

Séance du 13 mai 2015/ Zitting van 13 mei 2015
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) Approbation du P.V. de la séance du 16/01/2014
Goedkeuring van het verslag van de zitting van 16/01/2014
- 09h05 2) 082/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.920-2014
Situation : Chaussée de Waterloo 1613
Demandeur : Monsieur VIVEGNIS Etienne
(la mise en conformité de la division d'un immeuble mixte de commerce et logements)
- 09h25 3) 079/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.147-2015 (art.177)
Situation : Avenue Montjoie 30
Demandeur : BELGACOM s.a. (Monsieur Meert Geert)
(l'installation de 8 antennes [dissimulées par un câble RF transparent imitation brique] sur chaque côté de la façade du clocher)
- 09h50 4) 080/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.499-2014 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin 98
Demandeur : M. et Mme
HAMROUNI Mohamed et BOPP-HAMROUNI Silvia
(la création en façade arrière d'une maison uni-familiale d'une véranda au 2^{ème} étage)
- 10h15 5) 072/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.032-2014
Ligging : hoek de Wansijnstraat/Dolezlaan
Aanvrager : BINJE F. n.v. (Mevrouw De Beys Pascale)
(het bouwen van een meergezinswoning)
- 10h45 6) 073/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.997-2014
Ligging : Ringlaan 66
Aanvrager : Mijnheer TILLIEUX Patrick
(aanpassing van SV 16-41996-2014 : verbouwing van een wooneenheid, afbraak van bestaande achter-en zijbouw, aanvraag met afwijking voor een openluchtwembad)
- 11h10 7) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.070-2015
Situation : Rue Henri Van Zuylen 57
Demandeur : Madame STOEFS Claude
(la construction d'une piscine extérieure)
Le bien se situe en ZICHEE - Avis CC uniquement)
- 11h30 8) 068/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.075-2015
Situation : Avenue Brugmann 364-366
Demandeur : Monsieur SNEIDERS Pierre
(l'extension du rez-de-chaussée et la mise en conformité d'un logement en duplex)
- 11h50 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.907-2014
Situation : Avenue Léo Errera 46
Demandeur : Monsieur COSTE Stéphane
(la transformation et l'augmentation du volume bâti d'une maison uni-familiale)
(avis CC uniquement - bien en zone de protection d'un bien classé)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ----

- 13h30 10) 075/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.634-2014
Situation : Rue Vanderkindere de 170 à 176
Demandeur : Yannick CALLENS s.p.r.l. (M. Callens)
(la transformation et l’extension d’un immeuble rez commercial et la création de 18 logements aux étages)
- 14h00 11) 074/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.009-2014
Situation : Rue Geleytsbeek 108
Demandeur : M. et Mme MARQUEZ NUNEZ Arturo et BENS Morgane
(l’extension et rénovation d’une maison mitoyenne)
- 14h30 12) 078/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.083-2015
Situation : Avenue Bel-Air 66
Demandeur : Monsieur DENIS Nicolas
(la rénovation et l’extension d’une habitation uni-familiale)
- 14h55 13) 076/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.000-2014
Situation : Avenue du Maréchal 17
Demandeur : M. et Mme NEVE Alain et BLUM-RINGOOT Françoise
(la construction d’une maison uni-familiale)
- 15h15 14) 069/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.039-2014
Situation : Avenue de l’Aulne 63
Demandeur : Monsieur VEITHEN Alexander
(la transformation et l’extension d’une habitation uni-familiale)
- 15h35 15) 077/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.026-2014
Situation : Rue Geleytsbeek à côté du n°248
Demandeur : Monsieur DE LEUS Henri
(la construction d’une maison uni-familiale)
- 16h00 16) 071/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.076-2015
Situation : Avenue Moscicki 28
Demandeur : M. et Mme MAZZA Saba et BAYANI KEYVANI Rachel
(la modification des baies, des châssis, la pose d’un isolant extérieur et la suppression des volets)
- 16h20 17) 070/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.052-2015
Situation : Avenue du Directoire 61
Demandeur : Madame VAN COILLIE Sophie
(la transformation d’une maison uni-familiale : réalisation de deux chiens-assis, remplacement de tous les châssis, isolation de la façade arrière, création d’une terrasse suspendue en bois)

2^{ème} inscription - avis reporté de la CC du 29/04/2015:

- 18) – Demande de permis d’urbanisme n°16-40.923-2013 (art.177)
Situation : Rue du Doyenné 71-71a
Demandeur : CLEARWIRE s.p.r.l. (Monsieur Blot)
(le placement d’antennes, de faisceaux hertziens et d’une baie technique dans l’église Saint-Pierre)
(Bien classé ou en cours de classement depuis max.2 ans (art.235))

± 16h45 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 2

Dossier 16-41920-2014- Enquête n° 82/15

Demandeur : Monsieur Etienne Vivegnis

Situation : Chaussée de Waterloo 1613

Objet : la mise en conformité de la division d'un immeuble mixte de commerce et logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41920-2014 introduite le 19/11/2014 par Monsieur Etienne Vivegnis et visant la mise en conformité de la division d'un immeuble mixte : 1 commerce et 3 logements sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1613;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un espace structurant avec point de variation de mixité et pour partie dans la zone de servitude au pourtour des Bois et de la forêt;

Evaluation préalable des incidences

Considérant 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 (zone « Natura 2000 » de la Forêt de Soignes) ;

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

- L'immeuble existant fait partie d'un front bâti ancien, implanté le long de la rive ouest de l'important axe structurant d'entrée de ville et de grand gabarit que représente la chaussée de Waterloo, véritable barrière entre le site classé de la Forêt de Soignes et le développement des quartiers à basse densité urbanisés à la limite sud du territoire communal,
- De l'autre côté, face à l'immeuble sur lequel porte la demande, l'espace de verger qui entoure les maisons forestières de cette partie du site en assure une transition douce entre la forêt avec le milieu urbain ;
- Les travaux sont essentiellement situés en façade arrière de l'immeuble, provoquant peu ou pas d'impact sur le site classé ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- **motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'acte et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- **motifs inhérents au CoBAT :**
 - **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 d'implantation:
 - non-respect de l'article n°4 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse de la construction

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/11/2014dépôt de la demande

27/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2015 au 28/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/03/2015, joint à la demande et qui spécifie que le grenier ne peut être utilisé comme chambre

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, à l'exception des bâtiments implantés en ordre semi-continu le long de la chaussée ou sur les terrains à proximité immédiate de celle-ci ;
- Dans ce quartier, le carrefour de la drève Pittoresque avec l'axe structurant d'entrée de ville qu'est la chaussée de Waterloo présente quelques constructions mitoyennes plus anciennes, rappelant l'existence, jadis, d'un petit hameau à cet endroit ;
- L'immeuble n°1613, sur lequel porte la demande :
 - s'implante à proximité du croisement avec la drève Pittoresque, qui présente un noyau commercial de petite échelle ;
 - présente une volumétrie de bâti comme suit:
 - à l'alignement de la chaussée est implanté le volume principal de la maison, dans un gabarit rez-de-chaussée +1+toiture (comprenant 1 grenier et 2 mansardes) alors que le permis d'urbanisme n°16-4573-1929 prévoyait un niveau plein de plus ;
 - derrière ce volume principal et le long de la mitoyenneté droite de la maison est bâtie une première annexe de gabarit rez-de-chaussée +1 et toiture plate, figurant également aux plans du permis d'urbanisme précité ;
 - au-delà de celle-ci et du même côté est bâtie une annexe jusqu'au fond de la parcelle, de gabarit rez-de-chaussée + toit plat pour une première travée et toit en appentis pour la partie arrière ;
- La parcelle cadastrée division 4, Section I, n°541n², sur laquelle porte la demande, présente un petit jardin de ville sur la partie non bâtie de la parcelle ;
- Le dossier comprend un courrier d'attestation de division du bien, datée 26/10/2009, qui précise que les permis d'urbanisme octroyés pour cette la parcelle (dossiers n°16-4573-1929 et 16-23460-1963 font apparaître que :
 - le bien comporte un espace commercial avec logement adossé au rez-de-chaussée-de-chaussée et un appartement à l'étage,
 - L'étage en toiture comprend un grenier et 2 mansardes du côté de la chaussée et ne dispose pas de terrasse sur l'annexe du premier étage en façade arrière;
 - La dernière annexe en mitoyenneté droite n'a pas fait l'objet d'un permis ;
- la maison de droite, sise au n°1611et mitoyenne à la demande, présente un gabarit similaire, avec une annexe :
 - le long de la mitoyenneté commune au projet sur deux niveaux,
 - plus profonde que celle de l'immeuble sur lequel porte la demande ;
- Le bâti environnant est composé principalement de villa implantées dans la verdure et disposant de beaux jardins ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise à porter le programme de la demande à 4 unités, soit:
 - au rez-de-chaussée
 - en façade avant, un commerce qui ne dispose pas de sanitaire,
 - un logement, proposé à 1 chambre et bureau adossé à la pièce de séjour, qui se développe autour du jardin en s'étendant dans tous les espaces d'annexes du rez-de-chaussée le long de la mitoyenneté droite, pour partie en infraction ;
 - au premier étage, la création d'un appartement à 2 chambres ;
 - En toiture, la création d'un second logement à 1 chambre, laquelle dispose, via la construction d'une lucarne en façade arrière, d'un accès à la terrasse en toiture sur l'annexe du premier étage ;

6 : motivation sur la demande

Vu les explications et suggestions données en séance par le demandeur

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

- Le gabarit et l'organisation spatiale de l'immeuble existant sont peu adaptés à une telle division de ses espaces en 4 unités indépendantes ;
- Par rapport au programme et aux impositions du Règlement Régional d'Urbanisme, il faut noter l'absence de toute possibilité de créer du stationnement sur la parcelle et l'impossibilité de stationner le long de la chaussée parking, en un lieu que ne dessert pas la STIB ;
- Le projet ne propose pas des entités de qualité en ce que :

- le commerce, qui dispose d'une petite superficie, ne dispose pas de sanitaire, d'espace pour le personnel ou d'espace de stockage, et est commercialement peu exploitable ;
- le logement du rez-de-chaussée occupe les constructions en infraction et ne dispose pas d'espaces de qualité, en ce que :
 - la cuisine est totalement enclavée et ne dispose pas de fenêtre,
 - la chambre, d'une superficie de 8,10 m², est largement en-deçà des normes du Règlement Régional d'Urbanisme et présente des proportions qui la rendent peu apte à recevoir un mobilier complet de chambre à coucher,
 - le WC donne directement dans la cuisine,
 - le séjour, même agrandi du bureau attenant, n'atteint pas la superficie de 22 m² ;
- L'appartement à deux chambre du premier étage, par son organisation, oblige un passage par la 1^{ière} chambre pour atteindre la salle de bains et le bureau ;
- Le projet ne se conforme pas au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sur plusieurs points qui pourrait être supprimée au profit d'une meilleure répartition des espaces

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

- en matière de programme :
 - les pièces de vie existantes qui s'ouvrent sur la cour/jardin auraient avantage à être attribuées, soit au logement du premier étage, de sorte à créer un beau logement en duplex à 2 ou trois chambres qui bénéficie du jardin, soit au commerce afin de lui donner une taille commercialement viable ;
 - le projet ne propose aucun espace commun (local poubelles, vélos, poussettes...)
 - le logement en toiture est essentiellement éclairé par des velux et pourrait disposer d'une lucarne largement ouverte sur la terrasse arrière, au profit de ses qualités ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction de la dernière annexe, non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, construite en infraction dans la cour et objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse :
 - existait lors de l'achat du bien ;
 - s'inscrit contre le grand pignon mitoyen et en réduit l'impact volumétrique ;
 - la nouvelle lucarne en façade arrière se conforme aux prescriptions en vigueur et permet de créer la terrasse sur la toiture de l'annexe du premier étage, ce qui permet au logement en toiture de disposer également d'un espace extérieur, au profit des qualités de ce logement : elle devrait être cependant agrandie afin d'assurer des vues directes pour ce logement et un meilleur contact avec sa terrasse;
 - les plans et photos font malheureusement apparaître la pose de parois opaques et peu esthétiques le long de la terrasse, qu'il s'indique de supprimer et/ou de remplacer par des bacs à fleurs et plantations ou par des garde-corps d'une esthétique légère ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les plans ne proposent aucune plantation de l'espace jardin, ce qui est à compléter
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne permet aucune solution en matière de stationnement,
 - si l'axe structurant est desservi par les transports en commun des sociétés TEC et De Lijn, les fréquences ne sont pas importantes ;
 - la demande ne fait aucune proposition en matière de stationnement de vélos ou de rangement de poussettes
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La superficie affectée au commerce devrait être adaptée à la demande, afin de proposer une entité viable dans ce petit noyau commercial ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - Le logement du rez-de-chaussée ne dispose pas d'espaces de qualité ni d'une bonne orientation et qu'il s'indique de le supprimer au profit du commerce et de la viabilisation de celui-ci, ainsi qu'à la création d'un local commun vélos/poussette;
- En ce qui concerne la dérogation à la profondeur de bâtisse, article 4 du titre I du RRU,
 - l'annexe construite en infraction (construite avant l'achat de la maison par le présent propriétaire), s'implante en continuité de l'annexe existante et contre le pignon plus important de la maison voisine, ce qui en réduit l'impact volumétrique et en justifie la dérogation;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Conserver un programme de deux logements sur la parcelle tel qu'en situation de droit;
- Présenter un commerce dont les aménagements occupent tout le rez-de-chaussée et sont viables commercialement;
- Agrandir la lucarne en façade arrière vers la terrasse pour le studio ; afin d'améliorer les vues directes et le contact avec la terrasse pour ce logement ;
- Améliorer l'esthétique de la terrasse du deuxième étage et supprimer les parois opaques qui la bordent ;
- Présenter un plan paysager de la parcelle, avec les essences à planter ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles créent des espaces commerciaux et de logement spacieux et suffisamment éclairés ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'agrandir de limiter le nombre d'unités sur cette parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le manque de qualité du logement projeté au rez-de-chaussée et la petite dimension du commerce maintenu pour être utilisable (compte tenu de l'absence de sanitaires et locaux connexes)

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 3

Dossier 16-42147-2015 (art.177) - Enquête n° 79/15

Demandeur : BELGACOM sa c/o Monsieur Geert Meert

Situation : Avenue Montjoie, 30

Objet : l'installation de 8 antennes (dissimulées par un cache RF transparent imitation brique) sur chaque côté de la façade du clocher.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42147-2015 introduite auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-Développement urbain le 08/01/2015 par la S.A. Belgacom - c/o Monsieur Geert Meert et visant l'installation de 8 antennes (dissimulées par un cache RF transparent imitation brique) sur chaque côté de la façade du clocher. sur le bien sis Avenue Montjoie 30 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 (AR du 15/04/1988) et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- art. 155§2 du CoBAT – imposition des Mesures Particulières de Publicité requises par l'art. 7.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): transformation, agrandissement ou reconstruction d'un immeuble en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/01/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

30/01/2015 : délivrance du permis d'environnement de classe ID par l'IBGE (dossier 9466) ;

12/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

14/04/2015 au 28/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description de la situation existante

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

- L'Église sur laquelle porte la demande est située le long de l'avenue Montjoie, en retrait par rapport à l'alignement. Son clocher est situé sur l'avant gauche du bâtiment, et présente un point culminant dans le quartier ;
- Cette Église et l'école qui la complète forme un ensemble architectural et patrimonial cohérent ;
- Le bien s'inscrit dans un tissu principalement composé d'immeubles de logements multiples ;
- Le clocher de l'Église compte déjà plusieurs dispositifs techniques de radio télécommunication ;
- Proximus est à la recherche d'un site dans le quartier suite à la suppression d'un site avenue Churchill,

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'installation de 8 antennes (4 x 2.3 mètres et 4 x 1.4mètre) sur chaque côté de la façade du clocher ;
- Les antennes seront dissimulées par un cache RF transparent imitation brique ;
- Les antennes Base et Mobistar seront déplacées dans l'embrasement de l'ouverture au sommet du clocher + placement d'un FH Ø 30 cm pour Mobistar et 1 FH Ø 30 cm pour Base ;

- Les armoires techniques existantes seront installées sur une structure métallique à l'intérieur du clocher ;

6 : Motivation sur la demande

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

- le clocher de l'Église, au vu de sa hauteur, constitue une localisation adéquate pour les stations relais de télécommunication et domine les constructions existantes dans les alentours ;
- les photographies jointes à la demande révèlent que les installations existantes (MOBISTAR et KPN) sont visibles au sommet du clocher ;
- selon l'explication données en séance, les installations projetées seront 'camouflées' par des panneaux transparents aux ondes, peints en briques identiques à celles existantes ; que ce procédé a déjà fait l'objet d'installation sur une autre église à Wolumé,

