

Séance du 17 juin 2015/ Zitting van 17 juni 2015
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 13h30 1) 114/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.850-2014
Situation : Rue Vanderkindere 546-548
Demandeur : ASM Construction sprl (M. Mehmed)
(la transformation de l'aménagement intérieur de la construction en Intérieur d'îlot, la division et l'extension de l'habitation située dans le bâtiment à front de rue aux étages et la modification de la façade avant en toiture)
- 14h00 2) 119/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.911-2014
Situation : Avenue de Floréal 11
Demandeur : Madame MISTIAEN Suzanne
(la transformation d'un immeuble avec ajout d'un logement)
- 14h25 3) 115/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.126-2015
Situation : Rue Emile Regard 18-20
Demandeur : Zoom Production sprl (M. Gueret)
(la mise en conformité et la transformation du rez-de-chaussée arrière dans un immeuble à 6 appartements)
- 14h50 4) 118/15 – Demande de permis de lotir n°543-2015
Situation : Rue Geleytsbeek 60-62
Demandeur : Monsieur STEENHOUWER Roland
(la division d'une parcelle en deux lots)
- 15h10 5) 116/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.163-2015
Situation : Avenue des Hospices 162
Demandeur : Madame ULRICH Nathalie
(la démolition d'un immeuble de 2 appartements en vue de construire un Immeuble passif de 3 appartements)
- 15h35 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.153-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1437
Demandeur : WIN sa (M. Lenz)
(la transformation des façades d'un immeuble à destination commerciale et aménagement intérieur)
- 15h50 7) 120/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.200-2015
Situation : Carré Pauwels 33
Demandeur : Monsieur VAN VUGT Nicolas
(la régularisation de travaux réalisés au sein d'une maison uni-familiale)
- 16h10 8) 121/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.239-2015
Situation : Avenue des Archères 25
Demandeur : Monsieur HERPAIN Antoine
(la démolition et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 16h30 9) 117/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.092-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 818
Demandeur : Immo Eugène Baie sa (M. Van Elsue)
(l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage avec habitation)

± 17h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/06/2015
objet n°1

Dossier 16-41850-2014- Enquête n° 114/15

Demandeur : ASM S.P.R.L. – c/o Monsieur Fatmir Mehmed

Situation : Rue Vanderkindere de 546 à 548

Objet : la transformation de l'aménagement intérieur de la construction en intérieur d'îlot, la division et l'extension de l'habitation située dans le bâtiment à front de rue aux étages et la modification de la façade avant en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41850-2014 introduite le 01/10/2014 et modifiée en date du 15/04/2015 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. ASM c/o Monsieur Fatmir Mehmed et visant la transformation de l'aménagement intérieur de la construction en intérieur d'îlot, la division et l'extension de l'habitation située dans le bâtiment à front de rue aux étages et la modification de la façade avant en toiture sur le bien sis rue Vanderkindere, 546 à 548;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I - article 4;

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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de profondeur de construction, article 4 :
 - §1. 1° qui prescrit « ...la profondeur maximale hors-sol ne peut dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain... » en ce que l'entièreté de la parcelle est construite ;
 - §1. 2° qui prescrit « b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. » en ce que l'extension prévue au 2^{ème} étage dépasse le profil du voisin de plus de 3m ;

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.a14) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur P. Marioné, administrateur délégué de la SA TF100, rue Vanderkindere 544, 1180 Uccle.*

Il a été contacté par Mr Fatmir concernant la création d'une terrasse le long de la mitoyenneté avec le 544. Il a sollicité leur accord pour l'implantation d'une zone végétale d'un mètre au lieu d'1m 90 de large en lieu et place d'une séparation opaque de 1m 90 de hauteur (cfr code civil).

Ils ont marqué leur accord sur ce point en signant les plans dans l'encart réservé à cette demande.

D'autre part ils ont discuté sur le problème de la fenêtre située sur le pignon du bâtiment arrière du 546 donnant une vue directe sur la parcelle du 544. Ils se sont mis d'accord pour la suppression de cette fenêtre (voir lettre ci-jointe)

Ayant reçu les plans du projet après cette réunion, ils ont constaté que :

- 1.- *le profil mitoyen du 544 tel qu'indiqué sur les plans ne correspond pas à la réalité: art. 2.20 du RRU : profil mitoyen : profil du bâtiment mitoyen au niveau de la limite mitoyenne. (voir document 2 avec limites corrigées).*

À droite du 546-548, il n'y a pas de construction au 550 et le 552 pris en référence pour la hauteur de toiture présente une annexe en rez-de-chaussée (voir vue aérienne et document 4).

Dès lors les hauteurs des profils mitoyens des annexes de référence sont d'un niveau à ne pas dépasser (art. 6 du RRU).

- 2.- le projet prévoit l'augmentation en largeur de ± 35 cm de l'annexe existante dans les 3 mètres autorisés par le RRU. Par contre, il prévoit la rehausse en hauteur de cette annexe de ± 3 mètres, en contradiction avec l'article 6 du RRU (voir documents 4 – 5 – 6)

D'autre part, ce volume important modifie complètement les gabarits existants et la perception de l'emprise des mitoyens depuis le 544. La terrasse se retrouverait bordée d'un mur de 6 mètres de hauteur, l'enclavant et la coupant de toute lumière ainsi que le jardin (voir document 6).

Un mur mitoyen existe entre les deux parcelles (voir tracé sur la coupe mitoyenne). L'implantation d'une annexe respectant la hauteur actuelle de ce mur n'aurait pas d'incidence dommageable bien que non totalement conforme au RRU (voir document 2).

- 3.- le projet qui prévoit la rehausse de la toiture du 546, bien que conforme au RRU, modifie l'ensoleillement à l'arrière de la parcelle du 544 qui est orientée plein nord. Toute modification de hauteur est conséquente (voir document 2).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/10/2014 : dépôt de la demande

19/11/2014 : accusé de réception d'un dossier incomplet

15/04/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure

04/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU du 24/07/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement mixte (commerce et logement) ;
- La rue Vanderkindere est inscrite en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol ;
- L'immeuble n°546/548 sur lequel porte la demande couvre l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée et les étages sont aménagés en deux appartements (présence de 2 cuisines sur les plans des archives (PU n°16-2836-1927) ;
- La date des travaux réalisés en vue de couvrir l'ensemble de la parcelle n'est pas connue, mais cette situation existe depuis plusieurs années (voir photo aérienne de 1953 - Bruciel jointe au dossier) ;
- La façade du rez-de-chaussée est composée à l'origine d'une entrée cochère centrale et de vitrines commerciales de part et d'autre de cette entrée cochère. A l'origine, l'entrée des appartements se faisait par celle-ci ;
- La partie avant du rez-de-chaussée a été modifiée en vue de créer un accès séparé aux étages. La date de ces travaux n'est pas connue, mais cette situation existe depuis plusieurs années.

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la couverture de la quasi-totalité de la parcelle ;
- la réouverture d'une zone perméable en intérieur d'îlot ;
- la réorganisation intérieure des commerces ;
- la mise en conformité des modifications apportées aux vitrines des commerces en façade avant ;
- la mise en conformité de la construction d'un volume en façade arrière au 1^{er} étage ;
- la transformation des étages en 4 logements (2 en situation existante de droit) :
 - 2 appartements 1 chambre au 1^{er} étage et
 - 2 appartements 2 chambres en duplex au 2^{ème} étage + étage sous toiture
- la création de locaux de services (local vélo etc) au rez-de-chaussée et sous-sol ;
- l'extension en façade arrière d'un des logements au 2^{ème} étage ;

- la création de terrasses/balcons en façade arrière;
- la création de lucarnes en façades avant et arrière;
- la mise en place d'une nouvelle grille au droit de l'entrée cochère;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le programme mixte de la demande s'inscrit et répond à l'évolution de ce quartier ;
- Le programme mixte de commerce au rez-de-chaussée et appartements aux étages s'inscrit dans le bâti environnant, participe au dynamisme de ce pôle commercial de quartier et répond à l'évolution de ce quartier ;
- La situation du bien (proximité de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Louise - proximité de lignes de tram et passage de lignes de bus) est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble en ce qui concerne les logements supplémentaires pour autant que la densité de logement ne soit pas excessive;
- Les lucarnes proposées présentent une largeur inférieure au 2/3 de la largeur totale de la façade et se conforme au RRU sur ce point, conserve la lisibilité de la toiture et peuvent donc s'envisager;

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

- Le nombre de logements en situation existante de droit est égal à 2.
 - Il y a lieu de modifier l'annexe 1 (demande de permis) ainsi que le formulaire statistique dans ce sens.
 - En effet, même si le dossier fourni le recensement de la population au sein de cet immeuble depuis avant 1992, les aménagements intérieurs des logements ne répondent pas normes d'habitabilité ni au bon aménagement des lieux et ne peuvent être pris en considération ;
- Programme :
 - Le projet propose d'aménager 2 logements supplémentaires par rapport à la situation existante de droit. Cette proposition densifie encore plus cette petite parcelle totalement construite.
 - Le projet tente, moyennant la demande de dérogation (construction d'une extension au 2^{ième} étage nécessitant une dérogation importante à la profondeur), sans réellement y parvenir, d'inscrire des logements peu qualitatifs ;
 - Le programme n'est pas adapté à la typologie de l'immeuble et ne peut se concevoir tel que proposé.
 - Il y a donc lieu de diminuer la densité du nombre de logements à 3 unités et les répartir comme suit :
 - réunifier les appartements situés à gauche de la cage d'escalier commune / créer un triplex avec les 2 appartements de gauche (1^{ier} et 2^{ième} étages) offrant des pièces de vie confortables au 1^{ier} étage en contact avec la terrasse proposée ;
 - ne pas construire l'extension arrière au 2^{ième} étage ;
 - conserver les appartements proposés côté droit : un appartement 1 chambre au 1^{ier} étage et un duplex 2 chambre au 2^{ième} & 3^{ième} étage ;
- Terrasse / balcon :
 - 1^{ier} étage :
 - La terrasse de l'appartement de gauche accessible depuis les pièces de vie de celui-ci peut s'envisager. Celui-ci a fait l'objet d'un accord avec le voisin de gauche quant à la servitude de vue et propose des dimensions adaptées à un appartement pouvant accueillir une famille (voir commentaire ci-dessus en ce qui concerne la modification à apporter = créer un duplex);
 - La terrasse de l'appartement de droite accessible depuis les pièces de vie peut également se concevoir. Celle-ci présente des dimensions réduites et ne portera pas préjudices au voisin de droite (passage – accès parking Bascule) ;
 - 2^{ième} étage : il y a lieu de proposer un espace extérieur davantage qualitatif dans la version modifiée du projet (extension de gauche non réalisée) ;

