

Séance du 23/09/2015 / Zitting van 23/09/2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.225-2014
Situation : Chaussée de Waterloo, 1356
Demandeur : Madame VANBELLE Lise-Anne
(parking en plein air)
- 09h15 2) 173/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.261-2015
Situation : Chemin du Puits 75
Demandeur : Monsieur DARAGO Gilles
(la mise en conformité de la terrasse et transformation des combles)
- 09h35 3) 172/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.134-2015
Situation : Rue Basse 77
Demandeur : M. et Mme HEMELAER S. et HAULOT Sophie
(la rehausse d'une maison uni-familiale et le changement de châssis au rez-de-chaussée pour placer une porte de garage)
- 09h55 4) 170/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.165-2015
Situation : Avenue Arnold Delvaux 39
Demandeur : Monsieur JACOB Lucien
(la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul en stationnement)
- 10h15 5) 182/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.273-2015
Situation : rue du Ham 107
Demandeur : M. et Mme SLINCKX Raphaël et DETAILLE Catherine
(la modification du PU 16-41775-2014 par la modification de la façade principale)
- 10h35 6) 179/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.279-2015
Situation : avenue Houzeau 74
Demandeur : M. et Mme GIANLUCA DI FABIO et Anna PELLEGRY
(la rénovation et l'extension d'une uni-familiale mitoyenne)
- 10h55 7) 178/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.259-2015
Situation : Rue de la Fauvette 35
Demandeur : Monsieur GRANDJEAN Antoine
(l'extension de la maison au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une terrasse au 1^{er} étage et l'ajout d'une citerne d'eau de pluie)
- 11h15 8) 175/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.366-2015
Ligging: Ringlaan 3
Aanvrager : Regie des Bâtiments (Dhr. Freddy TAVERNIER)
(het renoveren en verhogen (2 bouwlagen) van het blok B van de Koninklijk Meteorologisch Instituut (KMI/IRM))
- 11h35 9) 176/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.014-2014
Situation : Dr. du Caporal (angle à côté du n°12)/Av. du Feuillage
Demandeur : M. et Mme DUVAL L. et FACHE M-D.
(la construction de 2 maisons uni-familiales)

- 13h30 10) 184/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.077-2015
Situation : Avenue des Eglantiers, 46
Demandeur : Madame LINSMEAU Jacqueline
(la mise en conformité de la véranda en façade arrière et le changement d’affectation du garage en intérieur d’îlot en studio)
- 13h50 11) 183/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.269-2015
Situation : avenue des Aubépines de 85 à a et b
Demandeur : Madame COLARD Véronique
(la mise en conformité des deux habitations existantes suivant le permis 16-24988-1967)
- 14h10 12) 168/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.064-2015
Situation : Avenue des Châlets 28
Demandeur : Madame HENRICOT Isabelle
(la modification de deux lucarnes, le changement de division des châssis, l’abaissement de deux allèges et mise en conformité de la situation existante)
- 14h30 13) 177/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.346-2015 (art.177)
Situation : Avenue de l’Observatoire, 40
Demandeur : Domaine de l’Etat d’Israël (M. Hirsch Georges)
(la transformation et l’extension des bureaux de l’Ambassade d’Israël)
- 14h50 14) 167/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.204-2015
Situation : Avenue de Messidor 131
Demandeur : Madame DURAND Aline
(la transformation d’un espace de bureau en une habitation uni-familiale)
- 15h10 15) 180/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.347-2015 (art.177)
Situation : rue de Verrewinkel 97
Demandeur : HISTADROUT HASHOMER HATZAIR asbl
(Mme Rager)
(la réaffectation d’un pavillon de l’EXPO 58 en Centre de jeunesse)
- 15h30 16) 171/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.330-2015 (art.177)
Situation : Avenue Casalta 10
Demandeur : ECOLE DECROLY asbl (M. HELSON Bernard)
(la construction d’un préau de récréation en structure légère - PERMIS PLAN ECOLE)
- 15h50 17) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.396-2015 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 1190
Demandeur : Pouvoir organisateur des écoles St-Vincent-Notre-Dames/
Wolvenberg - St-Joseph asbl (M. Galand Luc)
(l’aménagement de trois classes en créant trois lucarnes dans la toiture de l’immeuble - PERMIS PLAN-ECOLE – PUF/561711)
- 16h20 18) 181/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.309-2015 (art.177)
Situation : R-p Rue de Stalle prolongée/Chaussée de Ruisbroek
(site Marconi-Uccle-Forest) avec lien vers la rue Zwartebeek
Demandeur : Bruxelles Environnement (IBGE) (M. Fontaine F.)
(l’aménagement de la Promenade Verte : l’aménagement paysagé, la création d’un chemin en béton désactivé pour les piétons et cyclistes et l’abattage de 5 arbres)

