées, la demande doit être modifiée dans les 4 mois afin de présenter un projet qui répond au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme sur la demande telle qu'introduite, aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 est accordée aux motifs ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 13

Dossier 16-44193-2018 - Enquête n° 214/18

Demandeur : S.P.R.L. Royale Botanique Estate - Monsieur Laurent Filippi

Situation : rue Basse 16

Objet : Agrandir l'appartement existant implanté au-dessus du restaurant, construire une nouvelle maison unifamiliale et démolir les annexes situées en intérieur d'ilot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44193-2018 introduite le 28/08/2018 par la S.P.R.L. Royale Botanique Estate c/o Monsieur Laurent Filippi et visant à agrandir l'appartement existant implanté au-dessus du restaurant, construire une nouvelle maison unifamiliale et démolir les annexes situées en intérieur d'ilot sur le bien sis rue Basse 16;

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

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

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal*", en ce que le projet prévoit des constructions qui dépasse les profils en façade arrière des bâtiments mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Déficit de luminosité en intérieur d'ilot + démolition arrière - témoin du passé - non nécessaire;*
- *Opposition quant à la destruction de cette maisonnette qui nuirait donc au caractère traditionnel, patrimonial, bucolique et historique du quartier (photo à l'appui);*
- *Une servitude de fait existe depuis plus de trente ans entre l'arrière du 14/14A rue Basse et le front de rue à hauteur du 16 rue Basse. Celle-ci découle d'un chemin privé qui courait à l'arrière de tout le bloc (10-16). Cette servitude est nécessaire au passage de nos vélos par l'arrière, ainsi qu'à celui de plusieurs meubles de la maison, qui ne peuvent être démenagés, le cas échéant, à travers celle-ci, faute d'ouvertures suffisamment grandes. Nous demandons donc que cette servitude soit respectée et, au mieux, confirmée explicitement dans le projet. Elle est bien maintenue pour l'entrée arrière du 14A, mais rien ne nous garantit qu'elle le sera à terme pour l'arrière du 14;*
- *Quid de la séparation entre jardin entre le 14 et le 14A ?*
- *Remplacement de la toiture à versants par une toiture plate avec terrasse au n°16 ne résoudra pas le problème d'humidité entre propriétés;*
- *Déception par rapport à l'abattage des palmiers;*
- *Raccord hybride en façade avant avec le reste des constructions datant du début du siècle passé + terrasse en façade avant peu intéressante au vu de l'orientation;*
- *Fournir des garanties par rapport à la stabilité des travaux prévus;*
- *Utilité et légalité de la nouvelle petite réserve à l'arrière du restaurant ?*
- *Opposition à la démolition du mur de jardin entre le 14 et le 16;*
- *Nouvelle terrasse arrière va créer des problèmes d'intimité entre propriétés + multiplications de terrasses de partout inadmissible;*
- *Manque d'emplacement de parking (3 logements pour 1 emplacement);*
- *Déficit de lumière naturelle en intérieur d'ilot;*
- *Projet massif en façade arrière;*

- *Opposition quant à la régularisation de la cuisine du restaurant telle que présentée;*
- *Enduire la totalité de la façade arrière du 14 et 14A;*
- *Référence à l'acte de vente de 1921;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/08/2018 : dépôt de la demande;

12/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : 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 sera disponible avant décision sur la demande;

Considérant que l'avis du SIAMU sera également disponible avant décision sur la demande;

Considérant les clauses archéologiques :

Considérant la situation des parcelles concernées dans la zone où se trouvait le *Coudenborremolen - Slypmolen* ainsi que le *Grand Etang de Saint-Job* remontant au moins jusqu'au 15^{ème} siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 3 : Uccle - site 57 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue Basse et notamment sa rive ouest comprend des immeubles disposant de beaux jardins légèrement en pente vers l'intérieur de l'îlot;
- Le projet s'implante sur deux parcelles contiguës situées au n°14A et au n°16 de la rue Basse. Ces parcelles constituent le point de jonction de deux rangées de maisons en front bâti, dont les alignements de façades à front de rue ne forment pas une ligne continue, et ce, en raison du tracé de la rue Basse, non rectiligne;
- La première parcelle accueille les bâtiments existants, au n°14A et au n°16, qui comprennent deux logements ainsi qu'un restaurant. La seconde est libre de construction, à l'exception d'un cabanon de jardin en arrière zone et qui sert actuellement de parking et de terrasse au restaurant;
- Le logement situé au n°14A est issu de la division d'une maison existante en deux logements qui a fait l'objet d'une autorisation en 1993;
- Le n°16 est occupé par un logement aux étages, accessible via un escalier en colimaçon extérieur, et par un restaurant au rez-de-chaussée. Cet aménagement est conforme au permis n°16-33229-1996;