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

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

- L'entièreté de la parcelle est construite ;

- La date des travaux réalisés en vue de couvrir l'ensemble de la parcelle n'est pas connue, mais cette situation existe depuis plusieurs années (voir photo aérienne de 1953 - Bruciel jointe au dossier) ;
- Le projet améliore la situation existante de fait de par l'assainissement de toute la partie arrière et la création d'une surface verte perméable ;

En ce qui la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) §1. 1° qui prescrit « ...la profondeur maximale hors-sol ne peut dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain... » :

- L'entièreté de la parcelle est construite, ce qui suscite les observations ci-dessus ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) §1. 2° qui prescrit « b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. »

- L'extension prévue dépasse le profil du voisin de 3.75 mètres créant un mur mitoyen aveugle au 2^{ième} étage ;
- Celle-ci ne peut s'autoriser car elle génère une perte d'ensoleillement pour le voisin de gauche ainsi qu'un pignon disgracieux en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation - Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire :

- Les proportions de la façade avant d'origine sont majoritairement conservées ;
- Les enseignes seront enlevées ;
- Il y a lieu d'enlever également le volet situé au-dessus de l'entrée cochère et de placer uniquement la grille proposée ;
- Les châssis existants ont été remplacés par des châssis en bois aux étages ayant conservés la division d'origine.
- La teinte choisie (anthracite) peut se concevoir sur une façade de teinte claire (enduit blanc) car celle-ci permet de créer un contraste intéressant entre les pleins et les vides; Cette intervention permet d'améliorer le confort de l'habitation et peut dès lors s'envisager.

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 :

- Ne pas construire l'extension arrière au 2^{ième} étage ;
- Diminuer la densité du nombre de logements à 3 unités et les répartir comme suit :
 - Réunifier les appartements situés à gauche de la cage d'escalier commune et aménager les pièces de vie au 1^{er} étage en contact avec la terrasse proposée ;
 - Conserver les appartements proposés côté droit : un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un duplex 2 chambre au 2^{ième} & sur la totalité du 3^{ième} étage ;
- Modifier l'annexe 1 (demande de permis) ainsi que le formulaire statistique : situation existante de droit = 2 logements (et non 7 comme renseigné) – situation projetée = 3 logements ;
- Terrasse/balcon 2^{ième} étage : il y a lieu de proposer un espace extérieur davantage qualitatif dans la version modifiée du projet (extension de gauche non réalisée à l'étage supérieur), tout en conservant un retrait latéral de plus de 2 mètres par rapport à la parcelle voisine de gauche ;
- Façade commerce : enlever également le volet situé au-dessus de l'entrée cochère et de placer uniquement la grille proposée ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'immeuble mixte est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la réorganisation de la distribution des logements, la suppression de l'extension projetée et le détail de certains éléments en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents administratifs doivent être modifiés.

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 17/06/2015
objet n° 2

Dossier 16-41191-2013- Enquête n°119/15

Demandeur : Madame Suzanne Mistiaen

Situation : Avenue de Floréal, 11

Objet : la transformation d'un immeuble de rapport avec ajout d'un logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41911-2014 introduite le 17/11/2014 et modifiée selon l'article 126/1 du OBAT en date du 03/04/2015 par Madame Suzanne Mistiaen et visant la transformation d'un immeuble avec ajout d'un logement sur le bien sis avenue de Floréal, 11;

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

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- 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 d'implantation:

- non-respect de l'article n°4 chapitre II, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les arguments nouveaux plans consultés ne sont que des adaptations du premier projet. Le projet de construire un étage rez, avec terrasse ayant vue sur son jardin a été remplacé par un étage rez avec toit plat. Lequel toit plat pourra aisément être transformé en terrasse par la suite. La demande de rehausser le mur d'un mètre cinquante, ce qui va nettement diminuer l'apport de lumière dans leur maison est maintenu. Outre le fait de dévaloriser la valeur marchande d'un édifice particulièrement bichonne ceci aura pour effet d'annihiler leur intimité et de déprécier irrémédiablement son jardin.
- le joli jardinet devant la maison a été remplacé par des graviers pour permettre de parquer les voitures des habitants des appartements et chambres d'étudiants de cet immeuble à logements multiples.
- la hauteur et la longueur du mur, objet de la dérogation, n'ont pas changé ce qui fait qu'il n'y aura plus de soleil et de lumière surtout après 15 heures et plus de plantation à cet endroit.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2014 : dépôt de la demande initiale :

17/12/2014 : Accusé de réception du dossier complet:

12/01/2015 au 26/01/2015 inclus : Enquête publique

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Vu l'avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation (dont une des conditions refuse la dérogation au Règlement régional d'Urbanisme), en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors la dérogation doit être supprimée aux motifs et conditions de cet avis

26/02/2015 : Avis du Collège et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT

10/03/2015 : Envoi d'un courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT

Considérant que suite à ces avis, le demandeur a introduit des plans modifiés qui maintiennent la dérogation et l'ajout du troisième logement

03/4/2015 : dépôt de plans modifiés daté du 02/04/2015, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

18/5/2015 au 01/06/2015 inclus : nouvelle enquête publique sur la demande modifiée

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de Vivaqua émis le 27/05/2015

Vu l'avis du SIAMU qui a été déposé le 17/11/2014 et doit faire l'objet d'un nouvel examen en raison des modifications apportées au dossier

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- Dans ce quartier, l'avenue Floréal comprend des immeubles de gabarits variables, soit R+1+toiture à R+2 et toiture plate, qui s'étagent suivant la pente assez forte de l'avenue, descendante d'Est en Ouest ;
- L'immeuble n°11, sur lequel porte la demande, présente un gabarit de R+2+toiture plate du côté de l'avenue R+3 et toiture plate côté jardin, vu le dénivelé existant du terrain ;
- Le sous-sol (2.70 mètres de hauteur sous plafond) dispose ainsi d'une façade arrière ;
- Implanté en recul par rapport à l'avenue, l'immeuble comprend un garage au rez-de-chaussée et un appartement par niveau ;
- Le sous-sol comprend des caves du côté de l'avenue, ainsi que, du côté du jardin, une belle salle de jeux sous le séjour du rez-de-chaussée et une grande buanderie, qui n'apparaissent pas liées à un logement particulier ;
- La répartition spatiale du rez-de-chaussée en situation existante fait apparaître une situation où le passage d'un espace à l'autre nécessite de passer par les communs, voire le sas d'entrée. Il en découle que ce niveau ne constitue pas un logement et ne répond ni aux exigences du SIAMU, ni aux impositions du Règlement Régional d'Urbanisme
- Chacun des deux étages comprend un appartement à 2 chambres
- Le registre de l'Etat civil fait apparaître que l'immeuble comportait 3 logements jusqu'en 1988 mais a fait l'objet d'une récente augmentation de logements faisant apparaître l'équivalent de 4 unités de logement dès 2009, 5 logements dès 2011 et un sixième logement depuis 2014 ;
- Le jardin de ville comporte des arbustes le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- La maison unifamiliale de gauche :
 - présente un gabarit de R+2 et toiture plate, mais dont le rez-de-chaussée est situé au niveau du jardin, soit un demi niveau plus bas que celui du rez-de-chaussée de l'immeuble de la demande et un demi niveau plus haut que son jardin ;
 - est séparée du jardin de la demande par des murs de jardin et une importante haie très haute ;
 - dispose d'une véranda en façade arrière au premier étage sur toute la largeur de la maison, offrant des vues sur tout l'intérieur de l'îlot ;
- L'immeuble de droite, de gabarit similaire avec celui de la demande, est implanté à la fois plus bas dans la rue et que celle-ci, ce qui accentue la différence de hauteur avec l'immeuble de la demande

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- Elle maintient un programme de quatre logements, à l'instar de celui de la demande telle qu'introduite, réparti comme suit :
 - un appartement à une chambre au rez-de-jardin, moyennant extension (objet de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme), et profitant du jardin ;
 - un appartement à une chambre au rez-de-chaussée, dont les aménagements ont été retravaillés de sorte à présenter des espaces et circulations cohérents et de qualité, et qui profite d'une terrasse sur la toiture de l'extension du rez-de-jardin ;
 - deux appartements existants au premier et second étage ;
- Elle propose pour ce faire, au rez-de-jardin :
 - une extension de l'immeuble en façade arrière le long de la mitoyenneté gauche pour intégrer une cuisine en plus du séjour qui s'ouvre largement vers le jardin ;
 - l'aménagement d'une chambre dans la buanderie existante ;
 - la suppression de caves pour y créer une salle de bain et un bureau ouvert sur le séjour ;

- Elle couvre la nouvelle extension d'une toiture plate :
 - en deux parties, laissant une bande de moindre hauteur le long de la mitoyenneté commune avec le n°11a;
 - avec création de terrasse au profit du rez-de-chaussée, tout en conservant un recul planté par rapport à la limite mitoyenne de 1,90 mètre, afin de respecter le code civil;
- Elle ajoute un balcon, identique à celui du 1^{er} étage, pour le logement du deuxième étage ;
- Tel que demandé lors de la première commission de concertation :
 - Elle supprime les emplacements de stationnement illicites devant la maison au profit d'un espace verdurisé,
 - Elle crée un local de rangement pour vélos et poussettes, accessible depuis l'entrée.