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- fournir la documentation technique des panneaux de 'camouflage' peints en fausse briques,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce l'objet de la demande est maintenu ;
- d'être accessoire,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les installations doivent être le plus discrètes possibles,

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme, à la condition énoncée ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 4

Dossier 16-41499-2014 - Enquête n° 80/15

Demandeur : M. et Mme Hamrouni Mohamed & Bopp-Hamrouni Silvia

Situation : Vieille rue du Moulin 98

Objet : la création en façade arrière d'une maison unifamiliale d'une véranda au deuxième étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41499-2014 introduite le 11/02/2014 par Monsieur et Madame Hamrouni Mohamed & Bopp-Hamrouni Silvia et visant la création en façade arrière d'une maison unifamiliale d'une véranda au deuxième étage sur le bien sis Vieille rue du Moulin 98;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, ainsi qu'en zone de protection du site classé du plateau Avijl ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 28 ter PLATEAU AVIJL (AGRBC 14/01/2010) et y déroge en ce qui concerne l'esthétique des toitures (Art.1.2);

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol : en ce qui concerne l'esthétique des toitures (Art.1.2);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en ce que le projet présente une hauteur de plus de 3 mètres plus haut que son voisin mitoyen : non-respect de l'article n°6, chapitre II titre I ;

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

- Art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2014 au 16/06/2014 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation** ;

Vu l'avis reporté par la Commission de concertation en séance du 04/09/2014, dans l'attente d'un avis de la CRMS ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/02/2014 dépôt de la demande

11/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

Vu la demande de classement du Plateau Avijl, publiée au moniteur en date du 13/02/2014 ;

Vu l'arrêté de classement du Plateau Avijl en date du 16 mai 2014

02/06/2014 au 16/06/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu la demande d'avis de la CRMS en date du 25/08/2014

04/09/2014: séance publique de la Commission de concertation et avis reporté

Vu l'avis de Vivaqua émis le 17/06/2014

Vu l'avis de la CRMS émis en date du 25/08/2014, notifié le 15/09/2014, réceptionné le 22/09/2014 par le Collège des Bourgmestres et Echevins et transmis le 10/10/2014 au service de l'Urbanisme ;

06/11/2014 : avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 04/09/2014 était ambigu quant au volume qu'il autorise, et qu'il s'indique à la fois, dans la réduction du volume qui s'impose, de prendre en compte des aspects constructifs et de permettre une habitabilité optimale du projet, Vu l'avis du Collège émis en date du 27/11/2014 ;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué émis en date du 19/01/2015 ;

26/03/2015 : dépôt d'une demande modifiée en application de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT nécessitant la reprise de la procédure au stade d'une nouvelle enquête publique ;

14/04/2015 au 28/04/2015 : enquête publique sur la demande modifiée ;

13/05/2015 : présentation, suite à cette enquête, de la demande en séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat semi-ouvert formé de groupes de maisons mitoyennes aux gabarits hétéroclites variant de R+ toiture à R+2+toiture ;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin présente dans cette partie un habitat datant des années « 60 » et plus récent, de gabarit hétéroclite de R+1+toiture et R+2+toiture ;
- La parcelle cadastrée Section D, n°489Y – 489Z, sur laquelle porte la demande est orientée au Sud du côté de la rue et au Nord du côté du jardin
- Elle présente une dénivellation ascendante vers l'intérieur de l'îlot, avec un talus d'un niveau à rue ;
- La maison existante sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement et présente un gabarit de R+2+toiture en façade rue et R+1+toiture en façade jardin, vu la déclivité naturelle du terrain;
- La maison sise à gauche du projet est implantée plus bas dans la rue et présente un gabarit similaire à celui de la demande en façade à rue, et de hauteur générale nettement moindre, mais un gabarit de R+ toiture en façade jardin comprenant une lucarne le long de la mitoyenneté commune au projet, vu la différence de niveau du terrain ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit de R+1+« toiture Mansart » à rue et R+1+toiture en façade arrière : elle dispose d'une annexe en façade arrière de gabarit R+ lucarne en toiture ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et son gabarit général ;
- Porte sur une extension vitrée, d'un niveau, en façade arrière sur la toiture terrasse de l'annexe existante en mitoyenneté droite du projet, à de fins de salle de lecture profitant du soleil ;
- Opte pour un parti architectural de style « véranda cubique » contre le mur pignon mitoyen droit, qui sera rehaussé d'un niveau, objet de la dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur de bâtisse ;

6 : motivation sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis de la CRMS et ses recommandations en matière de châssis ;

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

- Considérant que, vu l'orientation Nord du jardin, l'ajout d'une pièce vitrée sur l'annexe existante permet à ce logement de bénéficier d'une pièce ensoleillée toute l'année ;
- Considérant cependant que l'ajout d'un étage entier sur l'annexe existante porte atteinte tant à l'ensoleillement de la maison voisine de droite, qu'aux vues vers et depuis le site classé ;
- Considérant que la demande telle qu'introduite présente une volumétrie trop importante par rapport à l'ensemble du bâti et à sa cohérence et qu'il s'indique d'adopter le programme et la volumétrie du projet en conséquence ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - le projet ne prévoit pas une « toiture (volumes, formes, et hauteurs) qui s'intègre aux toitures mitoyennes, le cas échéant au micro-contexte typologique » (article 2.1.2) :

- la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est importante, la demande de rehausse d'un étage entier présentant un impact volumétrique trop important par rapport au tissu bâti existant
- il s'indiquait en conséquence de préciser comme suit le volume du projet :
 - limiter la profondeur de l'extension à 2 mètres à compter du plan de la façade arrière du volume principal de la maison,
 - permettre d'établir son niveau de plancher en continuité de celui des combles, et au besoin, adapter légèrement à la hausse la hauteur de sa toiture vitrée d'allure horizontale et du mur mitoyen, afin d'en permettre :
 - une bonne habitabilité,
 - une bonne étanchéisation du solde non bâti de la superficie de la plate-forme
 - la pose de solins en mitoyenneté, dans les règles de l'art
 - traiter le volume, à l'instar de la typologie proposée dans la demande telle qu'introduite, sous forme d'un cube vitré, qui s'enclasse dans la toiture,
 - limiter la profondeur du mur mitoyen à rehausser à celle de l'annexe et prévoir, afin de respecter le code civil, un vitrage sablé sur une largeur de minimum 60 centimètres contre la mitoyenneté,

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation du 04/09/2014, requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- L'application de l'art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), la demande ne peut s'envisager qu'en créant une volumétrie moins invasive, telle que décrite ci-avant et qui s'intègre davantage dans le tissu bâti existant ;

7 : Modification apportées par la demande modifiée selon l'article 126/1 du COBAT, introduite suite à l'avis du Collège du 27/11/2014 et à celui du Fonctionnaire délégué, émis le 19/01/2015

Considérant que la demande modifiée (indiquée C) introduite le 12/03/2015 en application de l'article 126/1 du COBAT, a été introduite suite à l'avis du Collège du 27/11/2014 et à celui du Fonctionnaire délégué, émis le 19/01/2015, dans le but de répondre aux objectifs des conditions émises, tout en proposant un meilleur espace de vie en toiture ;

Considérant que la demande modifiée:

- réduit l'ensemble du volume du projet et son impact solaire pour les maisons voisines ;
- limite pour ce faire la profondeur de la véranda, à toiture en pente, en créant un recul de 1,90 mètre à compter du plan de la façade arrière du volume annexe de la maison, traité en terrasse inaccessible ;
- réduit la rehausse de la mitoyenneté droite de la maison à celle du nouveau volume de la véranda ;
- traite le volume, à l'instar de la typologie proposée dans la demande telle qu'introduite, sous forme d'un espace vitré, à l'exception du mur mitoyen et d'un retour de mur de 0,60 mètre par rapport à la mitoyenneté, de sorte à respecter le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que ces modifications répondent aux objectifs émis par les avis des différentes instances dans le dossier et permet d'inscrire le projet dans le tissu bâti environnant ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - le projet prévoit un volume vitré qui s'intègre aux toitures mitoyennes et au micro-contexte typologique » (article 2.1.2) : l'aspect vitré de l'extension rend le projet moins invasif dans le paysage du bâti et la limitation importante de son volume en assure l'intégration ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - la rehausse de volume inhérente au projet d'annexe est nettement moindre que celle du projet tel qu'introduit,
 - elle est en conséquence acceptable, notamment par le fait de l'abaissement du niveau de sol de l'extension, par son recul par rapport à la façade arrière de l'annexe et par le volume qui résulte de ce parti de modification
 - la demande modifiée permet le maintien du programme et l'inscription du projet dans les volumes bâtis environnants ;
- En ce qui concerne les vues vers et depuis le bien classé du Plateau Avijl, le projet s'inscrit dans la zone du PPAS qui peuvent être bâties et s'intègre au bâti existant ;

Considérant que les modifications apportées au projet modifié en application de l'article 126/1 du COBAT ont répondu aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'impact volumétrique et solaire du projet ;
- limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la hauteur de l'ouvrage en façade arrière ;

Considérant qu'elles n'étaient pas accessoires en ce qu'elle ne portait que sur modification substantielle du volume projeté ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT était en conséquence d'application;

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

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°5

Dossier 16-42032-2014- Enquête n° 72/15
Demandeur : N.V. BINJE F. - Madame Pascale De Beys
Situation : Angle de la rue de Wansijn et de l'avenue Dolez
Objet : la construction d'un immeuble de 5 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42032-2014 introduite le 30/12/2014 par la N.V. BINJE F. - c/o Madame Pascale De Beys et visant la construction d'un immeuble de 5 logements sur le bien sis à l'angle que forment la rue de Wansijn et l'avenue Dolez ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 9 - WANSIJN - arrêté royal du 20/05/0954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur l'aspect suivant :

- Art. II, b : les bâtisses se raccorderont entre elles suivant le plan mitoyen commun ou suivant celui des maisons d'habitation adjacentes, et ne présenteront aucune héberge en aucun point de ces plans ;

Considérant que la demande déroge au Titre I du RRU :

- Art. 5 : hauteur de la façade avant ;
- Art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- application de l'article 155§2 du CoBAT :
 - demande de dérogation précitée au PPAS n° 9 - WANSIJN - AR du 20/05/1954,
 - demande de dérogations précitées au Règlement régional d'urbanisme,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *des voisins habitants, font des remarques et réclamations suivantes :*
 - *Le projet de construction très massif et invasif va générer plusieurs problèmes dans le quartier :*
 - *Un bâtiment de cette taille va réduire très fortement l'ensoleillement dans les jardins et la luminosité dans les maisons (via la façade arrière). Les jardins du bout de l'îlot bénéficient déjà d'assez peu d'ensoleillement (surtout ceux des maisons situées avenue Dolez).*
 - *Ce point est très important, car la réduction de l'ensoleillement dans les jardins et de luminosité dans les maisons représente une véritable atteinte à la qualité de vie des riverains les plus proches.*
 - *Le projet ne respecte pas l'alignement avec les maisons mitoyennes, alignement qui est respecté dans tout le reste de l'îlot de Wansijn/Dolez. La taille du jardinet prévu à l'arrière est trop petit, il ne respecte pas les proportions des jardins des autres maisons de l'îlot.*
 - *D'après l'article 13 du RRU, maximum 50% de la parcelle de terrain peut être construite. Ce qui est d'ailleurs le cas pour toutes les autres habitations de l'îlot (le plus souvent inférieur à 50% de la parcelle).*
 - *Il est donc logique que ce nouveau bâtiment se conforme au RRU comme tous les autres riverains. Surtout sur une zone très fréquemment inondée, il est crucial d'assurer une bonne perméabilité du sol, malgré la citerne de pluie qui est prévue.*
 - *Le projet prévoit 5 logements et 5 emplacements avec 3 portes de garages. Cela signifie la suppression d'au moins 4 à 5 places de parking sur la voirie. De plus, comme beaucoup de foyers possèdent plusieurs voitures, cela signifie : moins d'emplacements sur la voirie*

et toujours plus de voitures à garer. Ce projet de 5 logements va donc significativement accentuer l'encombrement du quartier et le problème de parking, qui est déjà à l'heure actuelle un vrai problème pour les riverains.

- En tant que voisins mitoyens et directement affectés par les dérogations demandées pour ce projet d'immeuble, ils souhaitent faire leurs suggestions :
 - o Garder une toiture à versants sur la totalité de l'immeuble et donc respecter l'alignement avec les maisons mitoyennes. Possibilité de créer des chiens-assis sur la façade avant qui augmenteraient l'espace habitable, ne dérangerait pas les riverains et animeraient la façade avant de manière esthétique.
 - o Se conformer aux gabarits existants : R+2+combles
 - o Réduire à 4 logements au lieu de 5, et faire des appartements plus grands : 2 appartements 1 chambre (1^{er} étage) ; 2 appartements en duplex avec possibilité pour 3 chambre (2^{ème} étage + combles)
 - o Le RRU exige un ascenseur si on dépasse 3 niveaux. Donc la présence d'un ascenseur n'est plus nécessaire pour une accessibilité au 2^{em} étage. Cela permet aux habitants de l'immeuble de baisser les coûts d'entretien qui sont très élevés pour un ascenseur. Cela permet aussi d'augmenter la taille du jardin grâce au recul de la façade arrière. L'immeuble est alors en alignement complet avec les mitoyens, c'est plus esthétique et plus aéré du côté jardin pour les riverains, et surtout cela permet de limiter la perte d'ensoleillement pour les voisins proches.
 - o Réduire aussi le nombre d'emplacements à 4 voitures dans le garage. Limiter à deux portes de garage. Il y a dans le projet actuel une porte de garage et un emplacement spécifique prévu pour les personnes à mobilité réduite. Cela n'est pas cohérent avec le reste de l'infrastructure qui n'est pas conçu pour les personnes à mobilité réduite. En effet, il y a 3 marches pour atteindre le hall d'entrée et dans les couloirs communs rien n'est conçu pour les personnes à mobilité réduite. Il est alors possible de récupérer cet espace pour proposer des caves aux usagers de l'immeuble. Le RRU exige aussi la présence d'un local d'entretien des communs qui n'est pas prévu dans les plans. La limitation à 2 portes de garage ainsi qu'un bon emplacement de ces 2 portes permettra de préserver plus de places de parking sur la voirie.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/12/2014 : dépôt de la demande ;

17/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2015 au 28/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- o Service Technique de la Voirie le 30/04/2015 et libellé comme suit ;

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

1. Cotation d'implantation altimétrique

- Principes généraux :

- o Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- o Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

- Quant au projet :

- o Les plans ne comportent aucune référence altimétrique sur un point fixe clairement identifiable à proximité.
- o Les plans doivent être complétés de l'indication de l'altitude des seuils des deux maisons voisines.

2. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- Principes généraux : Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

1. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
 - Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
 - Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
 - Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol ;
 - Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua ;
2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu + moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
3. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :
- Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
 - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du bassin d'orage ;
 - Les caractéristiques du bassin d'orage dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- Quant au projet :
- Le projet omet l'aspect gestion des eaux pluviales : l'infiltration étant impossible par manque de place, les eaux pluviales doivent être rejetées soit dans le cours d'eau de 3^e catégorie n°1084 dénommé Geleytsbeek (voir ci-après), passant en pertuis sous le terrain concerné, soit dans l'égout public. Dans les deux cas, les eaux pluviales seront retenues temporairement dans un bassin d'orage dont la capacité sera de minimum 7.900 litres.
 - Les plans doivent comporter les indications suivantes :
Rétention temporaire et rejet différé dans le Geleytsbeek ou l'égout public : les eaux pluviales ne pourront être déversées dans l'égout qu'après avoir transité par un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie imperméabilisée drainée vers l'égout public, volume de rétention temporaire effectif, diamètres des tuyaux d'arrivée, de vidange ralentie et de trop-plein de sécurité, implantation, tracé des conduites d'eau pluviale et localisation du point de raccordement.

1. Sol – cours d'eau souterrain

- Le demandeur est ici formellement avisé de la présence sous son terrain d'un cours d'eau de 3^e catégorie, portant le n° 1084 à l'Atlas des Cours d'Eau de 1958 et dénommé Geleytsbeek (anciennement Molenbeek), et du fait qu'un étang occupait la place de son terrain jusqu'à la création de la rue De Wansijn.
- Le tracé et la profondeur exacts de ce cours d'eau voûté sont inconnus
- Le demandeur procédera aux terrassements avec prudence afin de ne pas endommager le pertuis, qui doit absolument être conservé.
- Le service de la Voirie sera averti en urgence dès la découverte du pertuis afin de pouvoir l'inspecter et le géolocaliser. Contact : bcharlier@uccl.brussels.