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

- La construction d'une nouvelle maison unifamiliale;
- La transformation et l'extension de l'appartement situé au-dessus du restaurant du côté du n°16;
- La démolition des annexes situées en fond de parcelle;
- La création d'un car-port;
- La construction d'un cabanon en bois à l'arrière du restaurant;

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

- Le projet conserve la typologie des maisons existantes (n°16 et 14A) datant du début du siècle passé;
- Le projet se développe de manière à proposer, du côté de la rue, un front bâti cohérent assurant une articulation architecturée entre les deux rangées de bâtiments existants;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement existant au-dessus du restaurant (côté n°16) en lui offrant davantage de superficie, une entrée confortable et un espace extérieur;
- Le projet propose la conservation d'un logement en duplex, l'amélioration d'un des logements existants et propose la construction d'une nouvelle maison avec jardin pouvant accueillir une famille;

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

○ **en matière de programme :**

- Le projet propose :
 - l'amélioration d'un des logements existants;
 - la construction d'une nouvelle maison avec jardin;
- Le projet offre donc l'aménagement de 2 logements avec des accès fonctionnels aux différentes unités et qui sont dotés d'un espace extérieur lui étant propre;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La nouvelle habitation unifamiliale s'insère du côté de la construction voisine mitoyenne située au n°22. Le gabarit de la nouvelle construction s'inspire de celui de l'immeuble voisin;
 - Profitant de la différence de niveau existant entre la voirie et le fond de parcelle, la nouvelle habitation se développe en demi-niveaux à l'intérieur de la volumétrie dessinée par le pignon la jouxtant;
 - Du côté de la rue, le rez-de-chaussée accueille un car-port et une séquence d'entrée faisant la transition entre l'espace public et la partie de la parcelle qui restera privée;
 - En toiture, le projet prévoit un étage complet en recul pour la maison unifamiliale avec une toiture inclinée permettant un raccord harmonieux avec la maison mitoyenne n°22;
 - Hormis l'édicule constitué de l'escalier menant vers la toiture terrasse, l'ensemble s'inscrit dans des gabarits à l'échelle de la parcelle et en adéquation avec les immeubles construits en mitoyenneté;
 - Les terrasses en façade arrière quant à elles, suscitent des nuisances sur le voisinage;
 - En effet, au niveau du nouveau bâtiment, le balcon créé, outre qu'il ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues constitue un promontoire extrêmement invasif sur les parcelles voisines, d'autant plus que la présence du jardin répond déjà au besoin de jouissance d'une zone extérieure;
 - Il en va de même pour la terrasse au-dessus de la cuisine au rez-de-chaussée du bâtiment existant;
 - D'autant plus que la palissade en bois d'une hauteur d'1,90m constitue une forte perte de luminosité et de prise de vue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet supprime les bâtiments en intérieur d'îlot en fond de jardin afin de recréer des zones de jardin en pleine terre et supprimer l'accès carrossable (non réglementaire) actuellement existant;
 - Le projet améliore donc les qualités paysagères en intérieur d'îlot;
 - Cependant, ces petits édifices font partie du patrimoine vernaculaire propre à ce lieu : il y a donc lieu de les préserver. Il y a lieu de fournir un reportage photographique de ceux-ci et proposer la conservation des éléments qui présenteraient un intérêt patrimonial;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le logement existant ne possède pas d'emplacement de parcage en situation existante de droit;
 - La nouvelle maison se voit pourvue d'un emplacement sous forme du car-port proposé;
 - Le projet compte donc bien un emplacement prévu pour le nouveau logement proposé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il y aura lieu de se conformer, le cas échéant, à l'avis du service Technique de la Voirie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet ne précise pas le type de finition prévue entre les jardins mitoyens entre le n°14A et n°16 (haie ? bardage ? hauteur ?);
 - Considérant les compléments d'informations apportés en séance publique de la Commission de concertation par le demandeur, il ne sera pas prévu de fermetures entre les mitoyennetés par rapport au n°14A et au n°14 et l'accès vers le n°14 est maintenu tel que dans la situation existante. Une haie d'1,20m est prévue en séparation de la mitoyenneté du n°16;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- Le rez-de-chaussée à rue est volontairement laissé relativement perméable de manière à aménager des zones de respiration;
- Au niveau des matériaux de parement, les façades seront principalement habillées d'un enduit de ton clair, nuance blanc cassé, ponctué de touches de bardage en bois naturel et de panneau d'un ton vert olive;
- Le projet propose donc des façades lumineuses, cohérentes et contemporaines mais s'intégrant au cadre bâti;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Le projet propose des volumes qui dépassent de manière limitée en façade arrière la hauteur des bâtiments qui leurs sont mitoyens;
- L'ensemble des volumes proposés n'engendrent pas de nuisance en termes d'ensoleillement pour les façades arrière des propriétés voisines;