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

- la demande modifiée propose deux nouveaux logements de qualité, aux larges espaces bien éclairés et s'ouvrant sur le jardin orienté au plein Sud ;
- Vu la différence de niveau entre le jardin de la parcelle de gauche et celui de la demande, l'extension projetée en façade arrière le long de la mitoyenneté gauche aura peu d'impact solaire sur cette parcelle : elle s'implante de surcroît contre une importante haie existante plus haute que le projet ;
- Le projet s'accompagne de la création d'espaces communs et notamment d'un bel espace de rangement pour vélos et poussettes au profit de la mobilité douce, ce qui répond aux objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme et du développement durable ;
- La demande répond aux conditions émises lors des avis précédents de la Commission de concertation et du Collège en date du 26/02/2015 en ce qui concerne :
 - la suppression des emplacements de parcage en zone de recul
 - l'intégration des éléments techniques à l'architecture du projet

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

- en matière de programme :
 - le projet diversifie l'offre en logements, en offrant à la fois deux appartements à 1 chambre et deux appartements 2 chambres ;
 - les documents comprennent une attestation SIBELGAZ comme quoi il existe 4 compteurs depuis avant 1992 ;
 - l'aménagement des sous-sols :
 - comporte un bureau séparé des pièces de vie qui ne dispose pas d'éclairage naturel et doit être en conséquence intégré aux espaces de vie ;
 - ne prévoit pas de cave pour ce logement, ce qu'il s'indique de modifier ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension en façade arrière s'inscrit derrière la haie existante de la maison voisine de gauche, moyennant un détail technique qui permet de conserver une partie plus basse le long de la mitoyenneté et au-dessus des armoires de la nouvelle cuisine, ce qui en limite encore l'impact volumétrique;
 - La nouvelle terrasse créée sur la toiture plate avec recul s'inscrit dans les terrasses et vérandas existantes du bâti environnant, à l'instar de celle de la maison voisine n°11A ;
 - Le balcon projeté au deuxième étage s'inscrit dans la nomenclature de la façade arrière et permet à ce logement de disposer d'un espace extérieur, ce qui en améliore les qualités ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la verdurisation de la zone de recul est au profit du paysage verdurisé de cette avenue mais doit être enrichie de la plantation d'arbustes à fleurs, afin de répondre aux objectifs du RRU d'améliorer la verdurisation des zones de recul visible depuis l'espace public ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est bien desservi par les transports en communs et dispose de nombreux équipements et commerce à proximité, ce qui permet de limiter les besoins en termes de mobilité ;
 - l'ajout, au sein du programme du projet, d'un beau local pour vélos et poussettes s'inscrit dans cet objectif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet doit étudier une possibilité de fossé d'infiltration dans son espace jardin, qui recueille les eaux du versant arrières des toitures et de ruissellement du terrain ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande est acceptable :
 - au vu du nouvel aménagement intérieur des appartements ;
 - grâce au fait que le projet limite la rehausse le long de la mitoyenneté gauche et à l'Est du projet, ce qui limite l'atteinte à l'ensoleillement de la propriété voisine ;
 - en raison des particularités des lieux et notamment du fait que la propriété voisine dispose en situation existante d'une haie épaisse et persistante, d'une hauteur quasi similaire à celle du projet ;

Considérant qu'au regard des observations introduites en cours de procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'intimité et les vues depuis les logements et leurs nouvelles terrasses, les immeubles avoisinants disposent également de terrasses aux étages qui surplombent les jardins de cet intérieur d'îlot

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

- Créer 4 caves distinctes des appartements et ré agencer en conséquence les sanitaires et espaces techniques dans l'appartement du rez-de-jardin ;
- Intégrer le bureau aux espaces de vie de cet appartements ;
- Assurer la plantation d'arbustes à fleurs au milieu des deux espace engazonnés projetés en zone de recul;
- Créer un fossé drainant dans le jardin qui assure l'infiltration directe des eaux de pluie des toitures et versants arrières de cet immeuble, ainsi que les eaux de ruissellement du jardin ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles la complètent ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur la verdurisation de la zone de recul et la limitation des rejets d'eau dans les égouts de cette zone sensible aux inondations ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les zone de parcage illicite en zone de recul
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul du RRU, titre I article 11

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est et a pu être d'application;

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.

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux de plantation et de fossé drainant doivent

être terminés dans les 6 mois qui suivent la notification du permis d'urbanisme

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 17/06/2015
Objet n°3

Dossier 16-42126-2015-Enquête n°115/15

Demandeur : Zoom production S.P.R.L.

Situation : Rue Emile Regard de 18 à 20

Objet : la mise en conformité et la transformation du rez-de-chaussée arrière dans un immeuble à 6 appartements

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure, dans l'attente d'informations complémentaires permettant de vérifier la situation juridique du bien.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/06/2015
objet n°4

Dossier PL-543-2015- Enquête n° 118/15
Demandeur : Monsieur Roland Steenhouwer
Situation : Rue Geleytsbeek de 60 à 62
Objet : la division d'une parcelle en deux lots

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir n°PL-543-2015 introduite le 04/02/2015 par Monsieur Roland Steenhouwer et visant la division de la parcelle bâtie sur le bien sis rue Geleytsbeek, 60 à 62;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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 :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du **plan régional d'affectation du sol** - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant de la zone d'habitation,
 - application de l'article 153§2 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la demande prévoit des constructions (2 volumes annexes et un car-port) en zone de recul

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, la teneur des réclamations introduite et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *L'habitation construite actuellement au n°62 ne subirait que des modifications mineures. Habitant au n°64 c'est un point important pour eux, il voudrait s'assurer que c'est bien le cas et qu'il n'y aura pas de construction rajoutée sur cette parcelle, notamment que l'annexe située actuellement à l'arrière de la maison ne sera pas agrandie.*
- *la zone constructible côté rue, sur la parcelle où sera construite la maison du n°60. Il est noté dans le dossier "l'annexe en façade permet à la construction d'avancer vers la rue". Il est en effet prévu une annexe avançant jusqu'au niveau de la façade du n°60A.*
- *Il faut noter que la maison du 60A est une construction récente, qui malheureusement n'a pas du tout respecté l'alignement des maisons anciennes de la rue (62, 64, 66...et de l'autre côté la villa du 58).A son sens, l'alignement à prendre en compte maintenant n'est pas celui de cette construction récente mais plutôt celui des autres maisons, beaucoup plus en retrait par rapport à la rue.*
- *La nouvelle maison avance de quelques mètres par rapport à la façade du n°62: l'avancée actuellement prévue est vraiment excessive, avec une annexe haute de un étage et demi, s'avançant sur près de 8 mètres jusqu'à la façade du 60A, donc trop en avant par rapport à l'alignement des maisons 62-64-66.*
- *Cette annexe va renforcer l'effet inesthétique de la rupture d'alignement déjà existante; le charme de cette section de la rue vient justement du fait que les maisons sont en retrait par rapport à la chaussée, permettant de laisser des espaces verts, des arbres et des potagers.*
- *Cette annexe s'avançant presque jusqu'à la rue constituera une gêne visuelle pour les maisons voisines et celles situées en face de l'autre côté de la rue.*
- *Le demandeur mentionne comme situation « de 60 à 62 » alors que le 60 est la propriété de Mme Nicole Dubois et lui-même propriétaire du 60A.*
- *Le demandeur souhaite pouvoir construire à 1,90 mètre de la limite séparant le terrain du numéro 60A et le terrain du Lot n°1: le voisin s'oppose formellement à la possibilité de construire cette entité supplémentaire (Lot 1) au-delà de la limite légalement prévue par la loi, c'est à dire 3 mètres.*

- *La construction du 60A n'a été autorisée non pas de façon rectiligne mais trapezoïdale afin de respecter cette limite de 3 mètres et préserver une distance garantissant l'absence de vues directes permettant ainsi certaine intimité, lumière et impression d'espace au niveau des façades non-aveugles.*
- *Le demandeur ne pourrait obtenir une dérogation à la distance légale de trois mètres que moyennant son accord exprès ou au moins tacite, ce qu'il n'envisage pas de fournir.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/02/2015 dépôt de la demande

05/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de Vivaqua émis le 28/05/2015 ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande de caractérise par un habitat en ordre semi ouvert d'une grande disparité : ancien quartier villageois aux petites maisons ouvrières, son habitat a été développé par la construction de grands immeubles de logement à implantation isolée dans les années « 60 », notamment le long de l'avenue du Lycée Français
- Dans ce quartier, la rue Geleystsbeek crée le lien entre cette urbanisation plus récente et celle des maisons ouvrières préexistantes, aux implantations en ruban sur un parcellaire étroit et très profond
- La parcelle cadastrée Section E 4^{ième} division, n°295f4, 295g3, 295^e4, sur laquelle porte la demande :
 - est orientée au Nord du côté de la rue et au Sud du côté du jardin ;
 - présente une pente ascendante depuis la rue vers l'intérieur de l'îlot ;
 - forme +/- un trapèze de 13,76 mètres de largeur à l'alignement et d'une très grande profondeur, de 53,17 mètres du côté est (limite avec le bien sis au n°60A) et 55,77 mètres du côté ouest (limite avec le bien sis au n°64) ;
- sur cette parcelle est implantée la maison n°62, en mitoyenneté droite de la parcelle, qui :
 - qui forme l'about d'une rangée de maisons mitoyennes ouvrières, implantées avec un très grand recul par rapport à la rue,
 - qui s'inscrit dans un ensemble homogène avec les autres maisons situées à l'Ouest, implantées en recul et de même typologie ;
 - qui dispose d'une annexe en façade arrière et d'un jardin implanté en terrasse selon le relief ascendant vers l'intérieur d'îlot ;
 - dont les photos jointes à la demande font apparaître des plantations arbustives le long des mitoyennetés de part et d'autre de la parcelle
 - qui est précédée, dans son axe, par la zone de recul, qui est profonde de +/- 28,50 mètres, ce qui ne laisse qu'un espace de jardin de moindre profondeur du côté Sud des habitations, actuellement encombré d'annexes hybrides et peu esthétiques ;
 - qui présente un gabarit de R+1+toiture, à l'instar des maisons voisines ;
 - qui présente une zone latérale gauche de +/- 7,45 mètres de largeur non bâtie ;
 - qui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-42067-2015, délivré le 21/05/2015 et en vigueur, autorisant la suppression d'une annexe et l'aménagement des combles, en vue de restructurer cette habitation et de la doter du confort actuel ;
- La maison bi-familiale n°60A implantée sur la parcelle de gauche :
 - s'implante plus près de la voirie,
 - a fait l'objet du permis n°16-38586-2008, dont l'instruction avait fait l'objet d'une attention de la Commission de concertation en ce qu'elle avait proposé de bâtir cette construction en mitoyenneté de droite de la parcelle, afin de continuer le tissu bâti existant plus ancien et assurer ainsi la construction de la parcelle de la demande aujourd'hui de mitoyen à mitoyen ;
 - a fait l'objet d'un permis d'urbanisme :
 - autorisant la construction de cette maison isolée moyennant la réservation d'une zone latérale de 3 mètres vis-à-vis de la mitoyenneté à droite, soit du côté de la parcelle sur laquelle porte la présente demande
 - dont la motivation considère « *que la parcelle de droite, très étroite et profonde doit être constructible dans l'avenir, de mitoyen à mitoyen pour ne pas rester à l'état de dent creuse* » ;
 - présente un gabarit de R+1+ toiture de grande profondeur ;