- Dès découverte du puits, la possibilité d'y raccorder l'exutoire du bassin d'orage devra être étudiée en concertation avec les services Voirie et Environnement de la Commune ainsi que Bruxelles-Environnement.
- Dans tous les cas, la servitude d'utilité publique d'écoulement d'eau sera maintenue.
- Une copie de la feuille 6 de l'Atlas des Cours d'Eau est annexée à cet avis.

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o l'avis du SIAMU émis le 28/01/2015 ;
- o l'avis de Vivaqua le 19/03/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- o Le quartier, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol n°9 au pied du plateau Avijl, est principalement composé de maisons unifamiliales implantées en ordre fermé et aux gabarits homogènes (Rez bel étage + 2 + Toiture à versants).
- o Un important projet de logements multiples a récemment vu le jour à l'angle que forme l'avenue Dolez au droit du carrefour qu'elle forme avec la Vieille rue du Moulin et la rue de Wansijn ;
- o Les jardins des maisons voisines présentent de belles profondeurs ;
- o La parcelle faisant l'objet de la demande est située à l'angle de la rue de Wansijn et de l'avenue Dolez.
- o Ce terrain non bâti est bordé de part et d'autre par d'importants murs pignons en attente de construction, abouts mitoyens des groupements d'immeubles déjà construits ;
- o Le site fait face à un petit îlot verdurisé longeant en voirie, ne comportant aucun arbre à haute tige et intégralement en pleine terre ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la construction d'un immeuble de mitoyen à mitoyen et de gabarit R + 2 + étage à toiture plate en recul, et, le long des mitoyens, d'un raccord couvert d'une toiture à versants ;
- o un programme de 5 logements réparti comme suit :
 - o au rez-de-chaussée : accès, 5 parkings, garage pour vélos et locaux communs ;
 - o au 1^{er} étage : 2 logements de 1 chambre à coucher ;
 - o au 2^{ème} étage : 2 logements de 1 chambre à coucher ;
 - o au 3^{ème} étage : 1 logement de 2 chambres à coucher ;
- o la création d'un espace de jardin accessible depuis le local de rangement des poubelles ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o le projet permet le comblement d'un angle non bâti et bordé d'importants murs pignons en attente de construction ;
- o le projet s'inscrit dans la quasi-totalité de la zone aedificandi figurant au plan particulier d'affectation du sol n°9, et réserve dès lors une surface de pleine terre minimale ;
- o l'organisation spatiale des logements implante les locaux de vie et les terrasses côté voirie, ce qui assure l'intimité et la réduction des nuisances sonores pour l'intérieur de l'îlot ;

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

- o le projet prévoit la création d'un immeuble de 5 logements, alors que la situation existante de droit des immeubles voisins proches présentent un caractère unifamilial ;
- o parmi les 5 logements projetés, 4 offrent un programme d'une chambre à coucher, ce qui ne permet pas de loger des familles, alors que le reste du quartier, proche de zones vertes, le permet (proximité équipements, écoles, transports en commun, ...).
- o Dans la cohérence de l'îlot, des logements de qualité pour des familles sont dès lors à favoriser ;
- o le projet s'inscrit quasi dans l'emprise maximale d'implantation du PPAS, réservant une surface de pleine terre très minime, peu qualitative, et accessible par le local de stockage des poubelles ;
- o le projet présente, à l'angle de deux rues aux perspectives structurantes aux abords du plateau Avijl, un rez-de-chaussée pratiquement aveugle, configuré par les portes des garages. L'accès des habitants s'inscrit en creux dans ce socle. Le 1^{er} étage présentant un porte-à-faux sur cet accès ;
- o En ce qui concerne l'implantation et le gabarit, le projet présente d'importantes héberges non souhaitables par rapport à la maison voisine de gauche (n° 72 avenue Dolez) et ne tient pas compte du faible ensoleillement actuel des jardins des maisons voisines : il implante la cage

d'escalier, élément le plus haut et le plus dérogoire du projet, côté intérieur de l'îlot, ce qui accentue tant l'emprise à l'ensoleillement du projet que son aspect massif pour les vues depuis les jardins existants et ne répond pas en conséquence au bon aménagement des lieux; 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 particulière 1.5.2 du PRAS, la demande :
 - s'inscrit sur un terrain d'angle non bâti, mais de par sa conception volumétrique, notamment très monolithique en façade arrière et aveugle du rez-de-chaussée, ne s'inscrit pas dans les caractéristiques urbanistiques des lieux et des constructions environnantes.
 - Le projet opte pour une composition implantée sur l'entièreté de l'emprise maximale prévue par le plan particulier d'affectation du sol, sans en respecter le tracé, et demande de plus des dérogations à la hauteur et au volume, sans tenir compte des particularités des implantations des constructions voisines, et obstruant, de ce fait, tout apport d'ensoleillement du Sud.
 - Le projet présente un rez-de-chaussée pratiquement aveugle, du fait du choix de son important programme et du positionnement des parkings accessibles depuis la voirie.
 - Les accès à ces parkings ne sont pas aisés du fait de l'aménagement des voiries et la largeur des emplacements est insuffisante pour permettre une utilisation efficace des espaces ;
- La demande est muette quant à la gestion du rejet des eaux de pluie ;
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du titre I du RRU, la demande :
 - le projet présente une dérogation non justifiée de par :
 - la création de l'étage en recul sur l'angle, engendrée notamment par le programme du projet, trop important au regard des particularités de la parcelle ;
 - la position de la cage d'ascenseur ;
 - il porte atteinte à l'ensoleillement et à l'habitabilité des maisons mitoyennes et voisines de l'îlot ;
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, la demande :
 - le projet s'inscrit sur un angle et doit respecter davantage le plan particulier d'aménagement du sol dans lequel il s'inscrit, créant un meilleur espace de jardin au profit des logements;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, le projet, tant par son implantation maximale, son programme et gabarit excessif, et son expression architecturale ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut se concevoir ;

Un projet présentant un programme sensiblement moindre et une conception plus articulée (moins monolithique) pourrait s'envisager, qui :

- offrirait une offre de logements plus variée dont certains pour des familles, en réduisant en conséquence le nombre d'unités et de parkings;
- atténuerait la dérogation à l'implantation (PPAS) côté intérieur de l'îlot,
- planterait la cage d'ascenseur au centre de la construction, ou la supprimerait;
- Créerait une vraie animation de la façade jardin et un accès aisé vers celui-ci au profit d'un ou de plusieurs logements;

Avis DÉFAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°6

Dossier 16-41997-2014- Enquête n° 73/15

Demandeur : Monsieur Patrick Tilleux

Situation : avenue Circulaire, 66

Objet : la modification du permis d'urbanisme n°16-41996-2014 visant notamment la transformation d'une unité d'habitation, démolition d'une annexe arrière et latérale, en ce qui concerne une demande de dérogation pour la piscine en plein air

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41997-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur Patrick Tilleux et visant la modification du PU 16-41996-2014 visant notamment la transformation d'une unité d'habitation, démolition d'une annexe arrière et latérale, en ce qui concerne une demande de dérogation pour la piscine en plein air sur le bien sis avenue Circulaire, 66 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur l'aspect suivant :

- Article 2.3 : implantation d'une construction en zone de bâtisse en ordre ouvert secondaire ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, en matière d'implantation d'une construction en zone de bâtisse en ordre ouvert secondaire, article 2.3 ;

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande ;

18/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2015 au 28/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande s'inscrit principalement en ordre ouvert le long de l'avenue Circulaire, dans le tronçon compris entre l'avenue du Vert Chasseur au Nord et la rue de l'Équateur au Sud ;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble patrimonial cohérent, et les constructions de gauche et de droite font l'objet d'une mention au plan particulier d'affectation du sol en tant que bien remarquable ;
- Les bâtiments présents sur la parcelle ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur transformation, et notamment en vue de la suppression de la construction au droit de la piscine (partie de gauche de la parcelle) – PU 16-41996-2014, et délivrée le 23/04/2015 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise, dans le cadre de la transformation globale de la maison, l'extension de la profondeur de bâtisse de la piscine non couverte située en partie gauche de la parcelle ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande intervient dans le réaménagement tant patrimonial que paysager de la parcelle ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'une piscine non couverte plus conséquente, tout en tenant compte des spécificités des lieux et de l'implantation des constructions voisines ;

Considérant que le projet comporte un mur de près de 3 mètres de haut le long de la piscine ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation d'une construction en zone en ordre ouvert secondaire, la demande de construction d'une piscine non couverte :
 - s'intègre à l'aménagement paysager de la parcelle, sauf en ce qui concerne la hauteur du mur latéral de la piscine,
 - ne nécessite que peu de modifications du relief du sol,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet participe, de par la dédensification du bâti en façade arrière (suppression du volume couvert de la piscine), à la mise en valeur des qualités architecturales du bien, et participe également à la découverte des maisons voisines, répertoriées comme biens remarquables au PPAS ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Limiter la hauteur du mur latéral de la piscine à 1,50 mètres de haut au lieu de 2.97 mètres, Que cette modification répond aux conditions cumulatives:
 - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet principal de la demande n'est pas modifié;
 - d'être accessoire en ce qu'elle permet limite la construction en zone de jardin,
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le mur latéral de la piscine est trop imposant en intérieur d'îlot,

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 7

Dossier 16-42070-2015

Demandeur : Madame Claude Stoefs

Situation : Rue Henri Van Zuylen 57

Objet : la construction d'une piscine extérieure

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42070-2015 introduite le 06/02/2015 par Madame Claude Stoefs et visant la construction d'une piscine extérieure sur le bien sis rue Henri Van Zuylen, 57;

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

2 : avis de la Commission de concertation

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

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

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/02/2015: dépôt de la demande

23/04/2015: accusé de réception d'un dossier complet

13/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- l'îlot dans lequel se situe la demande est peu bâti et comprend une zone verte à haute valeur biologique,
- Dans ce quartier, la rue Henri Van Zuylen est une voirie rectiligne marquée par une forte pente ascendante depuis la chaussée d'Alseberg vers la rue Colonel Chaltin, située à l'Est,
- la maison n°57 sur laquelle porte la demande est de type « 4 façades » et implantée sur une parcelle de +/- 73 mètres de profondeur,
- La parcelle de droite est nettement plus large et la maison de droite (n°53) est implantée plus en recul,
- La maison de gauche (n°59) se développe en longueur le long de la limite gauche de sa parcelle,
- Le couvert végétal est important en fond de parcelle, à proximité de la zone verte. Plus proche de la villa, le jardin est aménagé en pelouse,
- Un écran végétal important longe la limite gauche de la parcelle,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite la construction d'une piscine non couverte en zone de jardin,

6 : motivation sur la demande

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

○ **en matière de programme :**

- la construction d'une piscine d'une emprise de 9.2 mètres x3.6 mètres (33,10 m²), margelles non comprises,

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

- elle est implantée à 4.10 mètres de la limite latérale gauche du terrain,
- elle est implantée à hauteur d'un massif arbustif qui protège la piscine de la parcelle de gauche,

○ **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**

- l'implantation de la piscine, s'inscrivant dans la zone de pelouse du jardin, ne demande pas d'abattage d'arbre,

○ en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- la piscine est reliée au système d'égouttage,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les installations techniques seront installées dans la cave de la maison,

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

- l'îlot est inscrit en ZICHEE du PRAS,
- vu la dimension de la parcelle et le couvert végétal existant sur la parcelle, la demande ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, ni à la ZICHEE,

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 8

Dossier 16-42075-2015- Enquête n° 68/15

Demandeur : Monsieur Pierre Sneiders

Situation : Avenue Brugmann de 364 à 366

Objet : l'extension du rez-de-chaussée et la mise en conformité d'un logement en duplex

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42075-2015 introduite le 09/02/2015 par Monsieur Pierre Sneiders et visant l'extension du rez-de-chaussée et la mise en conformité d'un logement en duplex sur le bien sis avenue Brugmann, 364 - 366;

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

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de 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§1, 1°, en ce que l'extension dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle,

Considérant que le bien est situé en ZICHEE et que les travaux ne sont pas visibles de l'espace public;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04 au 28/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/02/2015: dépôt de la demande

13/03/2015: accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2015 au 28/04/2015 inclus : enquête publique

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 30/04/2015

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, et est constitué par les maisons de maître de l'avenue Brugmann et les immeubles de l'avenue de Boetendael,
- Les maisons de maître de l'avenue Brugmann sont implantées en recul de l'alignement, et les zones de recul sont le plus souvent aménagées en jardinet,
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par les lignes de tram 4 et 92 de la STIB,
- la maison n°364-366 sur laquelle porte la demande est divisée en deux logements,
- les travaux intérieurs ont été réalisés vers 2003 par un précédent propriétaire, par la suppression de cloisons,
- au sein du bâti environnant, les immeubles de l'avenue de Boetendael, situés à l'Est, sont imposants par leur gabarit et leur volumétrie en intérieur d'îlot,
- La maison de droite (n°368) est moins haute et comprend des annexes accolées au mitoyen de gauche jusqu'en fond de parcelle,

- o La maison de gauche (n°362) est plus profonde,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- o La mise en conformité du maintien d'un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage (le permis d'urbanisme n°16-31943-1993 a permis de diviser ce duplex en deux appartements, mais cela n'a jamais été réalisé) et des travaux intérieurs en vue d'agrandir les espaces de vie (démolition de cloisons ou de murs porteurs) ont été réalisés,
- o L'extension du rez-de-chaussée, accolée au mur mitoyen de droite, couverte par une toiture plate,
- o La modification de baies et de châssis en façade arrière,

6 : motivation sur la demande

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

- o La demande porte sur l'extension, au rez-de-chaussée, d'un logement en duplex,

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

o en matière de programme :

- o le duplex est complété d'un bureau adossé au logement,

o en matière d'implantation et de gabarit :

- o l'extension du rez-de-chaussée, accolée au mur mitoyen de droite est proposée jusqu'en fond de jardin, afin d'y aménager à la fois le bureau et un espace de rangement pour le jardin,
- o un volume de raccord (espace de rangement plus bas que le bureau) avec le mur de fond permet de ne pas le rehausser,

o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- o la zone de recul est préservée,
- o la toiture plate est en partie végétalisée et en partie percée d'un lanterneau, ce qui permet de conserver un apport de lumière dans le séjour
- o l'extension réduit la largeur du jardin de 3.63 mètres, tout en conservant un jardin de ville de +/- 6 x 5.70 mètres,
- o la zone de recul est aménagée en jardinet,

o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- o la maison ne bénéficie pas de garage,
- o vu l'intérêt patrimonial de l'immeuble et la cohérence des façades, la modification des baies en façade arrière est regrettable,

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

- o en ce qui concerne les motifs d'enquête - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande réduit la dimension du jardin, tout en maintenant une dimension de jardin de ville agréable (+/- 6*5.70m),

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

- o les travaux ne sont pas visibles de l'espace public,
- o l'immeuble construit avant 1932 a des qualités architecturales importantes et est bien préservé,

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

- conserver la cohérence de la façade arrière en maintenant les baies et des châssis avec croisillon, en façade arrière,
- pour le passage vers l'extension, abaisser l'allège sans élargir la baie, pour conserver le principe de réversibilité,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- o d'être accessoires en ce qu'elles maintiennent la valeur architecturale de l'immeuble,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade arrière doit également être préservée,

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-
Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre, article 4 est accordée pour les motifs
énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 9

Dossier 16-41907-2014

Demandeur : Monsieur Stéphane Coste

Situation : Avenue Léo Errera 46

Objet : la transformation et l'augmentation du volume bâti d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41907-2014 introduite le 17/11/2014 par Monsieur Stéphane Coste et visant la transformation et l'augmentation du volume bâti d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Léo Errera, 46;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°15 (AR du 03.12.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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 la dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°1 B Toiture qui prescrit « *A versants ou versants et à la Mansard combinés, couvertes de tuiles ou d'ardoises*», en ce que la toiture de l'extension est plate,

○ application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de la dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture de l'extension est plus haute que la toiture voisines de gauche,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/15 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ le projet ne s'intègre pas dans son environnement immédiat,

○ le projet dénature l'identité particulière du quartier,

○ les dérogations au plan particulier d'affectation du sol ne sont pas motivées,

○ la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°44) est située au Sud de la maison voisine et dès lors y porte préjudice, et une perte d'ensoleillement des pièces de vie,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2014: dépôt de la demande

12/01/2015: accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/15 inclus: enquête publique

04/03/2015: séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable de la commission de concertation