- Cependant, l'édicule en toiture permettant l'accès à une terrasse en toiture peut être diminué en hauteur, dès lors que l'usage de la toiture ne soit pas autorisé;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- La hauteur de la façade avant dépasse la hauteur de la maison mitoyenne de droite mais permet de réaliser une transition harmonieuse entre les différents gabarits;
- Cependant, le garde-corps rehausse encore davantage la hauteur de la façade et ne peut s'envisager tel que proposé. Il y a lieu de supprimer l'accès à cette toiture, d'autant plus qu'utilisée en terrasse, elle ne peut se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues;

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

- Préciser, en plan, le type de finition prévue entre jardins mitoyens tel que décrit lors de la Commission de concertation;
- Fournir un reportage photographique des petits édifices situés en intérieur d'ilot (qui font l'objet de la demande de démolition) et proposer, le cas échéant, la conservation des éléments qui présentent un intérêt patrimonial;
- Supprimer la terrasse en toiture en privilégiant une toiture verte extensive et dès lors diminuer la hauteur de l'édicule à la hauteur du 2^{ème} étage;
- Supprimer le balcon au 1^{er} étage du nouveau bâtiment;
- Diminuer de moitié la profondeur de la terrasse au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée du bâtiment existant et maintenir un recul de 60 cm latéralement et dès lors supprimer la palissade en bois;
- Se conformer, le cas échéant, à l'avis qu'émettra le Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle;

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'elles concernent principalement des détails en mitoyenneté;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Les dérogations au RRU, articles 6 et 5 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/12/2018
objet n° 14

Dossier 16-44303-2018 - Enquête n° 211/2018

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Madame Laurence Vainsel

Situation : Rue Papenkasteel 99 - Rue Engeland

Objet : Prolonger deux tunnels "crapauducs"

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44303-2018 introduite le 03/08/2018 auprès de l'AATL - DU par l'Administration communale d'Uccle - c/o Madame Laurence Vainsel et visant à prolonger deux tunnels de type "crapauducs" sur le bien sis rue Papenkasteel 99, s'étendant jusqu'à la rue Engeland;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau de Voirie - zone de parc - zone verte à haute valeur biologique et ZICHEE;

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

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");

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.3 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés;
- motif inhérent à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire de la parcelle sise au n° 99 rue Papenkasteel s'oppose à la réalisation des travaux sur son terrain. En effet, les travaux de remise en service du Geleysteek ont entraîné des dégâts à sa propriété;*
- *L'association "SOS Kauwberg" et l'association "Natagora" font les remarques suivantes :*
 - *Souhaite appuyer et compléter les mesures d'atténuation évoquées dans le rapport d'incidences. En effet, des traversées d'amphibiens ont été constatées en-dehors de la zone couverte par le dispositif prévu. Une paroi de guidage provisoire doit être prévue aux endroits problématiques;*
 - *Souhaite une meilleure visibilité des accès aux crapauducs pour des raisons pédagogiques. Cette mesure pourrait se faire par le Kinsendael;*
 - *Rapprocher la barrière de protection de la clôture afin de réduire la longueur du dispositif, afin de faciliter les passages et de moins porter atteinte à la faune et à la flore;*
 - *Il est souhaitable d'attendre la fin de la période de reproduction des batraciens, et celle des oiseaux pour entreprendre les travaux;*