- comprend un car-port implanté dans la zone de recul ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la division de cette parcelle, bâtie du côté droit, dans l'axe du mur latéral gauche de la maison existante, de sorte à rendre ce mur mitoyen et à créer, sur la partie gauche et non bâtie de la parcelle, un lot (lot 1) à bâtir contre le pignon en attente, la parcelle sur laquelle se situe la maison sise au n°62 formant le lot 2 ;
- exclut le lot 2 des prescriptions du permis de lotir ;
- propose, pour ce lot 1, la construction d'une maison :
 - unifamiliale à trois façades ;
 - qui s'implante à droite en mitoyenneté droite contre le pignon existant de la maison n°62,
 - qui respecte une distance minimum de 1,90 mètre par rapport à la limite parcellaire gauche (du côté du n°60A) de la parcelle ;
- présente un gabarit défini comme suit, sur base du niveau supérieur du perron d'entrée de la maison existante n°62, soit 9.82 en plan et 9,83 en coupe :
 - un volume principal :
 - de gabarit R+1+T,
 - dont le profil épouse celui du pignon en attente de la maison existante n°62 ;
 - derrière ce volume principal, un volume secondaire du côté du jardin :
 - à bâtir sur un niveau ;
 - dans une typologie décrite aux prescriptions sous forme de véranda vitrée ;
 - dont la hauteur totale ne peut excéder le niveau maximum de 13,50 mètres, ce qui correspond à une hauteur maximale de 3,68 mètres ;
 - devant le volume principal :
 - un double volume secondaire, respectant également un recul de 1,90 mètre vis-à-vis de la limite mitoyenne droite, décomposé comme suit :
 - un premier volume de 4 mètres de profondeur :
 - sur toute la largeur de la maison et accolé à la façade avant de celle-ci,
 - et à toit plat et pouvant accueillir 2 niveaux,
 - dont la hauteur ne peut excéder le niveau maximum de 16,75 mètres, soit une hauteur de 6.92 mètres par rapport au niveau de référence (perron du n°62)
 - un deuxième volume de 6,87 mètres de profondeur :
 - sur une largeur de 3.79 mètres, laissant un espace libre d'une largeur d'1.90 mètre du côté de la maison n°62
 - dont la hauteur ne peut excéder le niveau maximum de 13.50 mètres, soit une hauteur de 3.68 mètres par rapport au niveau de référence (perron du n°62)
 - avec une hauteur maximum de 13,50 mètres, soit une hauteur maximum de 3,68 mètres par rapport au niveau de référence;
 - une zone d'implantation de car-port pour deux emplacements à proximité de la voirie, réservant le maximum de surface au jardin ;
 - comporte des prescriptions générales et particulières, qui :
 - évoque une voirie publique et/ou privée sans que le dossier n'y fasse référence ;
 - spécifie de manière précise certains critères architecturaux, matériaux et typologie du bâti, telle par exemple une véranda en façade arrière, la brique de façade en terre cuite brun nuancé, la tuile de terre cuite rouge brun, la largeur des lucarnes limitée à 1,60 mètre de large ;

6 : motivation sur la demande

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

- La division de la parcelle en deux lots et la possibilité de la construction d'une maison unifamiliale sur le lot 1 projeté, s'inscrit dans le tissu environnant et permet de créer une vraie maison d'about de cette rangée de maisons implantées en recul de la voirie ;
- L'implantation proposée dégage cependant une emprise constructible et une volumétrie potentielle trop importante pour la parcelle, eu égard aux maisons mitoyennes existantes à droite de la parcelle;
- L'implantation d'un car-port indépendant de la maison, à l'instar de celui de la maison voisine de gauche et à l'entrée de la parcelle, permet de jouir plus du jardin à front de voirie, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- en matière de programme :
 - le projet de maison unifamiliale s'inscrit en continuité des maisons unifamiliales existantes ;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- l'implantation et le gabarit proposés :
 - s'inscrivent, pour le volume principal et son annexe côté jardin, en continuité du bâti existant et conserve une zone de jardin à l'échelle du programme du projet, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - prévoient un volume principal de toiture à 2 versants qui prolonge le volume du front bâti,
 - propose, à l'arrière, un volume annexe sur un niveau qui pourrait être sur deux niveaux, contre le pignon voisin n°62 existant, moyennant le respect d'un recul de minimum 3 mètres à compter de la limite parcellaire gauche
 - s'implantent, pour les annexes à l'avant de la rangée de maison, en recul par rapport à la parcelle de la maison existante, de sorte à pouvoir ouvrir des ouvertures conformes au code civil, mais présente une emprise et un volume potentiel hors proportion par rapport à la largeur de la parcelle et aux maisons voisines de droite existantes et qu'il s'indique de les supprimer au profit de la lisibilité du front de bâtisse existant ;
 - la création d'un car-port indépendant de la construction permet la création d'un jardin privatif devant la maison mais pourrait être reculé à la hauteur du car-port de la parcelle voisine de gauche, en ajoutant dans les prescriptions de planter d'un écran arbustif les abords de la zone carrossable et que le dossier d'autorisation de bâtir devra comprendre un plan paysager de la parcelle ;
- en ce qui concerne les plans :
 - les plans du permis de lotir doivent être plus lisibles tant au niveau des cotes qu'au niveau des dimensions prescrites et assurer la cohérence entre eux :
 - niveau de référence sur le seuil du palier de la maison existante identique en plan et coupe et repris en niveau OO pour départ des cotes de hauteur des gabarits ;
 - dimension des caractères lisibles
- en ce qui concerne les prescriptions :
 - les prescriptions doivent comprendre un tableau récapitulatif qui comprenne le tableau des surfaces maximums pouvant être bâties sur la parcelle, soit notamment le rapport maximum Plancher/superficie de terrain, l'emprise au sol, de sorte à analyser pleinement le projet et son inscription dans le tissu bâti existant ;
 - les matériaux, la typologie du bâti (par exemple la véranda) doivent laisser une plus grande liberté au maître de l'ouvrage, de l'œuvre et à l'évolution du bâti dans le temps ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande est acceptable, moyennant les conditions émises ci-avant, en raison des particularités des lieux et notamment :
 - la différence de profondeur d'implantation de la maison de gauche et de droite de la parcelle ;
 - le fait de la partie la plus grande de la parcelle devant la maison alors que la bonne orientation Sud est derrière la maison ;
 - l'analyse de la situation lors de l'étude du permis de la maison de gauche n°60A et le souhait du demandeur de ce permis de ne pas s'implanter en mitoyenneté ;
 - le fait que le demandeur, en raison de cette implantation modifiée, respecte un recul vis-à-vis de la limite de la parcelle du 60A qui assure le respect du Code Civil ;
 - la création d'un raccord plus harmonieux entre l'implantation atypique des bâtiments existants de part et d'autre du lot à créer ;
 - la création d'un espace de jardin plus dégagé du côté sud de la parcelle et d'un espace de jardin privatisé en zone de recul, en assurant toutefois l'objectif de conserver le caractère verdurisé de la parcelle depuis l'espace public

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 énoncées ci-avant pour répondre au bon aménagement des lieux :

- solliciter la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (implantation en zone de recul) avant envoi du dossier auprès du Fonctionnaire délégué ;
- faciliter la lecture des plans, leur cohérence et faire apparaître le niveau de seuil devant la maison existante n°62 comme niveau de référence et lui donner la cote 0.00, de sorte à définir les hauteurs bâtie par rapport à ce niveau ;
- pour l'annexe à l'arrière, proposer qu'elle puisse se réaliser sur 2 niveaux (respect du profil existant de l'annexe du n°62) moyennant une zone latérale de 3 mètres minimum
- supprimer la zone de bâtisse en annexe en avant du volume principal prévu sur la parcelle;

- modifier et compléter les prescriptions :
 - d' un tableau récapitulatif qui comprenne le tableau des surfaces maximums pouvant être bâties sur la parcelle, soit notamment le rapport maximum Plancher/superficie de terrain, l'emprise au sol, de sorte à analyser pleinement le projet et son inscription dans le tissu bâti existant ;
 - notamment quant aux matériaux, la typologie du bâti (par exemple la véranda), qui doivent laisser une plus grande liberté au maître de l'ouvrage, de l'œuvre et à l'évolution du bâti dans le temps ;
- reculer l'implantation du car-port à la hauteur du car-port de la parcelle voisine de gauche et ajouter dans les prescriptions qu'il s'indique de planter les abords de la zone carrossable d'un écran arbustif et que le dossier d'autorisation de bâtir devra comprendre un plan paysager de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme de division de la parcelle et la construction d'une maison unifamiliale dont le volume potentiel reste à l'échelle de sa zone de jardin et de son environnement;
- d'être accessoires en ce qu'elles complètent le dossier et assurent son insertion dans son milieu environnant
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la lisibilité du permis, sa cohérence et son insertion dans le bâti environnant

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 présence 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 17/06/2015
objet n°5

Dossier 16-42163-2015- Enquête n° 116/15

Demandeur : Madame Nathalie Ulrich

Situation : Avenue des Hospices 162

Objet : la démolition d'un immeuble de 2 appartements en vue de construire un immeuble passif de 3 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42163-2015 introduite le 26/03/2015 par Madame Nathalie Ulrich et visant la démolition d'un immeuble de 2 appartements en vue de construire un immeuble passif de 3 appartements sur le bien sis avenue des Hospices, 162;

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

2 : Mesures particulières de publicité et 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 :

- application de la prescription générale 0.6. du **PRAS**, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots en ce que le projet propose d'implanter 3 emplacements de stationnement extérieur à l'arrière du bâtiment et propose l'implantation d'une terrasse panoramique sur le toit de l'immeuble (effet mirador sur les propriétés voisines et l'intérieurs d'îlot);
- application de la prescription générale 0.12. du **PRAS**, en matière de démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition de l'immeuble de 2 logements et la reconstruction d'un immeuble de 3 logements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/03/2015 : dépôt de la demande