08/04/2015: dépôt de la demande modifiée à l'initiative du demandeur en application à l'article 126/1 al 2 du CoBAT

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

- l'avis de la CRMS émis le 21.01.2015
- l'avis de Vivaqua émis le 12.02.2015

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons de maître, implantées en recul,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- Elle comprend le musée Van Buren dont la zone de protection comprend en partie la parcelle qui fait l'objet de la demande,
- La maison n°46 sur laquelle porte la demande (PU 356 de 1923):
 - présente un gabarit R+1+T,
 - est de typologie 3 façades,
 - est couverte par une toiture à versants qui en plan forme un L le long de la façade latérale tandis qu'en mitoyenneté la partie arrière de la travée latérale de gauche est couverte d'une toiture plate,
- Sa travée latérale de gauche est moins profonde et plus étroite,
- La zone de recul est plantée et protégée par une grille,
- La maison bénéficie d'un garage,
- Les façades sont peintes en blanc,
- La maison de gauche (n°44) a été entièrement rénovée, elle est plus profonde au rez-de-chaussée,
- Le jardin est largement planté,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la rénovation lourde et l'extension de la villa,
- l'augmentation de la hauteur du sous-plafond de la travée d'accès du sous-sol, ce qui entraîne une reprise en sous-œuvre du mur mitoyen de gauche de 0.44 mètre,
- l'extension de la travée de gauche à tous les étages jusqu'à une profondeur de 19 mètres, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen sur 1.84 mètre de profondeur et 6 mètres de haut,
- au sous-sol, la fermeture de la cour basse,
- au rez-de-chaussée :
 - la création d'une terrasse couverte, prolongée par une nouvelle terrasse,
 - la réorganisation de l'entrée en façade latérale en la déplaçant de 2 mètres vers l'arrière,
 - le déplacement de l'escalier principal et de l'ascenseur dans la travée de gauche,
- Au 1^{er} étage,
 - la modification des circulations et de la configuration de l'étage, conséquence du réaménagement du rez-de-chaussée,
 - l'aménagement d'une terrasse sur la couverture de la terrasse du rez-de-chaussée,
- au 2^{ième} étage, enchâssé dans le toit :
 - l'élargissement de deux lucarnes en façades latérale et arrière,
 - l'extension des combles (travée de gauche) entraîne le prolongement et l'élargissement de la toiture plate, objet de la dérogation,
 - la pose d'un lanterneau au-dessus du nouvel escalier,
- l'isolation intérieure de la villa,
- le placement d'une verrière au-dessus du nouvel escalier, dans la toiture plate existante,
- en façades : le remplacement des garde-corps extérieurs en leur donnant une facture moderne,
- le remplacement des châssis en bois avec vitrage avec division en plomb par des châssis en aluminium peints en blanc,
- au niveau des abords : la modification du relief du sol dans la zone latérale et dans la zone de jardin,

6 : motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- La rénovation lourde et l'extension de la maison entraîne des modifications structurelles, notamment le remplacement de tous les planchers et de style architectural,

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

- en matière de programme :
 - le sous-sol accueille les locaux de service, buanderie, un home cinéma, une cave à vins et le garage pour 1 voiture,

- au rez-de-chaussée, l'espace de vie est agrandi; l'entrée, l'escalier et l'ascenseur sont déplacés. Une terrasse couverte est aménagée en prolongation du séjour, elle-même prolongée d'une terrasse non couverte,
- le 1^{er} étage est destiné aux parents et à deux bureaux accessoires au logement,
- le 2^{ème} étage est destiné aux enfants,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'augmentation de la hauteur sous-plafond du sous-sol entraîne des travaux de reprise en sous-œuvre sur +/- 0.44 mètre de profondeur,
 - l'extension de la travée de service (travée de gauche en mitoyenneté) entraîne la rehausse et le prolongement du mur mitoyen sur +/- 6 mètres de haut et 1.84 mètre de profondeur, au Sud de la maison de gauche n°44,
 - cette extension, bien que conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, n'apparaît pas essentielle pour le programme et entraîne une perte d'ensoleillement marquante pour la maison mitoyenne de gauche, notamment en raison du fait que les niveaux de vie sont plus bas dans la maison voisine,
 - l'extension au niveau du 2^{ème} étage est plus haute que la toiture terrasse de la maison mitoyenne,
 - la lucarne sur le versant arrière est trop large par rapport à la géométrie du versant,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement d'une voiture,
 - l'aménagement de la zone latérale et de la grille d'alignement permet le passage et le stationnement d'une voiture,
- en matière d'aménagement des abords
 - la modification du relief du sol en façade latérale et dans la zone de jardin jusqu'en mitoyenneté pose question sur le ruissellement des eaux, les conséquences sur les végétations existantes, ... La demande ne précise pas le mode de retenue de terre en mitoyenneté,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les extensions sont bardées de zinc prépatiné,
 - le remplacement des garde-corps extérieurs confère à la maison un style plus moderne qui tranche avec le style de la maison et le dénature,
 - la nouvelle porte d'entrée en façade latérale présente également une facture moderne et une hauteur sous linteau plus importante que les bow-windows,
 - le nouveau perron et la nouvelle terrasse arrière sont bordés de garde-corps moderne,
 - le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium laqué fait perdre le relief des châssis,
 - les photographies jointes à la demande n'illustrent pas la façade latérale et de manière insuffisante la cage d'escalier intérieure et l'entrée,

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

- en ce qui concerne la dérogation au PPAS 15 :
 - porte sur la forme de la toiture de l'extension en toiture par une toiture plate, en prolongement de la toiture existante,
 - est acceptable, en raison du fait qu'elle ne modifie pas fondamentalement l'aspect du bâtiment et porte un volume de liaison entre deux maisons mitoyennes de typologies différentes,
- en ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 6 :
 - porte sur l'extension du 2^{ème} étage, plus haute que la toiture terrasse de la maison voisine de gauche n°44,
 - est acceptable en raison du fait que la hauteur est équivalente à celle du garde-corps de la terrasse de la maison voisine et crée de ce fait un lien visuel avec la façade arrière de cette maison,

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

- La rénovation et l'extension de la villa entraîne des modifications architecturales (châssis, garde-corps, enlèvement du linteau décoratif de la porte d'entrée, remplacement du perron, ...) dans la zone de protection du musée Van Buuren,
- La modification de la circulation intérieure est peu justifiée et entraîne la modification de la façade latérale qui est la façade d'accueil,

- Ces modifications perturbent la cohérence et l'homogénéité des façades ainsi que leur lecture, et :
 - les châssis en alu font perdre le relief des profils des châssis en bois,
 - le remplacement de la porte d'entrée et la suppression des deux baies verticales à droite de la porte n'améliore pas la façade,
 - le remplacement des châssis du bow-window est particulièrement inadapté,
 - la lucarne arrière a des dimensions trop importantes pour respecter la hiérarchie des baies,
 - le remplacement du perron et de son garde corps n'est pas en harmonie avec le style architectural de la maison,
- La modification du relief du sol en intérieur d'îlot n'est pas acceptable sur cette emprise importante et perturbe les raccords de niveaux entre les jardins,
- L'extension arrière est inacceptable vu la perte d'ensoleillement que cela engendre pour les pièces de vie de la maison voisine située au nord,

Considérant que dès lors le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux, ni le patrimoine de cette villa de style située dans la zone de protection du musée Van Buuren,

7 : modification de la demande en 126/1, al 2

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1, al 2 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/04/2015, répondant aux objections de la commission de concertation ;

8 : description demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle que modifiée, par rapport à la demande introduite :

- réduit la profondeur de la travée de gauche mitoyenne, à tous les étages, ce qui évite la rehausse du mur mitoyen,
- maintient les éléments de décors architecturaux tel que les garde-corps, les baies, la porte d'entrée latérale, le perron, la lucarne arrière,
- les châssis en bois sont remplacés à l'identique, peint en gris 'aluminium' (Ral 9007),
- modifie la circulation interne (déplacement de l'escalier et de l'ascenseur) sans modifier la façade latérale,
- modifie légèrement le relief du sol en vue de combler une cuvette de 0.30m et permettre un raccord aux niveaux des jardins voisins,

9 : motivation sur la demande telle que modifiée

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

- La rénovation lourde et l'extension de la maison entraîne des modifications structurelles, notamment le remplacement de tous les planchers et de style architectural,

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

- en matière de programme:
 - la circulation verticale est déplacée dans la travée latérale, sans modification de la façade latérale et de la porte d'entrée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension de la travée de service (travée de gauche en mitoyenneté) s'inscrit dans le profil du mur mitoyen, mais dépasse légèrement la profondeur de la façade arrière, ce qui crée un conflit au niveau de la corniche et supprime le caractère 'principal' de cette façade,
- en matière d'aménagement des abords
 - la modification du relief du sol est légère et permet un meilleur raccord du relief entre les jardins,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement à l'identique des châssis en bois mais peint en gris 'aluminium' au lieu de blanc,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet modifié maintient les dérogations sollicités:

- en ce qui concerne la dérogation au PPAS 15 :
 - porte sur la forme de la toiture de l'extension en toiture par une toiture plate, en prolongement de la toiture existante,
 - est acceptable, en raison du fait qu'elle ne modifie pas fondamentalement l'aspect du bâtiment et porte un volume de liaison entre deux maisons mitoyennes de typologies différentes,
- en ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 6 :
 - porte sur l'extension du 2^{ème} étage, plus haute que la toiture terrasse de la maison voisine de gauche n°44,

- est acceptable en raison du fait que la hauteur est équivalente à celle du garde-corps de la terrasse de la maison voisine et crée de ce fait un lien visuel avec la façade arrière de cette maison,

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

- La rénovation et l'extension de la villa respecte et maintient les détails architecturaux (châssis, garde-corps, linteau décoratif de la porte d'entrée, perron, ...) dans la zone de protection du musée Van Buuren,
- L'extension crée un conflit avec la corniche et ne respecte pas la hiérarchie des volumes en s'avancant sur l'angle de la façade arrière,
- La modification de la circulation intérieure préserve la façade latérale qui est la façade d'accueil,

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

- Reculer la façade de l'extension en deçà de la profondeur de la façade 'principale' arrière afin de maintenir la pleine largeur de la façade arrière existante,

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce qu'elle réduit légèrement la profondeur de la cuisine et de la salle de bains,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée en ce que la hiérarchie des façades n'est pas respectée en façade arrière,

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°10

Dossier 16-41634-2014- Enquête n° 75/15

Demandeur : Monsieur Yannick Callens Yannick Callens S.P.R.L.

Situation : Rue Vanderkindere de 170 à 176

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble rez commercial et la création de 18 logements aux étages

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41634-2014 introduite le 29/04/2014 par la S.P.R.L. Yannick Callens c/o Monsieur Yannick Callens et visant la transformation et l'extension d'un immeuble rez-de-chaussée commercial et la création de 18 logements aux étages sur le bien sis rue Vanderkindere, 170 à 176;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- o application de la prescription particulière n°2.5.2. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

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

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

- o 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 :
 - o non-respect de l'article n°4, §1, 2°, a : profondeur des constructions en ce que les terrasses et escalier de secours sont plus profonds que les deux constructions attenantes.
 - o non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture dépasse de plus de 3mètres la toiture plate voisine de droite,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04 au 28/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o *demande que toutes les règles soient respectées pour minimiser pendant le chantier les désagréments de bruit et poussières, pour que sn activité puissent respecter les règles qui lui sont soumises (AFSCA), afin qu'il ne subisse pas de perte de chiffre d'affaire ou de clientèle,*
- o *regrette l'absence de parking, la demande en stationnement est forte dans le quartier. d'autres projets dans le quartier ont prévus des parkings (Mutualité et Meyerbeer),*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/04/2014: dépôt de la demande

30/03/2015: accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2015 au 28/04/2015 inclus: enquête publique

13/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 30/04/2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/12/2014 et joint à la demande:

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en commerces et logements, ce tronçon de la rue Vanderkindere étant affecté en liseré de noyau commercial par le plan régional d'affectation du sol,
- L'îlot est traversé par la limite communale entre Uccle et Forest ;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique et le stationnement est autorisé des deux côtés,
- Le projet est situé à proximité directe de la place Vanderkindere, desservie par les lignes 3, 4, 7, 92 qui en font un lieu très bien desservi par les transports et un lieu d'échange intermodal, en connexion avec les stations Cambio et *Villo !*,
- L'immeuble n°170-176 sur lequel porte la demande présente un gabarit équivalent à R+2 pour partie et R+3+T pour le solde,
- Le permis d'urbanisme n°16-24438-1966 a porté sur la démolition des maisons et la construction d'un complexe commercial, dont les façades des étages, qui sont bâtis sur une faible profondeur, sont aveugles, du côté de la rue, dans une situation typique des années '60 pour ce type de projet,
- À l'arrière de cette façade aveugle se trouvent deux niveaux de bureaux accessoires au commerce, dont le 2^{ème} étage est actuellement inoccupé, et au droit du n°170, le gabarit est plus élevé et comporte une toiture,
- Quant au bâti environnant, les immeubles voisins ont un gabarit R+2 ou R+3,
- La parcelle est totalement bâtie,
- L'îlot comprend des parcelles totalement bâties et quelques parcelles qui comprennent de beaux arbres (rue Meyerbeer et avenue Albert),
- Selon les explications données en séance, les commerces appartiennent à d'autres propriétaires,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le maintien des 3 commerces au rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle,
- La reconversion du site par la rehausse du gabarit en R+3+2niveaux dans la toiture,
- La démolition des bureaux aux étages (avec cependant le maintien de l'aile gauche 170),
- L'aménagement de 18 appartements aux étages et dans les combles,
- La création d'un accès séparé pour les logements,
- L'aménagement du sous-sol en locaux communs et caves,
- L'isolation par l'extérieur de la façade avant du n°170, à partir du 1^{er} étage,

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet vise la disparition d'une construction d'un immeuble 'fausse façade' des années '60',

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

○ en matière de programme :

- le sous-sol est peu profond au n°170, mais il couvre l'ensemble des parcelles du n°172 au n°176,
- le rez-de-chaussée comprend 3 commerces, hors demande,
- au 1^{er} étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres, 3 appartements de 1 chambre, 1 studio,
- au 2^{ème} étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres, 3 appartements de 1 chambre, 1 studio,
- au 3^{ème} étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres, 3 appartements de 1 chambre, 1 studio,
- au 4^{ème} et 5^{ème} étage, le projet propose 3 duplex de 3, 2 et 1 chambre,
- chaque logement dispose d'une terrasse ou d'un balcon en façade arrière ou en façade avant en toiture,
- la seule circulation verticale impose un grand nombre d'appartements non traversant,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit est rehaussé au niveau de celui du n°170 (R+3),
- le versant arrière de la toiture est légèrement rehaussé par rapport à la situation existante du n°170,
- au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage: la profondeur suit celle du n°170 jusqu'à la mitoyenneté de droite, en dépassant celui-ci de 3 mètres,
- la toiture à versant dépasse de plus de 3 mètres le profil de la toiture plate voisine de droite,

- le fait de prendre le n°170 comme modèle de gabarit, la demande présente un gabarit imposant car le plus important de la rue, tant en hauteur qu'en profondeur,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est totalement bâtie,
 - la toiture plate des commerces est aménagée en toiture verte et en terrasse pour les appartements du 1^{er} étage,
 - vu la copropriété, la demande n'assure pas que la toiture plate des commerces soit effectivement verdurisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le stationnement est prévu par un contrat de stationnement sur le parking du magasin 'Carrefour', inoccupé en soirée et le dimanche,
 - selon les explications données en séance, le parking est sous utilisé par les chalands ; des contrats de locations peuvent être établis soit en dehors des heures commerciales soit pendant les heures vu la sous-utilisation actuelle des parking ; la gestion des parkings va être reprise par Be Parking, Carrefour assumant mal cette gestion. La location des emplacements sur le site Carrefour impose une modification du permis d'environnement. Une notification doit être faite auprès de Bruxelles Environnement afin d'évaluer les changements à apporter au permis d'environnement avant la délivrance du permis d'urbanisme,
 - le projet situe 3 locaux pour vélos au sous-sol, accessible par l'ascenseur, ce qui est dangereux pour les utilisateurs et peu pratique, voire rébarbatif ou rédhibitoire pour les cyclistes quotidiens ; l'ascenseur doit avoir une dimension suffisante pour pouvoir descendre aisément les vélos au sous-sol,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ni de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet ne précise pas la stabilité des étages par rapport au rez-de-chaussée et sous-sol maintenus. La demande telle qu'introduite ne permet dès lors pas de s'assurer que le projet peut maintenir le rez-de-chaussée et le sous-sol existant,
 - l'accès aux appartements depuis le rez-de-chaussée est relativement exigü et ne permet pas un stationnement aisé des vélos et des poussettes depuis l'espace public (uniquement situés en cave),
 - la contrainte du projet est que la circulation verticale est située dans l'immeuble existant n°170. La présence des commerces ne permet pas de créer une seconde circulation verticale au rez-de-chaussée,
 - selon l'explication donnée en séance, la structure des colonnes doit être renforcée pour porter le projet aux étages,
 - l'accès aux stockages des commerciaux n'est pas séparé des caves logements,
 - le projet vise 3 teintes d'enduit différentes dont la plus foncée pour l'extension, ce qui en façade avant est la portion la plus grande du projet. Cette teinte foncée va alourdir le volume proposé,