16h45 19) 054/13 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40.634-2012 et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.026
Situation : Avenue Winston Churchill, 228-228A
Demandeur : YO sa - Monsieur FISCHER Robert
(la démolition d'une maison et la reconstruction d'un immeuble à appartements)
(CC du 25/04/2013)

17h05 20) 075/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.634-2014 (art.126/1)
Situation : Rue Vanderkindere de 170 à 176
Demandeur : Yannick CALLENS s.p.r.l. (M. Callens)
(la transformation et l'extension d'un immeuble rez commercial et la création de 18 logements aux étages)
(CC du 13/05/2015)

± 17h30 - Divers / Allerlei:

21) 153/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.159-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 714
Demandeur : ID Group sa (M. BRABANT Stéphane)
(le changement d'enseigne et le changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce)
(CC du 09/09/2015)

± 18h00 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n°1

Dossier PE-9225-2014

Demandeur : Madame Lise-Anne Vanbelle

Situation : Chaussée de Waterloo 1356

Objet : parking en plein air

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par Madame Lise-Anne Vanbelle, rue de la Liberté 24 à 7950 Madeuze ayant pour objet la régularisation de l'exploitation d'un parking en plein air sis chaussée de Waterloo 1356 ;

L'enquête publique effectuée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus a donné lieu à :

- 1 lettre de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et liseré de noyau commercial ;
- la lettre de remarques consiste en une opposition à la construction d'un nouveau parking ;
- l'objet de la demande n'est pas la construction d'un nouveau parking mais bien la régularisation d'une situation existante depuis plus de 50 ans ;
- l'égouttage du parking n'est pas relié aux égouts publics ;

Considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer ;

AVIS FAVORABLE et à condition :

- de ne pas rejeter d'eaux usées, autres que les eaux pluviales, en provenance des parkings et des boxes de garage.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 02

Dossier 16-42261-2015- Enquête n° 173/15

Demandeur : Monsieur Gilles Darago

Situation : Chemin du Puits 75

Objet : la mise en conformité de la terrasse existante et de transformation des combles

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42261-2015 introduite le 13/05/2015 par Monsieur Gilles Dargo et visant la mise en conformité de la terrasse existante et de transformation des combles sur le bien sis Chemin du Puits 75 ;

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

Vu que la demande sollicite la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne et a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour ce motif (application de l'Art. 153 §2. al2&3 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004)) ;

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

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

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

- o la maison, telle qu'elle se présente en situation existante de droit, génère à elle seule l'impact principal sur la zone Natura 2000. L'objet de la demande se situe en façade arrière, et davantage éloigné de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2015 : dépôt de la demande ;

26/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/09/2015 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement composé de maisons unifamiliales implantées en ordre ouvert ou semi-ouvert. Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement. Il se situe le long du Chemin du Puits, dans le tronçon compris entre l'avenue de l'Hélianthe au Nord et la rue Engeland au Sud ;
- o Le bien fait face au site du Plateau Engeland, en cours d'urbanisation. Le site Natura 2000 est localisé plus au Nord ;
- o La maison s'inscrit dans un registre d'habitat bel-étage. Les espaces du rez de jardin sont dévoués aux fonctions secondaires ;
- o La maison dispose d'une extension en façade arrière, prolongée par une terrasse dans l'emprise de laquelle s'inscrit un escalier extérieur menant au jardin situé en contre-bas
- o La maison voisine de gauche (n° 77) dispose également d'une extension en façade arrière, ainsi que d'une terrasse et d'un escalier menant au jardin. ce dispositif s'inscrit à la même profondeur que la terrasse et l'escalier du bien faisant l'objet de la demande ;

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

- La demande vise la mise en conformité :
 - De la construction d'une terrasse au 1^{er} étage permettant l'accès au jardin (situé en contrebas) depuis les espaces de vie, ainsi que d'un escalier implanté du côté de la limite mitoyenne de droite ;
 - De l'aménagement des espaces sous combles en chambre à coucher avec espace de bureau attenant ;

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

- La maison a fait l'objet d'une autorisation pour extension en 1985 (PU 16-29569-1985), et notamment afin de créer un espace de vie supplémentaire au 1^{er} étage, et accès vers le jardin situé en contrebas au moyen d'un escalier extérieur positionné de manière centrale ;
- La création de la terrasse est justifiée, d'une part de la présence d'une terrasse de même type au niveau de la maison voisine de gauche, et du fait de l'implantation du jardin privatif en contrebas des espaces de vie ;
- Les aménagements des espaces sous combles améliorent les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant des espaces de chambres supplémentaires (la maison étant de typologie bel-étage, les espaces de vie se retrouvent condensés aux niveaux supérieurs), tout en tirant parti d'une volumétrie existante généreuse ;