06/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que les avis du Service Technique de la Voirie et du Service vert ont été sollicités en cours de procédure, et seront joints ultérieurement ;

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

- Vivaqua le 27/05/2015 ;
- SIAMU - à fournir avant la délivrance du permis d'urbanisme

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et accueille également l'école du Homborch de la Commune d'Uccle, l'Athénée Uccle intérieur d'îlot et une crèche communale ;
- Le bien faisant l'objet de la demande se situe à proximité immédiate du carrefour que forme l'avenue des Hospices avec l'avenue d'Homborchveld ;
- L'immeuble à 4 façades sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture plate du côté de l'avenue et R+3+toiture plate du côté du jardin ;
- L'immeuble est implanté en recul de l'alignement.
- Le garage étant situé en façade arrière, l'accès se fait via une voie d'accès carrossable longeant la limite mitoyenne de droite et se poursuivant par conséquent en intérieur d'îlot;
- En situation existante de droit, le bâtiment, ne présentent pas d'intérêt architectural particulier, comprend :
 - a) au sous-sol : les caves et un garage permettant le stationnement de 2 voitures en enfilades ;

- b) au rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres. Les espaces de vie sont orientées en façade arrière et donnent accès à une terrasse en porte-à-faux ;
- c) au 1^{ier} et 2^{ième} étages : un appartement 4 chambres en duplex dont les espaces de vie sont situées au 1^{ier} avec accès à une grande terrasse arrière en porte-à-faux et les espaces de nuit sont situés au 2^{ième} étage ;
- o Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent de belles qualités architecturales. La maison voisine de droite est implantée à proximité de la limite séparative des parcelles ;
- o La zone de recul est aménagée de manière paysagère et compte notamment un arbre à haute tige aux proportions harmonieuses et structurantes depuis la rue ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la démolition d'un immeuble de 2 appartements sans ascenseur dont les dernières transformations datent de 1961 de gabarit R+2 (toiture à plate) ;
- o la construction d'un immeuble de 3 appartements avec ascenseur de gabarit R+2 avec toiture plate et avec jardin commun comprenant :
 - a) au sous-sol/rez-de-jardin : 1 appartement à 2 chambres avec terrasse en façade arrière, les caves des appartements, le local pour ranger les vélos, un local pour ranger les poussettes ainsi qu'un local technique ;
 - b) au rez-de-chaussée : 1 appartement à 3 chambres avec terrasses en façade arrière ;
 - c) au 1^{ier} et 2^{ième} étages : 1 appartement spacieux à 2 grandes chambres en duplex avec terrasse sur la toiture. Les espaces de nuit sont situés au 1^{ier} étage et les espaces de vie au 2^{ième} étage ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o **Démolition de l'immeuble existant :**
 - o Celui-ci ne présente pas de qualité architecturale remarquable, sa démolition peut donc s'envisager ;
 - o La nouvelle proposition tente d'offrir un parti contemporain, mais peu qualitatif au regard des spécificités des lieux, et notamment de l'implantation des maisons voisines et des possibilités d'intégration à des aménagements paysagers non prévus ;
 - o Le nouvel immeuble s'inscrit globalement dans le gabarit de l'immeuble existant à démolir, mais prévoit néanmoins une importante extension arrière, tout en conservant des reculs peu importants par rapport aux parcelles voisines ;
- o **Implantation et gabarit :**
 - o L'implantation du nouvel immeuble est peu respectueuse des maisons voisines, et porte potentiellement préjudice à leur ensoleillement, et en terme de vues vers leurs propriétés. Il s'indique de revoir l'implantation de la nouvelle construction en optant pour des retraits latéraux plus importants, au regard notamment de la hauteur du gabarit proposé ;
 - o Le gabarit R+2 (avec toiture plate) est toutefois en adéquation avec l'immeuble situé à proximité immédiate. En effet, la maison de gauche (n°160) présente un gabarit supérieur R+2+toiture à versants et le gabarit proposé est identique au gabarit du bâtiment existant et permet de créer un lien harmonieux avec la maison située sur la parcelle de droite, de gabarit R+1+toiture à versants ;
 - o La nouvelle construction présente une façade pratiquement aveugle en façade à rue et une volumétrie imposante. Il y aurait lieu de revoir cette volumétrie en optant pour des articulations volumétriques plus importantes (décrochements, ...) en vue d'une meilleure intégration à l'environnement bâti et des ouvertures plus généreuses en façade avant ;
 - o Le projet opte pour des façades revêtues de panneaux en fibre – ciment, peu qualitatifs et peu harmonieux au regard de l'ensemble des constructions du quartier (parements de briques, enduit, pierre naturelle, ...) ;
- o **Relief :**
 - o L'ensemble du relief existant est maintenu dans sa globalité (hormis le nivellement nécessaire pour les accès côté rue) ;
 - o Le projet tire parti de la déclivité naturelle du terrain. Cependant, il est regrettable de ne pas créer un appartement spacieux en contact direct avec le jardin pouvant accueillir une famille (en duplex avec le rez-de-chaussée). Le programme du projet est à revoir en conséquence et en évitant d'implanter un logement complet au rez-de-jardin ;
- o **Portique :**
 - o Le portique proposé est ajouré, présente une hauteur de 1.60 mètre et est en adéquation avec le style architectural proposé pour le nouvel immeuble ;

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

- Programme : en fonction de la parcelle et des particularités des lieux, et des modifications importantes à apporter au projet, le nombre d'appartements proposé pourrait éventuellement s'envisager.
- Aménagement des abords et couvert végétal : il s'indiquera de respecter, le cas échéant, les conditions qu'émettra l'avis du service vert ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il s'indiquera de respecter, le cas échéant, l'avis du service technique de la voirie ;

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

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

- Le projet propose d'implanter 3 emplacements de stationnement extérieurs à l'arrière du bâtiment, ce qui générera inévitablement des nuisances tant aux habitants de l'immeuble qu'aux voisins de la propriété de gauche (n°160) :
 - La proposition n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - Il y a lieu de prévoir les emplacements de stationnements à l'intérieur du bâtiment et de réorganiser la répartition des appartements proposés ;
 - Si nécessaire, le bâtiment pourrait être davantage implanté en retrait par rapport à la voirie afin d'offrir une pente suffisante pour l'aménagement d'un parking souterrain ;
- L'abattage de l'arbre à haute tige en zone de recul n'est pas motivé ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS, en matière de démolition d'un logement :

- Le projet prévoit la démolition de l'immeuble de 2 logements et la reconstruction d'un immeuble de 3 logements ;
- La superficie et le nombre de logement sont augmentés et répondent par conséquent aux exigences de la Région en la matière ;

Considérant que la demande, telle que proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux et que l'ampleur des modifications nécessaires dépassent le cadre de l'article 191 § 2 du CoBAT ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'ensemble du projet dans une réflexion globale tenant compte de ce qui précède.

Avis DEFAVORABLE unanime en présence 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 17/06/2015
objet n° 6

Dossier 16-42153-2015-

Demandeur : Monsieur Alain Lenz WIN S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1437

Objet : la transformation des façades d'un immeuble à destination commerciale et aménagement intérieur

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42153-2015 introduite le 23/03/2015 par la S.A. WIN c/o Monsieur Alain Lenz et visant la transformation des façades d'un immeuble à destination commerciale et aménagement intérieur sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1437;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un axe structurant avec point de variation de mixité;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du RRU ;

- Considérant également que le « totem » déroge au RCU sur les enseignes, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011 ;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/03/2015 : dépôt de la demande

19/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

17/06/2015: présentation de la demande, pour avis, à la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel traversé par la chaussée de Waterloo, axe structurant et d'entrée de ville qui supporte une activité commerciale en plein essor ;
- L'immeuble n°1437 sur lequel porte la demande :
 - est une ancienne maison villageoise transformée en commerce, jumelée à celle sise au n°1439, mitoyenne du côté gauche ;
 - représente le caractère typique de cette entrée de ville, avec sa typologie et qui assure la continuité historique du lieu et dont il existe encore plusieurs témoins ;
 - a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (dossier n°16-37604-2006), délivré le 27/03/2007 pour l'agrandissement du commerce et le changement de ses vitrines : il apparaît, au vu des plans et photos introduites que le permis n'a pas été respecté en ce qui concerne les plantations, ce qu'il s'indique de faire exécuter.
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée à l'Est du côté de la chaussée et à l'Ouest vers l'intérieur de l'îlot ;
- Le commerce existant:
 - est implanté dans la maison de droite de cet ensemble jumelé et présente un gabarit R+ toiture de type « Mansart » ;
 - se prolonge en rez-de-chaussée le long de la mitoyenneté gauche jusqu'en fond de parcelle où il s'élargit sur toute la parcelle et sur une profondeur de +/-12 mètres, offrant une large zone d'exposition ;
 - présente une toiture plate sur toute cette annexe ;
 - dispose d'une large étendue extérieure de présentation qui devait être cependant agrémentée de plantations dans le permis octroyé, en vue de verduriser cet intérieur d'îlot ;

- comprend, en situation de droit du dernier permis d'urbanisme délivré, une aire de déchargement en limite latérale droite de parcelle et trois emplacements de parcage en zone de recul agrémentés en leur centre d'une zone d'exposition ;
- La maison mitoyenne de gauche jumelée à la demande présente un gabarit similaire et présente une façade de maison particulière ;
- L'immeuble de droite (n°1431) présente une typologie contemporaine de bâtiment mixte de commerce et logement et de gabarit R+2 ;
- Les immeubles mixtes de commerce et logements avoisinants présentent une typologie plus ancienne, donnant le caractère principal du lieu.