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
 - le gabarit est plus important que la construction voisine de droite,
 - le gabarit du n°170 pris en référence n'est pas majoritaire dans les gabarits de la rue,
 - la façade avant présente des saillies en volumes bâtis de 0.60 mètre de profondeur sur une largeur de 13.60 mètres, ce qui marque davantage la façade horizontalement que verticalement, comme c'est le cas pour certains immeubles de la rue, mais à l'encontre de l'expression du caractère traditionnel du parcellaire de cette rue,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots):
 - le projet maintient l'emprise des commerces sur toute la parcelle alors que le projet la densifie fortement;
 - il améliore légèrement la situation existante de l'intérieur d'îlot en verdurant la toiture plate des commerces, mais la garantie de réalisation en cas de copropriété doit être fournie,
 - cependant le projet ne vise pas la rénovation ou le remplacement de la toiture plate ; il n'est donc pas certain que la stabilité de la toiture existante permette un tel aménagement,

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
 - les terrasses et l'escalier de secours sont plus profonds que les constructions attenantes,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - les combles sont plus hauts que la toiture plate voisine, ce qui crée des héberges importantes dans la perspective de la rue,

Considérant dès lors que le projet est trop imposant pour la parcelle;

Considérant que la faisabilité du projet n'est pas assurée;

Que le projet est muet quant à la structure des étages au travers des commerces et sous-sol existants;

Considérant que le grand nombre d'appartements non traversant est justifié par la présence d'une seule circulation verticale, alors qu'une seconde pourrait être organisée à partir du 1^{er} étage,

Considérant que le gabarit du n°170 pris en référence est un des plus imposant de la rue,

Que dès lors l'extension renforce ce caractère imposant pour la rue, et engendre une héberge importante,

Considérant que l'oriel est fort large et ne suit pas le caractère vertical des oriels présents dans la rue,

Que dès lors suite aux explications données en séance, un projet modifié doit :

- réduire la profondeur du projet à partir du 2^{ème} étage à une profondeur équivalente à l'immeuble de droite,
- proposer une seconde circulation verticale à partir du 1^{er} étage de sorte à proposer 4 appartements traversant à partir du 2^{ème} étage,
- proposer un 4^{ème} étage en recul à toiture plate sur toute la largeur du projet,
- adapter le programme en conséquence,
- proposer des enduits clairs pour l'ensemble de la façade,
- garantir la faisabilité de l'aménagement d'une toiture verte (engagement ou copropriété, ..),
- garantir la faisabilité structurelle (engagement ou copropriété, ..),
- proposer un ascenseur suffisamment grand pour la manœuvre aisée des vélos vers le sous-sol,
- proposer une circulation séparée de celle des logements (accès aux caves, ..) pour l'accès au stockage des commerces,
- proposer une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 25L/mètres² d'emprise,
- fournir tout élément probant démontrant qu'un minimum de 1 emplacement de parking par logement est effectivement garanti dans un parking voisin,

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et la répartition des logements doivent être revus,
- d'être accessoires en ce que le gabarit doit être revu à la baisse,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit autorisable ne doit pas suivre la partie existante 170 car est un des plus imposant de la rue,
- de réduire les dérogations au RRU en ce que la profondeur et la hauteur de la nouvelle partie doivent être réduites,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application;

Que dès lors la demande modifiée doit être présentée à la Commission de concertation ;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-avant.

Les dérogations au RRU sont accordées aux motifs évoqués ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°11

Dossier 16-42009-2014- Enquête n° 74/15

Demandeur : Monsieur et Madame Marquez Nunez Arturo et Bens Morgane Caroline

Situation : Rue Geleytsbeek 108

Objet : extension et rénovation d'une maison mitoyenne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42009-2014 introduite le 23/12/2014 par Monsieur et Madame Arturo Marquez Nunez et Morgane caroline Bens et visant extension et rénovation d'une maison mitoyenne sur le bien sis rue Geleytsbeek, 108;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande telle qu'introduite déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et gabarit (titre I, chapitre 2, articles 4, 5 et 6).

Considérant que la demande modifiée introduite le 18/03/2015 en l'application de l'article 126/1 du CoBAT déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et gabarit (titre I, chapitre 2, articles 4, 5 et 6).

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation ont été requis pour les motifs suivants en ce qui concerne la demande telle qu'introduite :

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation et gabarit :
 - article 4 profondeur qui prescrit « *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut pas dépasser de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté* » en ce que :
 - Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la profondeur dépasse le voisin de droite le moins profond (nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen) ;
 - Au 1^{ier} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 2.15m par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 40cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ; ;
 - Au 2^{ième} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen ;
 - article 5 hauteur de la façade avant qui prescrit que « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que :
 - le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la façade dépasse la façade du voisin de droite n°110 (le plus haut) de 2.62m ;
 - article 6 toiture §1 – qui prescrit « *1° la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions visées à l'article 5* » et « *2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de références visées à l'article 5* » en ce que :
 - le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la hauteur de la toiture dépasse le profil mitoyen de la toiture du voisin de droite n°110 le plus haut nécessitant une rehausse du mur mitoyen ;
 - Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la hauteur dépasse le voisin de droite le moins profond (nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen) ;

- Au 1^{ier} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond mais implanté en recul latéralement de 2.15m par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéralement de 40cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- Au 2^{ième} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants quant à la demande telle qu'introduite :

- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl, ne fait pas de remarques.
 - Mme Christine Fonteyne, 110 rue Geleystsbeek, 1180 Bruxelles demande à être entendue à la commission de concertation. Elle nous fait part de ses inquiétudes quant au projet d'extension de l'habitation mitoyenne de son habitation. Le projet d'extension de la maison mitoyenne comprend non seulement une extension en longueur mais aussi en hauteur. Elle s'inquiète pour deux raisons :
 1. La luminosité dans son habitation et son jardin. L'extension à l'arrière ainsi que l'ajout en hauteur masquera la luminosité de son jardin.
 2. Suite à l'extension de l'habitation mitoyenne, les voisins auront une vue plongeante dans son jardin et son habitation.
 - Monsieur et madame Jacques Leslie et Maurizio Montante, rue Geleystsbeek 106, 1180 Uccle demandent à être entendus. Etant voisins directs, ils veulent exprimer leur opposition à ce projet sur base des arguments suivants :
 - Concernant la hauteur et l'avancée du bâtiment (article 5 du titre 1 du RRU) :
 1. La hauteur avant du bâtiment ne sera pas en relation ni en intégration avec les volumes voisins. Leur maison sera privée de lumière ce qui dévalorisera leur immeuble.
 2. Le RRU permet une avancée du bâtiment, si une distance de recul de 3 m est respectée par rapport à la maison voisine.
 3. L'argument avancé par l'architecte du projet pour appuyer l'avancée du bâtiment jusqu'au trottoir est l'ancienne existence d'un garage à l'époque. Or ce garage était un petit volume indépendant qui d'ailleurs a dû être réduit lors des transformations précédentes et donc très loin du projet qui est présenté. De plus, l'escalier extérieur est construit sur la limite de la mitoyenneté et ne respecte pas non plus la distance 3 mètres de recul instaurée par le RRU.
 - Concernant la toiture (article 6 du titre 1 RRU)
 1. Les toitures dépassent de manière importante à l'avant et à l'arrière : il n'y a pas d'alignement avec les habitations mitoyennes, les volumes sont « écrasants ». Il y a un déséquilibre total avec les maisons voisines.
 2. Cette partie est aussi en contraction totale avec les règles de mitoyenneté inscrites dans les RRU concernant les 3 mètres de recul et le dépassement en hauteur par rapport aux maisons voisines. Le RRU est fait pour promouvoir une intégration douce des immeubles les uns par rapport aux autres, or ce projet est complètement à l'opposé de cet esprit. Lors de la rénovation de leur maison, le rehaussement de leur toiture leur a été interdit, or ce projet prévoit deux rehaussements de toiture, de plus leurs toitures sont mitoyennes. Le projet ne s'intègre pas dans le style architectural de la rue. C'est une architecture écrasante et égoïste qui veut s'imposer dans un quartier résidentiel calme.
- Cette construction leur causera plusieurs préjudices :
- Une perte de luminosité totale sur leur façade avant.
 - Une diminution évidente de la valeur pécuniaire de leur maison.
 - L'avancée de ce bâtiment côté rue ne respectant les limites mitoyenne empêchera toutes modifications de leur habitation dans le futur.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014 : dépôt de la demande ;

06/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/01/2015 au 26/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation et **avis défavorable** de la Commission de concertation ;

18/03/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article **126/1, al. 4** du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

31/03/2015 : attestation de réception d'un dossier 126/1 complet ;

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants en ce qui concerne la demande modifiée suivant l'application de l'article 126/1 : dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation et gabarit, articles 4, 5 & 6.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl, ne fait aucune remarque.*

- *Dr Christine Fonteyne, rue Geleystsbeek 110, demande à être entendue. Elle trouve que le projet prévoit d'agrandir la maison tant à l'avant qu'à l'arrière non seulement en longueur mais aussi en hauteur. Leur petite maison dispose d'un jardin qui leur permet d'agrandir leur espace à vivre durant les beaux jours.*

Le projet d'agrandissement à l'arrière non seulement diminuera la luminosité dans leur salon (qui donne dans le jardin) mais aussi étant donné le projet de passerelle à l'arrière permettra aux voisins de plonger dans leur jardin ce qui est tout à fait désagréable.

De plus, c'est déjà le deuxième projet que les voisins présentent et ceci en tenant très peu compte des remarques du voisinage.

- *M. et Mme Patrick C. Jacques et CC. Leslie Jacques, 50 Harbor Lane, Roslyn Harbor, New-York, 11576, USA. Ils sont propriétaires de la maison située au 106 rue Geleystsbeek. Leur première remarque est que le projet ne leur semble qu'une variation sur la première version. Projet refusé en séance du 11/02/2015.*

Les volumes ont changé de place mais le bâtiment proposé reste en violations répétées du RRU et ne respecte toujours pas l'esprit de la loi, ni le caractère du quartier. L'enclavement de leur bien est similaire si pas plus important que sur les plans précédents et leurs possibilités extension et/ou d'alignement sur le trottoir sont pratiquement inexistantes.

Le bâtiment prévu reste, par la hauteur des façades et des toitures, dans le non-respect des Articles 5 et 6 de la section 1 du RRU.

A l'avant, la construction proposée va de par sa hauteur créer une réduction pratiquement totale d'ensoleillement, une zone sombre encore plus importante que dans le projet précédent.

Ceci sera source d'humidité, de mousses et moisissures sur la façade nord de leur maison. Leur bâtiment sera encaissé et dévalué.

L'architecte semble en être très conscient puisqu'il s'abstient de dessiner sur son croquis l'incidence réelle des ombres. Le soleil n'est jamais au zénith à Bruxelles, Bruxelles n'étant pas situé sur l'équateur !

La mitoyenneté n'est en aucun cas respectée. Le mur mitoyen proposé est à quelques centimètres de sa porte et pour seul but d'augmenter la superficie du rez de chaussée au 108 mais, cela leur empêchera de s'aligner au trottoir sur la mitoyenneté dans l'avenir.

Les avancées proposées, tant au niveau de la rue qu'aux étages ne respectent pas la distance de 3m préconisée par rapport à la maison voisine (la mienne). RRU Article 5 du titre 1. Les toitures ne respectent pas plus le RRU.

Ils soulignent que les maisons du 106 et 108 font partie d'un même ancien bâtiment fermier (patrimoine). Les fondations sont fragiles. Le toit et les poutres de soutien sont communs aux deux bâtiments. Ils craignent que les travaux n'ébranlent la solidité de son bâtiment. Le 106 et le 108 rue Geleystsbeek ne sont pas deux maisons isolées l'une de l'autre mais, au contraire, sont reliées par des fondations, un toit et des murs en commun.

En conclusion ce projet est à peine différent du précédent. Le projet ne respecte pas le RRU et dévalorise de manière importante leur propriété et le quartier.

4 : description Sitex

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

- o La maison sur laquelle porte la demande est implanté en ordre continu, le long de la rue Geleystsbeek, dans son tronçon compris entre l'avenue du Lycée Français à l'Ouest et le Chemin Privé 'T Cortenbosch à l'Est. Le quartier est principalement résidentiel ;

- Le bien sur lequel porte la demande crée la transition entre 2 alignements différents. Il présente un gabarit R + 1 + Toiture plate pour le volume annexe situé à l'avant de la parcelle (dans lequel s'inscrit un garage) et un gabarit R+1+toiture à versants pour le corps de la maison principale visible depuis l'espace public ;
- En façade arrière, le bien présente une annexe à toiture plate disgracieuse en contact avec le corps principal de la maison, implanté sur les 2/3 de la largeur de la parcelle ;
- La parcelle accueille également une construction annexe séparée de plus de 11 mètres du corps principal de la maison (et distante de 5.50 mètres de l'extension) occupant toute la largeur de la parcelle obstruant la vue vers le jardin ;
- La parcelle comporte un long jardin orienté au Sud-Est, et en conséquence, la façade avant est orientée au Nord-Ouest ;
- La maison faisant l'objet de la demande est relativement petite et ne comporte que 2 chambres ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale (2 chambres) ;
- la démolition des annexes tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- la reconstruction d'extensions en façade avant (modification de l'alignement) ainsi qu'en façade arrière ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition des annexes au profit de la construction de nouveaux volumes à l'architecture de qualité est à encourager.
- En effet, les annexes actuelles sont peu esthétiques et nuisent à l'habitabilité de la maison :
 - a) l'annexe existante située en façade avant (garage au rez-de-chaussée) ferme totalement la façade avant ;
 - b) l'annexe arrière accolée à la maison (cuisine) réduit fortement le contact des espaces de vie avec le jardin et entraîne une perte de luminosité évidente des espaces intérieurs ;
 - c) l'annexe située dans le jardin sur toute la largeur de la parcelle à proximité de l'habitation obture totalement la vue vers le jardin profond de la propriété et l'intérieur de l'ilot ;
- D'une manière générale, les aménagements proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuels et améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison relativement petite ;
- Le projet propose une architecture épurée aux volumes clairs depuis l'espace public mais qui se veut résolument contemporaine et en adéquation avec son époque ;

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

- En matière de respect du code civil en matière de mur mitoyen :
 - a) Il y a lieu de construire les nouveaux murs mitoyens sur la mitoyenneté et non pas à côté des murs mitoyens. En effet, il est légitime que le voisin puisse ultérieurement également introduire une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une extension ;
 - b) Un mur mitoyen porteur en matériau plein devra obligatoirement être mis en œuvre ;
 - c) Le choix de la finition du côté des voisins devra figurer aux plans et être présenté aux voisins ;
- le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement de la rue qui dépasse de 6.45 mètres en profondeur la façade avant de la maison implantée sur la parcelle de gauche (n°106) ;
 - a) l'implantation à l'alignement de la rue proposée n'est pas illogique. En effet, le projet propose de s'implanter dans l'alignement de la maison mitoyenne de droite (n°110) ;
 - b) De plus, les maisons à proximité immédiate sur le même trottoir (n°100, 98, 96 et 94) sont également implantées à l'alignement de la rue ;
 - c) En ce qui concerne le volume proposé aux étages, celui-ci est distant de 1.10m de la limite mitoyenne de gauche, distant de 2.93 mètres du corps de maison principal et seul un volume architecturé en tôle d'acier laqué de teinte rouge (dans lequel s'inscrit un escalier) s'inscrit sur la limite de mitoyenneté ;
 - d) Malgré les qualités architecturales de celui-ci, le projet tel qu'introduit n'est pas acceptable, car :
 - a) Il enclave trop le voisin de gauche ;
 - b) Il ne laisse pas la possibilité au voisin de gauche de construire lui aussi ultérieurement éventuellement une extension à l'alignement ;

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

En ce qui concerne la dérogation au RRU - article 5 du Titre I - hauteur de la façade avant - qui prescrit que « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que :