Vu l'avis d'instance de Bruxelles Environnement;

Considérant les 3 points d'attente cités dans cet avis qu'il s'indique de reconcentrer;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/08/2018 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

16/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande s'inscrit dans l'aménagement des abords de la rue Engeland, entre le domaine Papenkasteel (zone de parc) et le Kinsendael (zone verte à haute valeur biologique);
- Le Château du Papenkasteel et ses abords ont été classé comme Monument et Site par Arrêté Royal du 16/10/1975;
- Le Kinsendael est quant à lui protégé en tant que Site par un Arrêté du 17/06/1993;
- Les 2 sites sont traversés par un tronçon de la rue Engeland;

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

- Du côté du Domaine Papenkasteel :
 - Le projet vise à prolonger les 2 tunnels de type "crapauducs" sous le trottoir et la plate-bande herbeuse jusqu'à la clôture du Domaine, en s'arrêtant sous celle-ci;
 - Les travaux ne comprennent pas d'infrastructures au sein du Domaine Papenkasteel;
 - Les travaux sont compris dans la partie classée du Domaine Papenkasteel, dont l'emprise classée va jusqu'au trottoir. Le chantier s'arrête pourtant bien à la clôture du Domaine;
 - Les travaux sont effectués sur le domaine public de la voirie, mais également situés hors de cette même voirie (plate-bande herbeuse). Ils sont compris dans l'emprise du plan particulier d'affectation du sol n°33 sans y déroger;
- Du côté du Kinsendael :
 - A l'autre extrémité les travaux visent à prolonger les crapauducs sous le trottoir, la haie vive qui isole la promenade verte, la promenade verte, pour rentrer dans le Kinsendael à environ 10 mètres de l'accès à la promenade verte;
 - Cette distance permet en outre de profiter d'un abaissement local existant du niveau du terrain, ce qui permet de réduire les excavations nécessaires pour l'aménagement des parois de guidages et éviteront en outre que les passants n'aillent perturber les batraciens aux entrées et sorties des tunnels;
 - Au sein du Kinsendael, un rail (un muret) destiné à guider les batraciens vers l'entrée des 2 tunnels sont aménagés sur une longueur totale de 70 mètres perpendiculairement aux crapauducs. Sans ces rails de guidance les batraciens ne trouveraient pas les entrées et l'infrastructure serait inutile comme le confirment d'autres projets similaires ailleurs en Belgique, notamment à Groenendael et à Tervuren;
 - L'expérience montre qu'une longueur de muret de minimum 20 mètres de chaque côté de l'entrée est nécessaire pour atteindre les objectifs de réduction de mortalité des batraciens;
- Environ 30 mètres séparent les crapauducs;
- Les murets de guidage ne sont pas visibles depuis la promenade verte, leurs revers étant remblayés, ni de l'intérieur du Kinsendael car ils sont masqués par les arbres et la végétation arbustive;

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

- L'objectif écologique de la demande, en lien avec les objectifs de préservation des sites Natura 2000 du Kinsendael et du Domaine Papenkasteel, vise à sécuriser la traversée des batraciens entre 2 zones humides et à réduire la mortalité actuelle très importante lors de la migration de reproduction;
- Ceci lors du trajet d'aller des adultes depuis le Kinsendael et de retour depuis le Domaine Papenkasteel des sujets nés dans l'année;
- La traversée de ces derniers est beaucoup moins connue vu leur taille, mais la plupart des sujets meurent car les bordures de trottoirs sont trop hautes pour eux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement et de conservation de cette zone;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 149, al.2 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Le projet a fait l'objet d'une évaluation appropriée sur les incidences vis-à-vis de la zone Natura 2000 et a démontré l'utilité de l'implantation des infrastructures;

Considérant la situation des parcelles concernées dans la zone du Paepenkasteel remontant au 17ème siècle ainsi que du centre seigneurial Kinsendael-Glatbeke remontant au moins au 13ème siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 - Uccle: resp. sites 60 et 61; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels),

Avis FAVORABLE majoritaire en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

L'Administration Communale d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

B.U.P.- Direction de l'Urbanisme, s'abstient.