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

- Le projet conserve le programme de commerce ainsi que l'ensemble des volumes existants sur la parcelle ;
- La demande vise :
 - la modification de la vitrine où le projet maintient un minimum de maçonnerie en ouvrant totalement la façade avant au rez-de-chaussée et en prolongeant la vitrine sur la moitié du pignon latéral droit de la maison ;
 - des modifications d'aménagements intérieurs, afin de créer notamment des espaces de bureaux fermés à l'étage
 - le maintien des zones de cour et de recul non exécutées paysagère telles que prescrites dans le dossier octroyé

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

- Vu les explications données en séance et notamment la volonté de planter l'espace d'exposition ;
- la restructuration des espaces intérieurs de ce commerce est inhérente à son développement et participe au dynamisme du noyau commercial ;
 - la modification de façade conserve la typologie générale de la maison et son caractère patrimonial qui participe aux caractéristiques du bâti et du caractère du quartier ;
 - l'aménagement paysager de l'importante aire d'exposition prévues dans le permis en vigueur doit être détaillé au plan et comprendre des zones plantées de pleine terre, afin de limiter la zone imperméable de la parcelle ;
 - la zone de recul doit être modifiée de sorte à n'y permettre que trois emplacements de parcage, tel que dans le permis octroyé et de conserver une zone de pleine terre en limite parcellaire gauche de sorte à assurer une meilleure intimité pour la maison voisine ;
 - l'existence d'un totem publicitaire qui n'a pas fait l'objet d'un permis et dont il s'indique d'assurer la mise en conformité via la présente demande, la dérogation au RRU titre VI article 39 ayant été demandée en séance

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une grande superficie de commerce avec ses bureaux accessoires s'inscrit dans les objectifs de la zone mixte applicables à la parcelle en raison de la surimpression de point de variation de mixité sur cette rive d'îlot, et participe au maintien et au développement de l'activité commerciale en ville ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet conserve l'implantation et les gabarits existants, ce qui participe au maintien du caractère environnemental de ce noyau commercial d'entrée de ville ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet doit être complété des aménagements paysager et participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot et de la zone de recul
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vu la minéralisation complète de la parcelle, il serait intéressant de créer une zone d'infiltration pour récolter les eaux de ruissellement de la parcelle ;
- en matière de publicité :
 - la publicité liée à l'enseigne parallèle à la façade est conforme au RRU titre VI article 36 ;
 - quant au totem , la demande doit être complétée afin d'en assurer la mise en conformité

Considérant qu'au regard du motif de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- L'ouverture totale de la façade avant et son retour latérale ne respecte plus la typologie originale de la maison et porte atteinte à son caractère patrimonial et il s'indique de conserver la composition de façade figurant au dernier permis délivré ou de présenter une alternative plus respectueuse du bâti existant ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU, titre VI, article 39, ainsi que celle aux règlement communal sur les enseignes, le projet de totem est acceptable en raison du manque de visibilité du commerce, vu le gabarit et la typologie de la maison à usage de commerce de la demande, ainsi que la zone d'exposition existante en intérieur d'îlot

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

- Présenter un plan paysager :
 - de la cour avec des zones de pleine terre afin de participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot (voir pour y intégrer si possible une zone d'infiltration pour les eaux de ruissellement);
 - de la zone de recul en y limitant le nombre d'emplacement de parcage à 3 et en y créant une zone de pleine terre paysagère en limite latérale gauche de la parcelle ;
- Compléter le dossier du descriptif du totem implanté en dérogation en limite latérale droite de parcelle, et compléter le dossier en ce

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles complètent le dossier et assure une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti ;
- d'être accessoires en ce qu'elles assurent la continuité du permis en vigueur
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la verdurisation de la parcelle et la mise en conformité de l'enseignes de type totem existantes

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'indicer 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 présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations sont accordées pour les raisons énoncées ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/06/2015
objet n°7

Dossier 16-42200-2015- Enquête n° 120/15

Demandeur : Monsieur Nicolas Van Vugt

Situation : Carré Pauwels 33

Objet : la régularisation de travaux réalisés au sein d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42200-2015 introduite le 10/04/2015 par Monsieur Nicolas Van Vugt et visant la régularisation de travaux réalisés au sein d'une maison unifamiliale sur le bien sis carré Pauwels, 33;

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

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 :

- application de la prescription générale 0.6 du **PRAS**, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 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 Delépine Jacqueline, Carré Pauwels 31, 1180 Bruxelles, demande à être entendue. Il a été signalé que les murs (à l'arrière) sont construits dans des matériaux non conformes aux matériaux qui assurent la stabilité et l'étanchéité des bâtiments. Elle demande des précisions et les moyens conformes pour la construction, l'étanchéité aussi et surtout la stabilité de ce mur mitoyen.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/04/2015 : dépôt de la demande

06/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description situation existante

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

- La ruelle (carré) dans laquelle se situe la demande fait partie du patrimoine bâti et urbanistique de la Commune, avec son tissu parcellaire très dense et étroit, caractéristique des maisons ouvrières du début du siècle ;
- Le bâti présente dans son ensemble de très petits gabarits, soit R+1+toiture à faible pente, ce qui, conjugué avec une faible largeur (+/- 3,50 mètres) et une profondeur de bâtisse limitée (+/- 7,80 mètres), engendre de très petites surfaces habitables ;
- La plupart des cours ont été couvertes afin d'augmenter les surfaces des lieux de séjour;
- La maison faisant l'objet de la demande accueille en situation existante de droit une extension (PU n°16-31541-1991) en lieu et place de l'ancienne cour et par conséquent, sa construction occupe l'entièreté de la parcelle ;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet de procès-verbaux d'infraction urbanistique en 1999 :
 - procès-verbal d'infraction urbanistique n°99/17 : transformation de la toiture/création d'une lucarne.
 - procès-verbal d'infraction n°99/41 : transformation et construction d'une véranda
- Suite à quoi, le bien a fait l'objet de demandes de régularisation :
 - demande de permis d'urbanisme n° 16-34203-1999, pour la transformation de l'habitation et création d'une lucarne en façade avant, procédure qui s'est soldée par un refus ;
 - demande de permis d'urbanisme n° 16-34202-1999, pour la transformation et construction d'une véranda, demande laissée sans suite mais qui avait reçu un avis favorable à condition de :

- modifier les plans pour les rendre conformes aux travaux réalisés en infraction dont la régularisation est demandée ;
- prévoir la mise en peinture en blanc de la maçonnerie réalisée du côté du Carré Stevens ;
- Faire figurer au plan les dispositions en matière de mur mitoyen ;
- o Le Collège de l'Urbanisme de Bruxelles-Capitale a, en date du 27 juin 2000, proposé comme mode de réparation :
 - o en ce qui concerne la lucarne dans la toiture : la remise en état des lieux ;
 - o en ce qui concerne la transformation et la construction de la véranda : mise en demeure d'introduire les plans modifiés sans délais ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La régularisation de la remise en état de la toiture (démolition de la lucarne) ;
- o La régularisation de la transformation d'une extension existante (en situation existante de droit – permis d'urbanisme n°16-31541-1991) et la construction d'une véranda en lieu et place de cette extension dont la façade s'implante à l'alignement de la servitude de passage du carré Stevens ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o Toiture :
 - o Le dossier et le reportage photo permettent de visualiser la remise en pristin état de la toiture (démolition de la lucarne en infraction).
 - o Seules des fenêtres de toit sont mise en place et peuvent s'envisager de par leurs dimensions limitées et l'apport de lumière que ceux-ci apportent à la salle de bain et à la chambre ;
- o Extension rez-de-chaussée :
 - o La situation existante de droit démontre l'existence d'une extension en façade arrière en lieu et place d'une ancienne cour dans laquelle s'inscrivait une salle de bain ;
 - o L'aménagement proposé permet de mieux optimiser l'espace du rez-de-chaussée. En effet, la salle de bain est déplacée à l'étage et la cuisine ouverte s'implante à la place de l'ancienne salle de bain offrant plus d'espace aux pièces de vie - en offrant donc une perspective de 3 petites pièces en enfilades ;
 - o Le vitrage de la véranda implanté à l'alignement de la servitude de passage est translucide et se conforme donc au code civil en matière de servitude de vue ;

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

- o La demande telle qu'introduite répond aux conditions émises dans la précédente demande laissée sans suite. En effet :
 - o les plans ont été modifiés pour les rendre conformes aux travaux réalisés en infraction dont la régularisation est demandée ;
 - o la légende précise la mise en peinture en blanc de la maçonnerie réalisée du côté du Carré Stevens ;
 - o Les plans précisent les épaisseurs des murs mitoyens mis en œuvre : le mur mitoyen de gauche ne présente pas une épaisseur de 30 centimètres et ne répond dès lors pas au code civil en matière de mise en œuvre.
 - o Il y a lieu de construire un mur porteur (avec fondation) permettant au voisin de gauche d'éventuellement pouvoir s'étendre ultérieurement s'il le souhaite également, et d'avoir l'accord du voisin sur la finition à prévoir du côté de sa propriété;
- o Le reportage photographique montre que la façade du côté du carré Stevens n'a pas encore été peinte : il y a lieu de réaliser cette mise en peinture dans les 30 jours qui suivent la notification ;
- o Les plans manquent de clarté : il y a lieu de préciser au-dessus des plans / coupe / façades le titre correspondant, à savoir « situation existante de droit » et « situation existante de fait – objet de la régularisation ».
- o La descente d'eau pluviale du côté de la façade arrière « carré Stevens » n'est pas raccordée au réseau d'égout et par conséquent se déverse dans la voirie ce qui est dangereux et ne peut se concevoir : il y a lieu de proposer une solution pour le raccordement de celle-ci ;

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

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

- o La plupart des cours des maisons situées au sein de cet intérieur d'îlot ont été couvertes afin d'augmenter les surfaces de lieux de séjour;

- Le remplacement de l'extension par une véranda peut donc s'envisager ;
- Par contre, cet intérieur d'îlot caractéristique des maisons ouvrières du début du siècle et son « cachet » doit être préservé : les châssis (tant en façade avant carré Pauwels qu'en façade arrière carré Stevens) sont à prévoir en bois. Il en va de même pour la corniche. Toutefois, les châssis ne font pas partie de la demande, ni l'objet des PV d'infraction ;

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 :

- préciser au-dessus des plans / coupe / façades le titre correspondant, à savoir « situation existante de droit » et « situation existante de fait – objet de la régularisation ».
- réaliser cette mise en peinture de la façade du côté Carré Stevens dans les 30 jours qui suivent la notification du permis d'urbanisme ;
- proposer une solution pour le raccordement de la descente d'eau pluviale du côté de la façade arrière (carré Stevens) qui n'est pas raccordée au réseau d'égout et par conséquent se déverse dans la voirie ;
- Les plans précisent les épaisseurs des murs mitoyens mis en œuvre : le mur mitoyen de gauche ne fait pas 30 cm et ne répond dès lors pas au code civil en matière de mise en œuvre. Il y a lieu de construire un mur porteur (avec fondation) permettant au voisin de gauche d'éventuellement pouvoir s'étendre ultérieurement s'il le souhaite également + avoir l'accord du voisin sur la finition à prévoir du côté de sa propriété

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension est autorisée ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement les matériaux mis en œuvre ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence 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 17/06/2015
Objet n°8

Dossier 16-42239-2015- Enquête n°121/15

Demandeur : Monsieur Antoine Herpain

Situation : Avenue des Archères 25

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

La commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 01/07/2015 en attente de notes complémentaires motivant de manière détaillée les justifications de la démolition de la maison, ainsi que de l'organisation d'une visite sur place.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 29/04/2015
Objet n°9

Dossier 16-42092-2015- Enquête n° 117/15

Demandeur : Monsieur Filip VAN ELSUE Immo Eugène Baie S.A.