- Le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la façade dépasse la façade du voisin de droite n°110 (le plus haut) de 2.62m ;
- Le projet propose un volume au gabarit R+2 (toiture plate). La rue Geleystsbeek accueille des gabarits variés :
 - a) la maison n°102 à proximité immédiate de la maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit similaire ;
 - b) l'immeuble situé juste devant le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit anormalement haut de R+9 ;
 - c) L'immeuble situé à droite (avenue du Lycée français) visible également depuis la perspective du bien présente un gabarit R+8 ;
- Bien que la hauteur de cette construction portera peu préjudice à l'ensoleillement du bien voisin de gauche, en retrait et qui présente une façade avant totalement implantée au Nord, le projet tel qu'introduit n'était pas acceptable, car :
 - a) Il enclavait le voisin de gauche de façon trop importante ;
 - b) Il ne laissait pas la possibilité au voisin de gauche de construire lui aussi ultérieurement éventuellement une extension à l'alignement ;
 - c) les dérogations demandées étaient trop importantes ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU - article 4 du Titre I - profondeur qui prescrit « lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut pas dépasser de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » en ce que :

- Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la profondeur dépasse le voisin de droite le moins profond :
 - a) Cette extension s'inscrit entre les mitoyens de jardin existants afin d'implanter toutes les pièces de vie ;
 - b) Le jardin est très profond et par conséquent conserve une profondeur de plus de 300 mètres de long malgré la profondeur proposée de l'extension au rez-de-chaussée ;
 - c) Seule une rehausse très limitée du mur mitoyen de jardin de droite (dimensions : 35 centimètres X 100 centimètres) est prévue et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement du voisin et peut donc s'autoriser ;
- Au 1^{er} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 2.15 mètres par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 40 centimètres par rapport à la limite mitoyenne de droite :
 - a) Le vide sur séjour proposé s'inscrit le long du mur mitoyen de gauche (sans qu'aucune rehausse ne soit nécessaire) et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la propriété de droite (voir étude d'ensoleillement transmise). De plus, cet élément permet d'apporter une qualité à l'espace intérieur proposé ;
 - b) L'implantation de la chambre 1 nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche mais sans que celle-ci n'entraîne de préjudice à l'ensoleillement de la maison de droite étant donné que cette rehausse surplombe une toiture plate et n'obture aucune fenêtre ;
 - c) Par contre, l'implantation de cette chambre distante de seulement 40 centimètres de la limite mitoyenne de droite ne pouvait être s'autorisée. Il y avait lieu de supprimer l'extension prévue au niveau de cette chambre et par conséquent de réduire sa profondeur de ce local (=revenir à la profondeur initiale) ou proposer une alternative;
- Au 2^{ème} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 90 centimètres par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen :
 - a) Etant donné l'orientation du jardin, la construction de cette extension ne portera pas préjudice aux voisins de droite en terme d'ensoleillement (+voir étude d'ensoleillement fournie) ;
 - b) La rehausse nécessaire à l'implantation de ce volume du côté gauche n'entraînera pas non plus de désagrément en termes d'ensoleillement pour cette propriété voisine ;

c) Par contre, l'implantation de cette chambre distante de seulement 90 centimètres de la limite mitoyenne ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU article 6 du Titre I toiture §1 – qui prescrit « 1° la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions visées à l'article 5 » et « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de références visées à l'article 5 » en ce que :

- le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la hauteur de la toiture dépasse le profil mitoyen de la toiture du voisin de droite n°110 le plus haut nécessitant une rehausse du mur mitoyen : même motivation que ci-dessus ;
- Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la hauteur dépasse le voisin de droite le moins profond (nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen) : même motivation que ci-dessus ;
- Au 1^{er} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond mais implanté en recul latéralement de 2.15m par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéralement de 40cm par rapport à la limite mitoyenne de droite : même motivation que ci-dessus ;
- Au 2^{ème} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen : même motivation que ci-dessus ;

Considérant que les dérogations sont trop importantes et que les modifications à apporter au projet ne sont pas accessoires et ne peuvent dès lors pas s'envisager dans le cadre de l'article 191 alinéa 2 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT.

7 : modification de la demande en 126/1 (indice A du 18/03/2015)

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 18/03/2015 ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise à la phase de l'enquête publique

Considérant que la demande modifiée (en application de l'article 126/1) - indice A introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale (2 chambres → 4 chambres) ;
- la démolition des annexes tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- la reconstruction d'extensions en façade avant (modification de l'alignement) ainsi qu'en façade arrière ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le nouveau projet répond à certaines objections qui ont motivé l'avis défavorable de la commission de concertation ;
- Le projet modifié (indice A) tente de moins enclaver le voisin de gauche (n°106) - dont la façade avant est orientée au Nord-Ouest :
 - par la construction d'un nouveau volume au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage qui s'implante en avant-plan à 3 mètres par rapport à la façade avant de la maison de gauche (n°106) et qui offre une hauteur de façade identique à celle de cette maison de gauche ;
 - par l'implantation également d'un 2^{ème} volume en façade avant qui s'implante à l'alignement de la rue afin de créer un raccord avec la maison mitoyenne de droite (implantée à l'alignement). Ce nouveau volume de deux niveaux au premier et deuxième étage, présente une façade latérale en oblique distante de 1.98m de la limite mitoyenne de gauche au point le plus éloigné et distante de 1.18m à la jonction avec le nouveau volume implanté sur toute la largeur de la parcelle (au point le plus proche de la limite mitoyenne) : l'impact volumétrique de cette extension présente une dérogation trop importante pour respecter l'équilibre des volumes bâtis dans le paysage de la rue et il s'indique d'en supprimer le deuxième étage ;
- Le projet modifié permet davantage la construction éventuelle d'une extension en façade avant pour le voisin de gauche (n°106) que le projet initialement introduit et répond par conséquent à une des objections émises lors de la précédente commission de concertation ;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- En matière de respect du code civil en matière de mur mitoyen : il y a lieu de se conformer aux remarques du précédent avis (voir ci-dessus) ;
- Le projet modifié (indice A) prévoit la construction d'une nouvelle cage d'escalier « transparente » inscrite entre les nouveaux volumes avant le corps de maison principal, qu'il s'indique e réduire au seul accès vers la chambre du deuxième étage, implanté en milieu de profondeur de la construction ;

Considérant qu'au regard des dérogations subsistantes, le projet modifié suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne la dérogation au RRU - article 5 du Titre I - hauteur de la façade avant - qui prescrit que « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que :

- Le projet modifié (indice A) prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue et dont la façade dépasse en hauteur celle de l'immeuble voisin de droite (n°110) et le plus haut, de 2.32 mètres (soit 30 centimètres plus bas que le projet initial) : la dérogation est trop importante par rapport à l'équilibre des volumes bâtis dans la rue et le projet doit limiter la dérogation en supprimant la chambre du deuxième étage en zone de recul, tel que décrit et motivé ci-avant;
- La rue Geleytsbeek accueille des gabarits variés (voir ci-dessus) et la proposition d'implanter un gabarit de R+1 en façade avant peut permettre d'inscrire le projet avec un deuxième étage en recul, en dérogation, peut s'envisager ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU - article 4 du Titre I - profondeur qui prescrit « lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut pas dépasser de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » en ce que :

- Au rez-de-chaussée : le projet est identique au projet initial et l'extension arrière peut s'envisager pour les raisons mentionnées ci-dessus (à savoir : cette extension s'inscrit entre les mitoyens de jardin existants + le jardin est très profond et par conséquent conserve une profondeur de plus de 300 mètres de long malgré la profondeur proposée de l'extension au rez-de-chaussée + seule une rehausse très limitée du mur mitoyen de jardin de droite - dimensions : 35 centimètres X 100 centimètres- est prévue et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement du voisin);
- Au 1^{er} étage :
 - le projet modifié supprime l'extension prévue au niveau de la chambre 1 et propose donc d'inscrire la chambre 1 dans la profondeur autorisée et répond par conséquent totalement à la remarque émise lors de la dernière commission de concertation.
 - le projet prévoit toujours l'extension (vide sur séjour) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 2.15 mètres par rapport à la limite mitoyenne de droite : Le vide sur séjour proposé s'inscrit le long du mur mitoyen de gauche (sans qu'aucune rehausse ne soit nécessaire) et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la propriété de droite. De plus, cet élément permet d'apporter une qualité à l'espace intérieur proposé ;
- Au 2^{ème} étage : le projet prévoit la construction d'un volume identique ou presque au volume proposé dans le projet initial. Seul le recul par rapport à la limite mitoyenne de droite a été augmenté de 10cm (recul de 100cm par rapport à la limite mitoyenne de droite). Ce nouveau volume dépasse toujours le voisin de gauche (n°106) nécessitant une rehausse du mur mitoyen :
 - d) Etant donné les particularités des lieux et les décalages d'implantation des maisons à cet endroit de la rue, la création d'un raccord entre les deux alignements répond au bon aménagement des lieux, mais doit conserver un impact volumétrique et solaire acceptable et il s'indique en conséquence de supprimer le volume de la chambres du deuxième étage en façade avant, afin de limiter l'ampleur des dérogations et mieux inscrire le projet dans son environnement bâti;

8 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Supprimer la chambre avant au deuxième étage , afin de limiter l'impact du projet et son emprise solaire pour la maison voisine de gauche ;

- Réduire en conséquence le volume vitré de raccord à l'accès vers la chambre du deuxième étage en milieu de parcelle ;
- Revoir l'agencement des volumes existants pour trouver la quatrième chambre, par exemple au premier étage en façade arrière ;
- Prévoir une finition identique à celle de la façade pour le mur mitoyen commun avec la maison voisine de gauche n°106 ;
- Présenter un aménagement paysager de la zone de recul, avec dispositif de clôture à rue (haie, muret), supprimant toute possibilité de stationnement

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une diminution d'une dérogation ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'emprise volumétrique et solaire du projet;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), 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 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 l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°12

Dossier 16-42083-2015- Enquête n° 78/15

Demandeur : Monsieur Nicolas Denis

Situation : Avenue Bel-Air 66

Objet : la rénovation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42083-2015 introduite le 13/02/2015 par Monsieur Nicolas Denis et visant la rénovation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Bel-Air, 66 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 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 propriétaire de la maison voisine de gauche (n°64) voudrait attirer l'attention sur le fait que :*
 - *suite au rehaussement de la maison voisine, il faudrait tenir compte de l'exhaussement des cheminées du 64,*
 - *l'isolation du mur mitoyen pour l'ascenseur et en général,*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2015 : dépôt de la demande ;

01/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2015 au 28/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de l'avenue Bel – Air, dans le tronçon compris entre la rue Dodonée à l'Ouest et la chaussée de Waterloo, à l'Est.
- La maison fait face à l'embouchure de la rue Lincoln située au Nord, ce qui en dégage les perspectives visuelles ;
- Les gabarits des immeubles de cette rue sont très variables.
- A gauche, l'immeuble sis au n°62 (non mitoyen) présente un gabarit R + 4 + étage en recul,
- A gauche, toujours, en mitoyenneté, la maison n°64 présente un gabarit R+1+ toit à faible pente ;
- La maison sur laquelle porte la demande (n°66) présente un gabarit R + 2 avec toiture plate.
- La maison mitoyenne de droite (n°68) présente un gabarit R + 2 avec toiture plate et l'immeuble suivant sur la droite (n°70), un niveau de plus.
- Les immeubles faisant face au projet présentent également des gabarits importants ;
- Les façades arrières de la maison faisant l'objet de la demande et des constructions mitoyennes sont relativement alignées ;
- La maison, de typologie « bel étage », dispose de caves et se présente sous forme d'un rez-de-chaussée abritant le garage et les espaces secondaires, et de 2 niveaux supérieurs abritant les espaces de vie ;

- La façade avant présente de belles caractéristiques architecturales épurées, représentatives de son époque de construction (1935) ;
- Le terrain bénéficie d'un vaste jardin orienté au Sud ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- le réaménagement des espaces de vie au sous-sol et aux étages, dans l'emprise de la construction, notamment par :
 - l'ouverture en façade des espaces arrière et création d'une cour anglaise permettant un accès depuis le sous-sol vers le jardin ;
 - l'aménagement d'espaces de vie (salle de jeux et bureau) au rez-de-chaussée arrière bénéficiant de larges ouvertures et d'un accès au jardin ;
 - la création d'un second garage au rez-de-chaussée, sur la droite, ce qui nécessite une modification de façade ;
 - le réaménagement des espaces de vie au bel étage et la création d'une petite terrasse arrière. Les espaces de vie sont connectés à l'étage inférieur via une circulation verticale ;
 - l'aménagement de 4 chambres à coucher et salle de bains attenantes au 2^{ème} étage ;
- l'extension de l'immeuble sur la toiture sous forme de volume en retrait (façade avant), afin d'y aménager 2 chambres à coucher et salles de bain ;
- l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications et documents donnés en séance;

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

- Le projet propose la transformation et l'extension de la maison afin de pouvoir adapter ses espaces à une famille nombreuse ;
- Le projet opte pour une extension en toiture afin de pouvoir préserver les implantations des façades arrières tant du bien que des maisons voisines ;
- Le projet s'inscrit dans une composition urbanistique peu cohérente, et la maison voisine de gauche présente un gabarit particulièrement peu élevé, alors qu'un immeuble proche de la demande présente un volume hors gabarit ;
- Le projet s'inscrit dans la composition de la façade avant et en préserve la lisibilité ;

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

- Le programme de la demande vise à proposer 6 chambres à coucher et un garage supplémentaire au sein de cette maison composée sous forme de bel étage, et dont, par principe, les espaces d'habitation ne comprennent pas le rez ;
- Le projet opte pour une extension en toiture de sorte à pouvoir préserver le gabarit inférieur de la maison, et a fortiori, l'ensoleillement et l'habitabilité des maisons voisines ;
- Le projet engendre néanmoins un volume émergeant dont les héberges sont non négligeables, et qui sont à minimiser dans les perspectives de la rue ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un second garage au sein de la maison, ce qui nécessite de modifier la façade : l'esthétique des portes de garage existantes et projetées portent cependant atteinte au caractère patrimonial de cette habitation de qualité et il s'indique de présenter une nomenclature pour ces ouvertures qui s'inscrit dans le style initial de la maison ;
- Vu le caractère patrimonial de la façade, seul un nettoyage de celle-ci peut s'envisager, pour conserver sa teinte et sa texture ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU :
 - Le projet prévoit la construction d'une cour anglaise afin de pouvoir aménager de manière efficace les espaces de sous-sol et favoriser l'accès au jardin. Cette option ne porte pas atteinte aux maisons voisines et permet de conserver une grande partie du jardin en pleine terre ;
 - Le projet prévoit la création d'une terrasse en façade arrière, à l'usage du séjour au 1^{er} étage. Sa profondeur, minime, demeure dans l'emprise du mur œillère de gauche afin de préserver l'intimité mutuelle des habitations et respecte les dispositions du Code Civil en matière de vues. La dérogation peut se concevoir pour le bon aménagement des espaces de vie. L'accès au jardin sera réalisé par l'intérieur ;
 - Les espaces de chambres aux étages bénéficient également de terrasses de faible profondeur ;
- En ce qui concerne la dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU :

- Le projet d'aménagement d'un étage d'habitation en toiture, est acceptable dans le paysage bâti de la rue, mais crée une héberge trop importante vis-à-vis de la maison de gauche et il s'indique d'augmenter le recul prévu en façade arrière ;
- Les plantations en toiture doivent être couvrantes afin de ne pas augmenter l'impact volumétrique du projet ;
- En ce qui concerne les observations faites en cours de procédure :
 - Certaines sont d'ordre civil ;
 - La pose d'un ascenseur nécessite une isolation de la mitoyenneté contre laquelle il s'implante ;
 - La rehausse en toiture nécessite de veiller au rehaussement des cheminées mitoyennes ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Limiter l'ampleur du nouveau volume en toiture, et son impact pour les vues depuis la jardin et vis-à-vis de la maison de gauche :
 - Créer un recul minimum de 2,50mètres de la façade arrière de l'extension en toiture;
 - Veiller au rehaussement éventuel des cheminées mitoyennes ;
 - Créer une isolation en mitoyenneté, notamment pour l'ascenseur ;
- Conserver au maximum le caractère patrimonial de cette habitation :
 - Assurer un nettoyage de la façade afin d'en conserver la teinte et la texture et ne pas envisager de la peindre ;
 - Proposer une nomenclature des portes de garage dans le respect du style de la maison, de son caractère patrimonial et comprenant des espaces vitrés ;
 - Préciser la finition de la surélévation des murs mitoyens dans le respect des matériaux et teinte existantes ;
 - Ne pas prévoir de plantations hautes en toiture ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peut se concevoir dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti et dans le respect de son caractère patrimonial;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 13

Dossier 16-42000-2014- Enquête n° 076/15

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Françoise NEVE

Situation : Avenue du Maréchal 17

Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42000-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur et Madame Alain et Françoise NEVE et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Maréchal, 17;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir n°242 - octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/08/1974 et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes :

- I) Prescriptions générales pour tout le lotissement – article 4 Toitures
- II) Prescriptions particulières aux lots à front de rue – article 4 Occupation du sol

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation est requis pour le motif suivant :

dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **Permis de Lotir, n°242, lot n°5 :**

- Prescriptions générales pour tout le lotissement – article 4 Toitures qui prescrit « toitures : à versants. Les matériaux seront uniquement les tuiles rouges ou noires, les ardoises naturelles ou artificielles, le chaume » en que le projet propose une architecture de type toit plat ;
- Prescriptions particulières aux lots à front de rue – article 4 Occupation du sol qui prescrit « Maximum 1/6 de la superficie du lot » en ce que le projet dépasse de 40m² la superficie autorisée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 18/04/2015 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Madame Anne G. Severeys, Av. du Maréchal 17A, 1180 Bruxelles demande à être entendue, trouve que les maîtres d'ouvrage souhaitent construire une maison dont l'emprise au sol excèderait les prescriptions du lotissement de quelque 40m², soit 23% en plus que l'emprise autorisée. Cette emprise plus importante est également prévue au niveau du 1^{er} étage. L'alignement de la maison à construire côté jardin/sud serait à la même hauteur qu'une pièce de sa maison située au niveau du rez-de-chaussée uniquement, alors que les plans proposés prévoient cet alignement sur toute la largeur de la maison à bâtir et ce tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage. Cette emprise excédante affectera inévitablement la luminosité et l'ensoleillement de son jardin. Elle souhaite communiquer son désaccord quant à cette emprise excessive.*

Elle souhaiterait connaître les intentions des maîtres d'ouvrage concernant la toiture 'végétalisée' s'il va planter quelques plantes basses et à jusqu'à quelle hauteur. Il envisage de placer des panneaux solaires sur la toiture, ce qui devrait inévitablement augmenter encore la hauteur de la maison au faite, avec de nouvelles réductions d'ensoleillement sur son terrain. Elle tient à indiquer son désaccord sur toute augmentation 'indirecte' de la hauteur.