Situation : Chaussée d'Alseberg 818

Objet : l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage avec habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42092-2015 introduite le 19/02/2015 par la S.A. Immo Eugène Baie c/o Monsieur Filip VAN ELSUE et visant l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage avec habitation sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 818;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte;
Considérant qu'un premier permis d'urbanisme a été délivré le 10/04/2013 et annulé par le Conseil d'Etat le 27/12/2013 (arrêt n°225.962)

2 : Mesures particulières de publicité et 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 :

- 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 de travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS en ce qui concerne la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou la démolition d'un logement) ;
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du PRAS en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ;
 - la dérogation (art 149 du CoBAT) au règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le conseil communal le 14.06.1948, en matière de profondeur de bretèche dans une rue de moins de 12 mètres de largeur (article 57),

Vu les résultats des deux enquêtes publiques successives qui se sont déroulées du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus ainsi que du 18/05/2015 au 01/06/2015, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont portées sur les aspects suivants:

- *Il serait intéressant de profiter de la réalisation du projet d'extension de la maison de repos pour augmenter la présence de verdure dans la chaussée via une façade verte ou un recul de la façade qui permettrait la plantation de végétaux en front de rue. Cela contribuerait à rendre plus agréable la chaussée d'Alseberg actuellement peu végétalisée.*
- *Le projet n'est pas conforme avec le Règlement général des bâtisses de la commune d'Uccle (article n° 57. Bretèches) non abrogé par le Règlement général des bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles).*
 - *Extrait de l'article 57.*
« (...) Il ne peut être établi, au-dessus du rez-de-chaussée de la façade, des constructions fermées en encorbellement et formant bretèches, dans les voies publiques de 8 m de largeur minimum. Ces bretèches ne pourront avoir plus de 70 cm de saillie dans les rues en dessous de 12 m de largeur, (...), mesure prise entre le nu du mur de face et d'extrême saillie de la bretèche (...) »

La largeur mesurée entre limites d'alignement de la rue du château est de 9.90 m. La largeur de l'encorbellement du bâtiment projeté dépasse la profondeur de saillie autorisée. Ces saillies

engendrent une promiscuité visuelle entre les occupants de l'immeuble projeté et les occupants des immeubles existants en vis-à-vis.

- L'immeuble exprime par sa volumétrie importante, les contraintes de ses ambitions d'accueil de nombreux pensionnaires supplémentaires et de son mode d'organisation interne, au détriment des relations à son environnement. Cet aspect du projet menace de nuire à l'environnement du quartier, tant du point de vue visuel et paysager que du point de vue opérationnel et de qualité de vie
- les personnes âgées ont le droit d'avoir un espace de repos et de promenade à l'extérieur du bâtiment, alors que le projet présente des dérogations en ce sens :
 - Application de la prescription générale 0.12 du PRAS pour la modification de l'utilisation et de la destination d'un logement ou démolition d'un logement.
 - Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS pour la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions.
 - Application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour des actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots. Le type de construction proposée est contraire aux normes de construction en vigueur dans le quartier. Les importants changements demandés portent atteintes à la vie des habitants de l'intérieur d'îlot, à ceux de la rue du Château d'Eau, mais aussi aux futurs locataires de ces lieux.
- Le caractère de la maison change considérablement les environs, ce qui demande une étude d'incidence.
 - Mobilité : la multiplication des difficultés relatives à la mobilité dans ce quartier, déjà meurtris par un flot excessif de voitures, l'accès aux soins par les ambulances et par les médecins, les obligations pour les pompiers, l'utilisation de l'espace public pour les parkings des visiteurs et autres.... Rien n'a véritablement été étudié.
 - Les contraintes liées à ce nombre croissant de nouveaux habitants âgés obligent à une étude complémentaire sur les obligations relatives à la sécurité des personnes.
- Assainissement du sol : il y a lieu d'assainir le sous-sol (citerne de station-service) et de prendre en compte la fragilité des sous-sols dans cette partie de la chaussée d'Alseberg (éboulement des égouts, rails de tram, fissures dans les maisons avoisinantes, etc ...).
- Problèmes d'écoulement des eaux-inondations : Les inondations fréquentes dans ce quartier, en tant de pluie importante, demande une réflexion sur l'importance du bâti.
- Devant l'importance des travaux et les nouveaux aménagements, devant la superficie au sol de l'emprise de la construction (qui passerait de 276 m² à 491 m²), Des réclamants mettent en doute la superficie imperméable annoncée (qui passerait seulement de 554 m² à 562 m²)
- Parkings et stabilité des bâtiments :
- Les voisins sont inquiets de la construction du bâtiment avec autant d'appartements et avec des garages en sous-sol dans la petite rue du Château d'Eau. Ils craignent le risque d'écroulement des terres, lors de la construction d'une telle structure. Le nombre de parkings risquent de porter atteinte à la stabilité des bâtiments qui entourent le projet. Ils demandent une étude d'incidence dans le domaine de la mobilité et des normes de sécurité en matière d'ambulance et de voitures de pompiers : Ils demandent :
 - le refus des dérogations demandées par le projet.
 - le respect des obligations liées à la servitude
 - une évaluation de l'impact environnemental du projet sur les habitations voisines et notamment :
 - une diminution de l'ensoleillement pour le voisinage.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/02/2015 : dépôt de la demande

24/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 06/04/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de Vivaqua ;

Vu l'avis du SIAMU, 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 un quartier densément habité, situé à proximité directe du centre urbain de la commune ;
- On y constate une mixité de fonction (commerces, ateliers, bureaux, équipements...) et des intérieurs d'îlots ;

- Il est structuré par la chaussée d'Alseberg, espace structurant au plan régional d'affectation du sol, parcouru par les lignes de tram 51 et de bus 43 de la STIB ;
- Le bâti le long de la chaussée est un bâti majoritairement ancien sur parcellaire étroit ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande forme l'angle de la chaussée avec la rue du Château d'eau et comporte un bâti de faible gabarit, à usage de garage de mécanique automobile comportant un logement lié à cette fonction ;
- L'îlot voisin au Nord est atypique en ce que son développement le long de l'alignement de la chaussée d'Alseberg est relativement faible, et qu'il comporte un seul front bâti (R+2+T), les maisons disposant de leur accès principal via un jardin, sous forme de zone de recul, par l'avenue Vanderaey ;
- Hormis sur les deux angles de cet îlot, le front bâti à l'alignement de la rue du Château d'eau est composé d'annexes sur 1, 2 ou 3 niveaux, avec des portes de garage sur la quasi-totalité du développement de l'alignement ;
- Les façades arrière des volumes principaux des maisons de la rue Vanderaey sont quant à eux implantés à quelques 6 mètres en recul de cet alignement ;
- En mitoyenneté gauche avec la parcelle de la demande (rue du Château d'eau), se trouve un ancien atelier, de gabarit anormalement bas, se développant profondément en intérieur d'îlot et transformé pour majorité en logements et pour le solde en bureau (rez-de-chaussée) ;
- En mitoyenneté droite (chaussée d'Alseberg), s'implante une maison de repos, installée initialement au n°830 (PU 16-33486-1997), puis agrandie au n°828 (PU 16-34965-2000) ;
- Le pignon de cette extension, en attente d'une construction, est parementé et présente une profondeur de bâtisse importante pour un gabarit R+2+TP, le rez-de-chaussée étant de grande hauteur (4.36 mètres par rapport au niveau du trottoir) ;
- Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle ;
- Le quartier est bien desservi par les transports en commun et la maison de repos dispose d'un emplacement de déchargement sur la chaussée ;
- Le permis pour la transformation de l'atelier en logements et activité mixte en intérieur d'îlot n° 16-34554-2000 (délivré le 01.08.2000 pour la création de logements et atelier, n°3 à 5) comprend un acte de servitudes entre cet immeuble et celui de la demande, qui précise que la zone de servitude comprend 5 emplacements de parcage et que le jardin appartient à la maison de repos

5 : description demande telle qu'introduite

Vu l'historique du dossier ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise une extension de la maison de repos, comportant 24 nouvelles chambres et située sur l'angle des deux voiries ;
- prolonge le schéma de distribution de la maison de repos existante pour les étages par un couloir central desservant des chambres de part et d'autre, avec raccord de niveaux, et pour le rez-de-chaussée, crée un passage cocher vers l'intérieur de l'îlot ;
- réalise un raccord de volumétrie dégressive au départ du pignon en attente du n°828, et implante le bâtiment en coin de la chaussée avec la rue du Château d'eau ;
- limite la profondeur de l'aile implantée à l'alignement de la rue du Château d'eau (+/-12,50 mètres au rez-de-chaussée et avec reculs successifs à l'about de +/-2,50 mètres pour le premier et le deuxième étage) ;
- propose un gabarit R+3+TP à front de chaussée, R+2+recul sur l'angle avec la rue du Château d'eau et R+ reculs successifs du côté de la limite parcellaire gauche, dans la rue du Château d'eau ;
- crée un volume d'angle et en saillie pour le premier et deuxième étage ;
- réduit les volumes bâtis du dernier étage et notamment :
 - réduit l'étage en toiture à la partie du bâtiment implanté chaussée d'Alseberg, avec un grand recul vis-à-vis de celle-ci et en dégagant le coin de la rue du Château d'Eau ;
 - y implante un séjour de détente pour les pensionnaires avec accès aux espaces de terrasses en toiture côté chaussée d'Alseberg ;
 - limite le volume de la cage d'escalier au troisième étage vis-à-vis de l'intérieur d'îlot ;
- anime l'architecture des façades d'un jeu de matériaux (enduit, béton et verre au rez-de-chaussée, bois) avec volume en saillie sur le coin avec la rue du Château d'eau, abritant également des terrasses incorporées au volume bâti ;
- accompagne la construction d'un sous-sol, abritant 8 emplacements de parking ;
- crée un éclairage naturel zénithal pour les cuisines en sous-sol ;