A la lecture du plan de synthèse, qui contredit un document explicatif qu'elle a consulté, elle constate que les maîtres d'ouvrage suggèrent que la maison aurait une hauteur de 9,18m (voir coupe façade ouest du plan de synthèse) alors que la coupe AA du même plan de synthèse indique une hauteur de 9,68m.

- Monsieur Marc de Kerchove, avenue du Maréchal 15, 1180 Bruxelles, fait part de sa réaction à propos du projet envisagé. Il trouve que l'emprise au sol est plus importante que ce qui est prévu dans les prescriptions du lotissement, soit 216 m² au lieu des 176m² autorisés.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande

30/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2015 au 28/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- o Service Vert le 27/04/2015 :

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

- o **Abattage d'arbre(s):**
Aucune information sur l'abattage d'arbres existants ou de plan d'implantation de la situation existante.
- o **Maintien d'arbre(s):**
Aucune information concernant l'essence et les dimensions des arbres concernés dans la situation projetée.
- o **Massifs de plantations:**
Aucune information concernant la nature ou les dimensions des massifs arbustifs.
- o **Replantations:**
Aucune proposition de replantation.
- o **Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.**
- o Service Technique de la Voirie : le 08/05/2015

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

1.2. Gestion des eaux usées

- **Principes généraux :**
 - o Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.
 - o Vu qu'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
 - o Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre une station d'épuration individuelle.
 - o Aucun puits perdant ne peut être autorisé en zone de protection des captages de Vivaqua.
 - o **L'infiltration d'eau usée dans le sol doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe II.** L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
 - o Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. **Vu que le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.**
 - o Le raccordement ultérieur de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur.
- **Quant au projet :**
 - o Le projet prévoit l'infiltration des eaux usées dans le sol alors que le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, où cela est strictement interdit.
 - o Néanmoins, l'avenue du maréchal est dépourvue d'égout public et la pose d'un tel dispositif n'est pas prévue à court terme.
 - o Le puits perdant doit être supprimé des plans et remplacé par un autre dispositif en surface ou proche de la surface du sol.
 - o L'obtention de l'aval de Vivaqua sur la solution retenue est vivement souhaitée.
 - o Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua.

1.3. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- Principes généraux : Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

1. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
 - **Projet situé en zone 3 de protection des captages Vivaqua de la Cambre et de la Forêt** : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (**puits perdant interdit**) et après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter l'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua.
 - Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants...).
 - Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
 - Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol ;
 - Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.
2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
3. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions édictées par le service de la Voirie.

- Quant au projet :

- Le projet est situé en zone 3 de protection des captages d'eau potable de Vivaqua : seule l'infiltration des eaux claires y est autorisée, et ce via un dispositif proche de la surface du sol.
- Le système d'infiltration doit comporter un volume de rétention afin de pallier le délai entre l'infiltration et l'arrivée des eaux pluviales.
- Les plans doivent être corrigés et complétés des indications suivantes :
 - Suppression du puits perdant et remplacement par un autre dispositif en surface ou proche de la surface du sol.
 - Suppression du raccordement du trop-plein de la piscine au système d'égout.
 - Type de système d'infiltration retenu et son implantation, volume de rétention, destination du trop-plein de sécurité.

1.4. Cotation d'implantation altimétrique

- Principes généraux :

- Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

- Quant au projet :

- Les plans omettent de repérer altimétriquement le projet par rapport à des points fixes proches.

○ Vivaqua

- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage

de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

1. Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...);
2. Evacuation des eaux ;
3. Utilisation de produits phytopharmaceutiques.

Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.

Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :

- Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;
- Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;
- La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants.
- Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine publique ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables.
- Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas en ordre ouvert implantées dans la verdure aux architectures très variées ;
- o Dans ce quartier, les terrains sont clôturés par des haies, et les zones de recul sont plantées d'arbres ;
- o Le terrain faisant l'objet de la demande s'inscrit dans le permis de lotir n°242, composé de 18 lots. Il est implanté à front de voirie ;
- o Le terrain présente un beau jardin paysager et présente une orientation au Sud du côté du jardin ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'une maison unifamiliale contemporaine de gabarit R+2 à toiture plate ;
- o La construction d'une piscine extérieure ;
- o La modification du relief du jardin à l'arrière gauche du terrain ;
- o L'abattage d'arbres ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o La villa offre un parti contemporain de qualité et répond dans son ensemble aux normes actuelles d'isolation et de confort; les espaces intérieurs profitent, de par la mise en place de grandes baies vitrées côté jardin, largement du caractère verdurisé de la parcelle ;
- o Le parti d'implantation visant la construction de la maison sur la partie avant de la parcelle permet de maintenir de belles zones de jardins en intérieur d'îlot, au profit de son caractère paysager, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- o La piscine s'implante au sud et à la même distance de la limite mitoyenne que la piscine du voisin de droite (+ de 3mètres) et son implantation peut dès lors s'envisager;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- o Zone de recul avant : il y a lieu de supprimer la zone de stationnement prévue dans la partie droite de la zone de recul avant afin de répondre au bon aménagement des lieux dans le respect des qualités paysagères de cette avenue ;
- o Aménagement des abords et couvert végétal : il y a lieu de se conformer à l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle ;
- o Gestion des eaux de pluies et égouttage : il y a lieu de se conformer à l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle;

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 l'article 4 Toitures des prescriptions générales pour tout le lotissement qui prescrit « toitures : à versants. Les matériaux seront uniquement les tuiles rouges ou noires, les ardoises naturelles ou artificielles, le chaume » :
 - Le projet propose une architecture à toiture plate aux volumes simples et épurés;
 - Le parti architectural et les matériaux proposés sont volontairement contemporains et peuvent s'envisager;
 - Le quartier accueille de nombreuses maisons à toiture plate ;
 - Le traitement des toitures en toiture verte participe au caractère vert de cette parcelle;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 4 des prescriptions particulières aux lots à front de rue – Occupation du sol qui prescrit « Maximum 1/6 de la superficie du lot » :
 - le projet dépasse de 40m² la superficie d'emprise au sol autorisée : ce dépassement consiste principalement en la projection au sol de la spacieuse chambre parentale et des terrasses prévues au 1^{er} étage en porte-à-faux,
 - cette dérogation n'est pas justifiée au regard du programme et de la dimension du projet,
 - la dérogation est de plus importante par rapport aux constructions voisines,
 - il y a lieu de réduire au moins de moitié la dérogation notamment par la profondeur des terrasses en porte-à-faux du 1^{er} étage,

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- réduire au moins de moitié la dérogation à l'emprise,
- supprimer la zone de stationnement prévue dans la partie droite de la zone de recul avant ;
- se conformer à l'avis du Service Vert et du service technique de la voirie de la Commune d'Uccle ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent la réduction accessoire de l'emprise,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'emprise est trop importante,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°14

Dossier 16-42039-2014 - Enquête n° 69/15

Demandeur : Monsieur Alexander Veithen

Situation : Avenue de l'Aulne 63

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42039-2014 introduite le 06/01/2015 par Monsieur Alexander Veithen et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue de l'Aulne, 63;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne – articles 4 et 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/01/2015 : dépôt de la demande ;

13/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2015 au 28/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

Considérant que la situation existante fait apparaître :

- la maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, non loin du croisement avec l'avenue Docteur Decroly, située au Sud ;
- la maison s'inscrit dans un parcellaire cohérent composé de constructions de gabarit R + 1 + Toiture et annexes en façade arrière ;
- le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture et une extension sur 1 niveau en façade arrière, en mitoyenneté de gauche.
- Au rez-de-chaussée, son plan comporte 3 travées en profondeur et l'annexe précitée,
- Au 1^{er} étage, la maison est bâtie sur 2 travées en profondeur, ce qui correspond à celle de gauche (n°65) alors que celle de droite (n°61) est sensiblement plus profonde (profondeur comparable au rez-de-chaussée de la maison sur laquelle porte la demande)
- le toit plat de la 3^{ième} travée du rez-de-chaussée du projet est aménagé en terrasse à l'usage des espaces du 1^{er} étage arrière (bureau) ;
- la toiture de la maison se développe dans un profil de comble Mansart avec large lucarne au niveau du brisis en façade avant, et présente un versant en façade arrière ;
- ces combles, fortement mansardés, comportent 2 chambres en façade avant (avec accès à la 2^{ième} par la 1^{ière}), un rangement et un accès à la partie sous faite, non exploitée,
- la hauteur sous plafond y est de 2.36 mètres,
- l'arrière du jardin (profond de +/- 30 mètres) jouxte le site du supermarché situé à l'angle de l'avenue Docteur Decroly et de l'avenue Gatti De Gamond ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- l'optimisation des espaces de chambres sous toiture en optant pour la création d'une grande chambre en façade avant et une seconde chambre avec accès à l'espace sous faite pour la chambre arrière ;
- la création d'un petit espace de sanitaires à cet étage ;

- pour ce faire, l'extension et la rehausse de la façade arrière de la maison sur toute la largeur de la parcelle et la modification du profil du versant arrière de toiture ;
- le réaménagement de la terrasse arrière du 1^{er} étage et la pose de bacs de plantations en zone mitoyenne de gauche ;

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces sous combles et propose l'aménagement de chambres à coucher plus fonctionnelles et spacieuses ;
- le projet tire parti des spécificités des lieux et propose une extension en toiture de sorte à pouvoir préserver le jardin et les espaces de vie des logements mitoyens ;
- l'extension s'inscrit en partie entre des cheminées existantes de sorte à en minimiser l'emprise ;
- la maison bénéficie d'un beau jardin paysager et orienté à l'Ouest et la terrasse du 1^{er} étage engendre des nuisances envers la maison voisine de gauche (n° 65), d'où la proposition, incluse dans le projet, de pose d'un dispositif d'écran, ce qui ne peut se justifier à regard du parcellaire et de son étroitesse.
- La terrasse n'est pas conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vue droites, néanmoins, son principe a été accordé par le permis d'urbanisme 16-29594-1985 (qui représente cette terrasse en coupe mais ne précise pas son emprise en plan) ;

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

- le projet de rehausse n'engendre pas nuisance envers les maisons mitoyennes et ne sera pas perceptible depuis la rue ;
- le projet sera, vu la profondeur des jardins, relativement peu perceptible depuis le parking de la surface commerciale voisine ;
- le projet s'inscrit dans les gabarits généraux des immeubles voisins ;
- la palissade de la terrasse a un impact visuel important sur la parcelle voisine,

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

- En ce qui concerne les dérogations au RRU, la demande :
 - s'inscrit dans la continuité des extensions des immeubles voisins et les proportions des héberges sont à la fois limitées et acceptables ;
 - permet l'aménagement de 2 chambres à coucher spacieuses sans porter atteinte aux maisons voisines ;
 - permet la recomposition harmonieuse de la façade arrière ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- respecter le code civil pour l'aménagement de la terrasse, la palissade ne pouvant être maintenue qu'avec un accord des voisins,

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension peut s'envisager ;
- d'être accessoire en ce que l'aménagement de la terrasse doit être conforme au Code civil,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la palissade à un impact important sur la parcelle voisine;

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13 mai 2015
objet n° 15

Dossier 16-42026-2014- Enquête n° 077/15
Demandeur : Monsieur Henri De Leus
Situation : Rue Geleytsbeek 248
Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42026-2014 introduite le 29/12/2014 par Monsieur Henri De Leus et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleytsbeek, 248;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I en matière d'implantation à l'alignement (article 3) ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre VIII en matière de stationnement en dehors de la voie publique - article 3 qui prescrit « la rampe de sortie de parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement voirie » en ce que le projet prévoit une rampe de 12% ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation, section 1, article 3 qui prescrit « §1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement » en ce que le projet implante la façade avant 50cm en retrait par rapport à la façade de la maison mitoyenne de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Mme Noël, Avenues des Saisons 110, Brussels - 1050

1. *Cadre et contexte du quartier Château et la résidence du Papenkasteel*

Elle s'oppose à la construction d'une habitation à moins de 100 m d'un château unique, classé depuis le 16 octobre 1975 offrant un contexte architectural majeur à Uccle. Le château et la résidence sont construits dans un style classique brabançon et forme un très bel ensemble. Elle estime que construire sur le terrain voisin de la résidence Papenkasteel sans se préoccuper du style et du contexte architectural est une grave erreur. Il n'y a aucune volonté de préserver les qualités paysagères et urbanistiques du lieu, aucune volonté de s'accorder au paysage bâti.

Il n'y a pas de prise en compte de la conservation du patrimoine culturel, naturel et paysager du quartier, point essentiel du RRU.

2. *2. Sauvegarde des plantations et du milieu vert.*

Il y a sur le terrain voisin de la résidence Papenkasteel, un arbre remarquable qui pourrait être classé. Il s'agit d'un magnolia centenaire. Ce magnolia est entouré par un sapin géant qui est un perchoir aux oiseaux.

Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur.

La sauvegarde des plantations devra privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/12/2014: dépôt de la demande

12/02/2014: accusé de réception d'un dossier incomplet

10/03/2014: réception des compléments demandés

30/03/2015: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis rendu par le Service Vert le 25/03/2015 et libellé comme suit :

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

- **Abattage d'arbre(s):**
Abattage de trois arbres de haute-tige situés en zone constructibles. Aucune essence remarquable n'est à noter.
- **Maintien d'arbre(s):**
Un noyer proche de la limite mitoyenne est à conserver.
- **Replantations:**
Deux arbres de haute-tige de minimum 14/16 cm de circonférence sont à replanter dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.
- **Compléter le plan d'implantation en ce sens.**

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis:

- **Période d'abattage:**
Modalités:
Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

- Considérant que l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle sera disponible pour la délivrance du permis d'urbanisme

Vu l'avis émis par VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl.

Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

4. *Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...)* ;
5. *Evacuation des eaux ;*
6. *Utilisation de produits phytopharmaceutiques.*

Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.

Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :

- *Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;*
- *Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;*
- *La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants.*
- *Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables.*
- *Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus)*

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel s'inscrit la demande est résidentiel et se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé d'un tissu de maisons anciennes et de petits immeubles plus récents ;
- La parcelle se situe dans le tronçon de voirie proche de l'angle avec la rue Papenkasteel.
- Elle est orientée au Nord du côté de la rue, présente une pente ascendante vers le jardin et accueille actuellement 4 boxes de garage ;
- La parcelle est bordée à gauche par une maison à 3 façades (date de construction 2008) avec pignon en attente sur laquelle viendra s'adosser la nouvelle construction, de gabarit R+2+toiture plate dont le garage est semi-enterré en façade avant et présente une rampe d'accès dont la pente est de 12% et pour laquelle la dérogation a été octroyée ;
- Cette maison est implantée en recul (4.85 mètres) par rapport à l'alignement de la rue ;

- La parcelle est bordée à droite par un immeuble à 3 façades plus ancien et de gabarit R+1+toiture à versants ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition des boxes de garages implantés en fond de parcelle ;
- La construction d'une maison unifamiliale à 3 façades s'adossant au pignon en attente ;
- La modification du relief du terrain et la construction de murs de soutènement en fond de parcelle ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet propose d'implanter une maison s'adossant au mur mitoyen en attente et propose par conséquent un programme de maison, une implantation ainsi qu'un gabarit projeté qui s'inscrit parfaitement dans le paysage de la rue ;
- Le projet implante la façade latérale à 3.14 mètres de la limite parcellaire de droite et ne portera dès lors pas préjudice au voisin de droite ;
- Le projet propose un jeu de volumes et une architecture s'harmonisant avec la maison jumelle et ouvre largement les pièces de vie vers le jardin ;
- Le volume proposé s'inscrit dans le volume de la construction jumelle. En effet,
 - La maison présente un gabarit R+2+toiture plate dont la hauteur de l'acrotère s'aligne sur celui de la maison jumelle ;
 - Le projet implante un garage en façade avant en demi sous-sol avec une pente identique à celle de la maison jumelle ;
 - La maison s'inscrit dans la profondeur de sa maison jumelle ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Implantation de la maison :
 - La maison s'implante en façade avant à 50 centimètres en recul par rapport à la maison jumelle afin de trouver un équilibre entre l'alignement général de la voirie qui prévoit un recul de 5 mètres par rapport à la limite avant du terrain avec la voirie et le voisin de droite ; il se peut que cet aspect soit sujet à modification suite à l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle.
 - La maison s'implante en façade arrière à 1.90 mètre en recul par rapport à la maison jumelle afin de pouvoir dégager un espace de jardin plus confortable ;
 - Le projet prévoit par conséquent d'habiller les parties résiduelles en briques de parement identiques à celles prévues en façades ;
- Le projet propose d'implanter une terrasse à l'étage en façade arrière : étant donné qu'il s'agit d'une occupation de maison unifamiliale (et non un immeuble de logements multiples) possédant un jardin, celle-ci sera utilisée occasionnellement et ne portera dès lors pas préjudice aux propriétés voisines ;
- Le projet propose de modifier le relief du terrain latéralement et en façade arrière :
 - Le souhait d'accéder au jardin depuis les pièces de vie est compréhensible et peut s'envisager en façade arrière. Cependant cette rehausse du relief ne peut se concevoir sur toute la largeur de la parcelle ;
 - Il y a lieu de ne pas réaliser les murs de soutènements au droit des limites de propriétés. En effet, il y a lieu de limiter la rehausse des terres à l'emplacement d'une terrasse arrière davantage centrée sur le séjour et distante de minimum 2 mètres de la limite mitoyenne de gauche et de prévoir une dénivellation en gradin vers le niveau naturel du terrain ou prévoir une terrasse suspendue et l'implantation d'un escalier extérieur ;

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

En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, section 1, article 3 qui prescrit « §1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement »

- La maison s'implante en recul par rapport à l'alignement de la rue (5.35 mètres) tout comme sa maison jumelle (4.85 mètres) ;
- le projet implante la façade avant du sous-sol 50 centimètres en retrait par rapport à la façade de la maison mitoyenne de droite et peut s'autoriser étant donné que ce retrait se limite au sous-sol et que le projet prévoit une finition esthétique pour la surface du pignon concernée par ce recul ;

En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre VIII en matière de stationnement en dehors de la voie publique - article 3 qui prescrit « la rampe de sortie de parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement voirie » :

- le projet prévoit une rampe de 12% ;
- La maison jumelle de gauche présente également une pente de garage de 12% (autorisée) ;
- La pente de garage de la maison faisant l'objet de la demande s'implante en miroir par rapport à sa maison jumelle et il est dès lors logique d'autoriser une pente identique pour ces 2 habitations ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer à la condition (aux conditions) suivante(s) pour répondre au bon aménagement des lieux :

- revoir l'expression architecturale de la façade avant en déplaçant la descente d'eau en façade latérale ou en l'intégrant dans l'épaisseur du revêtement, en renonçant aux parties opaques des baies, en prévoyant une assise en matériau durable (ex en pierre bleue) et d'avantage d'ouverture de manière à animer et varier la composition de la façade,
- limiter la rehausse des terres au jardin arrière,
- entourer la parcelle de haies vives à la place des murs de jardin,
- prévoir une dénivellation en gradin dans la zone latérale,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des options d'aménagement de jardin et la composition de la façade avant,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les jardins doivent s'intégrer au mieux au caractère du lieu et la composition de la façade avant plus animée,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 16

Dossier 16-42076-2015- Enquête n° 71/15

Demandeur : Monsieur et Madame Saba et Rachel Mazza et Bayani Keyvani

Situation : Avenue Moscicki 28

Objet : la modification des baies, des châssis, la pose d'un isolant extérieur et la suppression des volets

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42076-2015 introduite le 10/02/2015 par Monsieur et Madame Rachel et Saba Bayani et Mazza et visant la modification des baies, des châssis, la pose d'un isolant extérieur et la suppression des volets sur le bien sis avenue Moscicki 28; Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°22 LANGEVELD (AR du 19.11.1957) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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 des articles Implantation art II, 2, a et c qui prescrit :

L'implantation des constructions est libre sur le terrain sous réserve de maintenir au minimum :

○ *5m de recul par rapport à l'alignement,*

○ *8m entre la façade postérieure et la limite du fond de la parcelle,*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04 au 28/04/2015 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation**

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 13/02/2015

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/02/2015: dépôt de la demande

17/03/2015: accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2015 au 28/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/05/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 30/04/2015

4 : description Sitex

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, et essentiellement composé de constructions en ordre ouvert,

○ Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement et le stationnement est autorisé d'un seul côté,

○ Les parcelles sont bordées à l'alignement de haies, de murets ou de massif plantés,

○ La maison n°28 sur laquelle porte la demande date des années 60. Elle présente, en façades, des briques peintes, des châssis en bois et des volets latéraux aux baies,

○ Le bâti environnant est assez homogène, plusieurs maisons présentent la même esthétique, ou sont en briques de teintes naturelles,

○ Le couvert végétal est important, l'environnement de l'avenue est très vert,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'isolation thermique de la villa, par la pose d'un enduit blanc sur isolant de 20 cm d'épaisseur sur toutes les façades,
- Le remplacement des châssis en bois par des châssis en bois/alu de teinte gris anthracite avec triple vitrage,
- La modification ou la création de quelques baies,
- Le maintien des volets uniquement en façade avant (Ouest),
- Le remplacement des garde-corps métallique,

6 : motivation sur la demande

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

- La demande vise l'isolation thermique de la villa,

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

- en matière de programme :
 - le programme d'une maison unifamiliale est maintenu,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume est augmenté par l'isolation des façades par l'extérieur (20cm d'isolant),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit pas de modification
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit pas de modification
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de modification
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la villa ne présente pas de caractère patrimonial majeur et nécessite une meilleure isolation thermique,
 - le sous bassement et les seuils en pierre bleue seront reconstitués,

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

- La surépaisseur des façades par l'isolation engendre des dérogations à l'implantation de +/- 0.20 m par rapport à la profondeur de la zone de recul,
- Le recul par rapport à la limite de fond doit être de 8 mètres, ce qui n'est pas le cas en situation existante (entre 5.8 et 7.57 mètres), le recul par rapport à l'avenue Moscicki étant de 4.80 mètres au lieu de 5 mètres,

Considérant que les dérogations sont mineures et justifiées pour créer un logement convenablement isolé, alors que le bâtiment d'origine ne l'était pas du tout;

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

Avis FAVORABLE non-unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n° 17

Dossier 16-42052-2015- Enquête n° 70/15

Demandeur : Madame Sophie Van Coillie

Situation : Avenue du Directoire 61

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale : réalisation de deux lucarnes en chien-assis, remplacement de tous les châssis, isolation de la façade arrière, création d'une terrasse suspendue en bois

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42052-2015 introduite le 22/01/2015 par Madame Sophie Van Coillie et visant la transformation d'une maison unifamiliale par la réalisation de deux chien-assis, le remplacement de tous les châssis, l'isolation de la façade arrière et la création d'une terrasse suspendue en bois sur le bien sis avenue du Directoire, 61 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe sur le lot 45 du permis de lotir N° 256 délivré le 18/11/1975 à M. Marcel Taelmans, octroyé par le Collège des Bourgmestres et Échevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes :

- art. B. implantation en-dehors de la zone de bâtisse ;
- art. D. lucarnes à inscrire en arrière du nu des murs et ne pouvant dépasser 1,20 mètres de hauteur.

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg – arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/2004 ;

2 : Evaluation préalable des incidences

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

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

- la maison d'habitation existe et les travaux de transformation et d'extension prévus sont mineurs ;
- les aménagements de jardin respectent le milieu naturel et les perspectives paysagères du lieu ;

3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 256, lot n° 45, en matière de :
 - art. B. implantation en-dehors de la zone de bâtisse ;
 - art. D. lucarnes à inscrire en arrière du nu des murs et ne pouvant dépasser 1,20 mètres de hauteur ;

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

- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2015 au 28/04/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/01/2015 : dépôt de la demande ;

17/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2015 au 28/04/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/05/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- La CRMS le 18/03/2015 ;

5 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Directoire, pratiquement au bout du clos ;
- Le bien présente un gabarit homogène avec les constructions voisines, à savoir un gabarit R + 2 avec toiture à versants. Il se compose uniquement d'un volume principal d'habitation ;
- Les espaces d'habitation de la maison se développent au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;
- L'ensemble des toitures des maisons du quartier proche présentent 2 versants et comportent pas ou peu de lucarnes ;
- Le jardin, orienté à l'Ouest, jouxte le site classé du Kauwberg ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- le réaménagement des espaces sous combles (2 chambres à coucher) et la transformation (extension) de la lucarne en façade avant, ainsi que la création d'une seconde lucarne de même gabarit en façade arrière ;
- l'agrandissement de certaines baies afin de profiter d'un éclairage naturel plus important (façade arrière) ;
- l'amélioration du bilan thermique du bâtiment par le remplacement de l'ensemble des châssis et l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
- le placement d'une terrasse en bois accessible depuis les espaces de vie du bel étage et création d'un accès direct au jardin ;
- le réaménagement paysager du jardin en conséquence ;

7 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale en ouvrant généreusement les espaces de vie vers le jardin paysager et le Kauwberg et en améliorant les accès vers les espaces extérieurs ;

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

- Le programme de la demande conserve une habitation unifamiliale de 4 chambres à coucher ;
- Le projet prévoit l'aménagement de 2 lucarnes en toiture, conservant la lisibilité de cette dernière, notamment en optant pour une largeur peu importante ;
- Le projet améliore l'accès au jardin depuis les espaces de vie, notamment par la création d'une terrasse en façade arrière, située au bel – étage, alors que la maison voisine de gauche dispose également d'une terrasse. La terrasse projetée se développe le long de cette mitoyenneté de gauche et ne couvre donc pas la totalité de la largeur de la façade arrière. Cette terrasse conserve l'habitabilité des espaces de vie du rez-de-chaussée (bureau) ;
- Le projet prévoit le réaménagement du jardin sous forme de paliers successifs vers le site Natura 2000. Par contre, la demande est muette quant au positionnement des nouveaux niveaux le long des limites mitoyennes ;
- Le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des menuiseries par des châssis en alu laqué noir, ce qui s'intègre à la composition de la façade en maçonnerie peinte et au cadre urbain environnant ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au permis de lotir en matière d'implantation, la demande :
 - s'inscrit dans le réaménagement paysager de la parcelle ;
 - propose l'aménagement d'une terrasse de faible superficie à l'usage des espaces de vie du bel étage ;
 - présente l'accord des propriétaires de la maison voisine de gauche quant à l'octroi d'une servitude de vue, le dispositif tel que présenté ne respectant pas les dispositions du Code Civil en la matière ;
 - est muette quant au positionnement des nouveaux niveaux du jardin par rapport aux parcelles voisines, qu'il s'indique de préserver d'éventuels déversements d'eau de pluie ;
 - préserve les zones de pleine terre et les aménagements paysagers à proximité du Kauwberg ;
- En ce qui concerne la dérogation au permis de lotir en matière d'implantation des lucarnes, la demande :

- prévoit la création de lucarnes plus étroites que le prescrit, mais positionnées dans le plan des façades, qui permettent de respecter le RRU en ce qui concerne les normes minimales d'éclairage naturel des espaces de vie ;
- une telle situation peut s'observer au niveau d'autres constructions voisines proches dans le respect de la cohérence de l'ensemble du bâti de l'avenue,
- la dérogation peut dès lors s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet n'aura pas d'impact sur le site classé et respecte la typologie du bâti environnant ;
- En ce qui concerne la suppression des croisillons et des volets de cet ensemble de maisons similaires, l'évolution général dans le lotissement s'inscrit dans la même optique de simplification

8 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Présenter un plan paysager :
 - du jardin avec ses raccords avec les propriétés voisines, indiquant clairement les différences de niveaux et le maintien des haies existantes ;
 - de la zone de recul avec son beau magnolia ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/05/2015
objet n°18

Dossier 16-40923-2013

Demandeur : CLEARWIRE S.P.R.L. c/o Monsieur Roger BLOT

Situation : Rue du Doyenné de 71 à 71a

Objet : le placement d'antennes, de faisceaux hertziens et d'une baie technique dans l'église Saint-Pierre

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40923-2013 introduite auprès de BDU – DU, le 02/03/2012 par la S.P.R.L. CLEARWIRE c/o Monsieur Roger BLOT et visant le placement d'antennes, de faisceaux hertziens et d'une baie technique dans l'église Saint-Pierre sur le bien sis Rue du Doyenné de 71 à 71a ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en ZICHEE ;

Considérant que la demande porte sur un bien classé (Église Saint Pierre) – arrêté de classement du 25/10/1938 ;

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- Patrimoine - Bien à l'inventaire (art. 207 §1.al4 du CoBAT) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/03/2012 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU

05/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'Église Saint-Pierre est située au cœur de la Commune d'Uccle et dans les perspectives urbaines du bâtiment principal de la Commune d'Uccle ;
- La construction de l'Église, sur base des plans établis par l'architecte Claude Fisco, remonte à 1779-1782 ;
- Le plan basilical de l'Église Saint-Pierre fut modifié en 1939 par divers agrandissements ;
- Les perspectives vers le bien classé sont mises en valeur par l'aménagement urbain en son pourtour, comme l'aménagement du parvis, voiries et trottoirs pavés ;
- Le clocher de cette Église, fermé au moyen d'abats - sons, est visible depuis plusieurs points de vue et est très caractéristique de ce bâtiment, tout comme le fronton de la façade avant ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le placement des antennes, des faisceaux hertziens et une baie technique à l'intérieur de l'Église :
 - Placement de 4 antennes Clearwire (hauteur milieu d'antenne +21.50 m, azimuts 70°-160°-250°, 340°) et une antenne GPS derrière les abat - sons ;
 - Placement de 8 faisceaux hertziens (diamètre 30 cm, hauteur milieu +21.50 m) derrière des abat-sons ;
 - Placement de caillebotis avec balustrade et échelle à crinoline ;
 - Installation des chemins de câbles ;
 - Placement d'une baie technique à l'intérieur de l'Église ;

6 : Motivation sur la demande

- Le projet concerne l'installation d'antennes pour un opérateur de téléphonie mobile ;
- Les armoires techniques et autres dispositifs seront situées à l'intérieur de l'Église ;
- Les nouvelles antennes et autres dispositifs seront dissimulés derrière les abat-sons au dernier niveau de la tour du clocher ;
- Les excroissances du projet porte atteinte à l'esthétique du clocher, et perturbent les travaux de restauration récemment exécutés qui font ressortir les jeux de matériau du clocher ;

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 relatif aux actes et travaux à effectuer au sein d'un bien classé, le projet sera visible depuis l'extérieur. Il altérera, de ce fait, les caractéristiques architecturales du bâtiment, les perspectives visuelles vers l'Église depuis le bâtiment principal de la Maison Communale d'Uccle.

Vu l'avis défavorable de la Commission royale des Monuments et des Sites.

Avis DEFAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.