- crée un espace de jardin au profit de cet intérieur d'îlot, ce qui améliore la situation existante et permet la plantation d'arbustes à fleurs ;
- y prévoit, au-dessus du bassin d'orages, la plantation d'un arbre à haute tige, carpinus betulus, (charme) dans une couche de terre de 1.30 mètre d'épaisseur, alors que cette essence peut atteindre 10 mètres de hauteur lorsqu'elle est plantée dans une épaisseur de terre de 0,80 mètre ;
- exclut de la demande, l'aménagement de la cour intérieure, derrière la maison de repos existante, objet de litiges sur le plan civil ;
- conserve l'accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot, tel qu'en situation existante et objet de la servitude ;

6 : motivation sur la demande

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

La situation du bien en zone mixte s'inscrit dans les objectifs du PRAS, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Le projet conserve la servitude de passage depuis la Chaussée d'Alseberg vers la cour sur laquelle ne porte pas la demande et crée une nouvelle zone de jardin, tant au profit des pensionnaires que des vues vers et depuis chez les voisins

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

o en matière de programme :

- o Son programme propose une continuité fonctionnelle de la partie existante de la maison de repos : il en découle notamment un raccord des planchers, dictant la hauteur du rez-de-chaussée et la hauteur totale du bâtiment,
- o L'augmentation de capacité de la maison de repos porte sur 24 chambres, pour une capacité totale de 62 chambres et propose surtout d'en améliorer les espaces de vie et de créer un deuxième jardin, au profit de la qualité de vie de ses habitants et des vues vers cet intérieur d'îlot ;

o en matière d'implantation et de gabarit :

- o le projet présente une profondeur moindre que celle de la maison de repos existante, ce qui est au profit du maintien d'un espace non bâti à l'échelle du projet et en fonction de la proximité de l'angle dans cet intérieur d'îlot ;
- o Le gabarit de R+2+recul du bâti principal le long de la chaussée d'Alseberg, à l'exception de la cage d'escalier, s'inscrit en continuité du volume de la maison de repos existante et s'inscrit dans le paysage de cet axe structurant ;
- o le troisième étage présente une emprise moindre que celle des étages inférieurs afin de limiter l'impact du volume bâti pour l'intérieur de l'îlot;
- o La saillie à l'angle des voiries participe à l'animation des façades et peut répondre au bon aménagement des lieux ;
- o Le gabarit maximum de l'aile du projet le long de la rue du Château d'eau de R+2 et toiture plate s'inscrit dans le tissu bâti ;
- o Les reculs dégressifs de volumétrie de l'about de cette aile assurent une transition harmonieuse avec les volumes aux gabarits hybrides environnants ;
- o Le projet prévoit la création de terrasses en toiture :
 - o accessibles sur la partie du bâtiment à front de chaussée d'Alseberg, bien orientées et au profit des utilisateurs de la maison de repos;
 - o traitées en toiture verte et inaccessibles hormis pour l'entretien, du côté de l'intérieur de l'îlot et de la rue du Château d'eau, au profit de l'intimité entre voisins et des vues vers et depuis la maison de repos,

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

- o l'agrandissement de l'espace de jardin ainsi que la plantation d'un arbre à haute tige et d'arbustes sont au profit de l'intérieur de l'îlot et des pensionnaires ;
- o l'extension de la maison de repos, est proposée sans modification demandée de l'aménagement de la partie de la cour existante, soumise à servitudes d'ordre civil;

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

- o le quartier est bien desservi par les transports en commun (la ligne de tram 51 et la ligne de bus 43 de la STIB parcourent la chaussée et la maison de repos est à mi-chemin entre à la fois de la gare SNCB de Calevoet -SNCB-De Lijn-STIB-TEC- et le carrefour du Globe – lignes de tram 4 et 97, bus 98 et 43);
- o les nouveaux aménagements suppriment tout emplacement de livraison rue du Château d'eau entre l'about du bâtiment et la propriété voisine et implante une haie à rue, de sorte à interdire toute traversée carrossable de l'îlot et à en conserver le caractère verdurisé ;

- en matière de parking, le projet prévoit, en sous-sol, 8 emplacements pour voitures et quelques emplacements pour vélo afin de répondre aux objectifs de mobilité douce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le bassin d'orage de 24.300 litres et la citerne d'eau de 6.138 litres ont dû être implantés en continuité des sous-sols, pour bénéficier du niveau d'égout existant et éviter des interventions dans la zone de servitudes, mais sont couvert d'une importante couche de terre (+/-1,30 mètre d'épaisseur) au profit de la végétation (carpinus betulus pré-cité) et de la temporisation des eaux de ruissellement dans le sol ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le gabarit projeté crée des raccords harmonieux et notamment vis-à-vis du bâtiment de l'ancien atelier transformé en logements, de gabarit anormalement bas ;
 - La situation du projet en milieu urbain engendrent de nouvelles vues vers les voisins et celles-ci répondent au code civil : Les fenêtres de la cage d'escalier et des douches ont été équipées, en façade arrière, avec du vitrage translucide afin de respecter l'intimité entre voisins et à la demande de ceux-ci lors des mesures particulières de publicité organisées lors de la procédure de la demande précédente;
 - La densification de ce quartier s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de la région, au profit du maintien des terres cultivables ;
 - Le CoBAT ne prévoit pas d'évaluation des incidences pour ce type de programme ;

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

- par rapport à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet propose une amélioration de celui-ci, notamment par :
 - la suppression d'un garage d'entretien d'automobiles et de ses abords, aménagés en terrain entièrement minéralisé et affecté en parking pour ses parties non bâties;
 - la création d'espaces plantés et le maintien d'une zone de pleine terre, soit 65,1 m² de la zone non bâtie de la parcelle, en sus de la zone de jardin au-dessus du bassin d'orage, sur lequel est prévue la plantation du charme et d'arbustes ;
 - le caractère planté de l'ensemble des espaces non bâtis de la parcelle
- par rapport à l'application de la prescription générale 0.12. du plan régional d'affectation du sol (démolition d'un logement) :
 - le projet propose de bâtir une superficie de logement plus importante que celle qu'elle supprime, sous forme de maison de repos, et se conforme à ce titre aux objectifs du PRAS,
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
 - la demande s'implante dans un tissu hybride formé d'une part par la maison de repos existante, qui présente un pignon en attente, appelé à être prolongé par un gabarit similaire, et d'autre part par un ancien atelier transformé en logements et atelier, de gabarit et d'implantation atypique dans le paysage de la rue du Château d'eau ;
 - le projet :
 - s'aligne parfaitement sur la hauteur du pignon en attente et sur la hauteur de façade des éléments en saillie, créés à l'occasion de la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-34965-2000,
 - propose une dégression des volumes bâtis au-delà de l'angle des voiries jusqu'à un gabarit correspondant à l'amorce de la façade de l'entrepôt reconverti en logements, et séparé de celui-ci par la zone latérale en pleine terre,
 - répond de ce fait au bon aménagement des lieux et s'inscrit dans l'échelle et les typologies des immeubles du quartier;
 - le projet propose un angle densément bâti, avec une saillie sur l'angle de la rue du Château d'eau, qui participe aux jeux de volume du projet et aux perspectives de la chaussée;
- par rapport à la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU, le projet est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
 - de la situation de la parcelle en coin de voiries et le fait qu'elle soit presque totalement minéralisée ;
 - de la servitude de passage et de parcage existante,
 - de la création d'une bande de pleine terre entre le projet et les logements mitoyens au projet ;
 - d'une zone de terre de moyenne profondeur au-dessus du bassin d'orage et de la citerne d'eau de pluie où le projet prévoit la plantation d'un arbre à hautes tiges et des arbustes ;

- o par rapport à la dérogation (art 149 du CoBAT) au règlement général sur la bâtisse de la commune d'Uccle, approuvé par le conseil communal le 14.06.1948 en matière de profondeur de bretèche dans une rue de moins de 12 mètres de largeur (article 57), le projet :
 - o implante cette saillie (profondeur 1 mètre) en marquant le coin de l'immeuble ;
 - o est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (1 mètre maximum), plus récent que le règlement général sur la bâtisse de la commune d'Uccle, approuvé par le conseil communal le 14.06.1948, (qui limite la profondeur de telle saillie à 70 centimètres dans les rues de moins de 12 mètres de largeur) et la saillie est d'une profondeur moindre (+/-50%) que celle du trottoir qu'il surplombe (2 mètres de largeur) ;
 - o est acceptable en raison :
 - de l'implantation particulière du bâti le long de l'autre rive de la rue du Château d'eau où ce sont des locaux d'annexes qui se trouvent de ce côté, les bâtiments principaux étant implantés en net recul (jardins) de l'alignement de l'avenue Vanderaey,
 - de la largeur de la rue (9,63 mètres)
 - de sa conformité au Règlement régional d'Urbanisme, Titre I, chapitre III, article 10, en ce que l'oriel proposé présente une profondeur de 1 mètre et se situe à plus de 2.5 mètres au-dessus du niveau du trottoir, soit à 3.92 mètres;
- o par rapport aux observations complémentaires énoncées en cours de procédure :
 - o certaines considérations ne sont pas d'ordre urbanistique ;
 - o le projet :
 - o s'inscrit sur un terrain d'angle et respecte le tissu bâti existant, de gabarits et typologies diverses, formant un raccord harmonieux entre les deux gabarits très différenciés des immeubles voisins existants ;
 - o s'implante comme tant d'autres le long de la chaussée, où ont été bâtis des immeubles en tenant compte des contraintes techniques inhérentes à ce type de construction ;
 - o prévoit un bassin d'orage en complément du projet ;

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

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

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