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 relatif à la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, la demande :
 - Se justifie pour permettre un accès direct au jardin paysager situé en contrebas, depuis les espaces de vie du 1^{er} étage ;
 - S'inscrit dans les implantations des constructions voisines, et notamment la maison voisine de gauche ;
 - Ne nécessite pas de modifications des profils mitoyens ;
 - S'inscrit, notamment de par sa faible profondeur et superficie, dans la composition paysagère de l'ensemble des jardins de l'îlot ;
 - Ne se conforme pas au Code Civil en matière de respect des vues droites, et ce envers les 2 parcelles mitoyennes, ce qui ne peut se concevoir. Néanmoins, le demandeur a recueilli l'accord des propriétaires des biens respectifs ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 3

Dossier 16-42134-2015- Enquête n° 172/15

Demandeur : Monsieur et Madame

Situation : Rue Basse 77

Objet : la rehausse d'une maison unifamiliale et le changement de châssis au rez-de-chaussée pour placer une porte de garage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42134-2015 introduite le 13/03/2015 par Monsieur et Madame Stéphane et Sophie Hemelaer et Haulot et visant la rehausse d'une maison unifamiliale et le changement de châssis au rez-de-chaussée pour placer une porte de garage sur le bien sis Rue Basse 77;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6§1, 2° en ce que la rehausse de la maison dépasse les deux constructions voisines en hauteur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25.08 au 08.09.2015 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/03/2015: dépôt de la demande

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

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/09/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti de constructions mitoyennes, implantées en recul, soit à l'alignement, selon les sections,
- La maison n°77 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2. La hauteur de la corniche est intermédiaire entre les deux constructions voisines. Elle est implantée en recul,
- PU 20328 illustre une zone de recul constituée de parties dallées et de 3 parties perméables (gravier ou gazon) ; cet aménagement permet un accès seul carrossable vers le garage,
- En situation existante de fait, la zone de recul présente 2 parties égravillonnées au lieu de 3,
- Le bâti environnant présente des hauteurs et des gabarits variables (bel étage+1, R+2, R+3),
- La maison de droite (n°73) est plus basse et présente une toiture à versant avec une lucarne sur le versant avant,
- La maison de gauche (n°79) est plus haute (équivalent d'un demi-étage) de gabarit R+3,

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

- Le programme vise l'ajout d'une 4^{ème} chambre,
- La rehausse d'un étage est prévue sous forme de toiture à versants avec partie plate au centre, avec deux lucarnes sur le versant arrière et une large lucarne sur le versant avant,
- La restitution du garage et d'une porte en 3 battants comme à l'origine,

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

- en matière de programme :
 - la rehausse permet d'aménager une chambre supplémentaire dans le volume d'une toiture à versants,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la partie supérieure de la toiture dépasse de 0.98 mètre la toiture plate de l'immeuble de gauche, et dépasse de moins de 3 mètres le profil de la toiture de la maison de droite,
 - la lucarne en façade avant est en recul de sorte que sa hauteur est limitée à 1.62 mètres,
 - la largeur de la lucarne s'aligne aux divisions des châssis des étages inférieurs,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est entourée de haies mitoyennes,
 - l'aménagement permet le stationnement d'une voiture devant le bureau (à gauche de la zone de recul), ce qui n'est pas conforme au permis d'origine, et n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme,
 - à l'occasion de la demande, il y a lieu de se conformer aux objectifs du règlement régional d'urbanisme et d'améliorer la verdurisation de la zone de recul afin de limiter l'accès automobile seulement au garage,
 - Le solde de la zone de recul doit présenter un aspect paysager,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est restitué au rez-de-chaussée (ayant été transformé en buanderie),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement de toiture est prévu en zinc, la partie plate de la toiture (au centre) sera pourvue de panneaux solaires,
 - en façade avant, la lucarne en recul est relativement large tout en étant inférieur au 2/3 de la largeur de la toiture, ce volume s'intègre à l'architecture de la maison, la dérogation est faible,
 - en façade arrière, deux lucarnes plus étroites s'intègrent également au bâti,
 - les châssis du nouveau volume seront en aluminium laqué gris,
 - la nouvelle porte de garage est proposée en 3 battants verticaux,

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 porte sur la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), les niveaux de corniches sont inchangés, de sorte que la nouvelle toiture s'inscrit dans le paysage de la rue, qui présente des hauteurs de façade variables,

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

- Restituer un aspect paysager de la zone de recul qui permet l'accès carrossable seulement à la porte de la garage (cf PU 20328) en augmentant les parties plantées à l'avant du bureau et entre l'accès au garage et l'accès piéton,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que la zone de recul doit être verdurisée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la situation de fait de la zone de recul ne correspond pas au permis d'origine,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut être utilisée comme zone de stationnement,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain à la condition émise ci-dessus

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 est accordée aux motifs ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 4

Dossier 16-42165-2015- Enquête n° 170/15

Demandeur : Monsieur Lucien JACOB

Situation : Avenue Arnold Delvaux 39

Objet : la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul en stationnement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42165-2015 introduite le 26/03/2015 par Monsieur Lucien JACOB et visant la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul en stationnement sur le bien sis Avenue Arnold Delvaux 39;

Considérant que le 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 sont requises pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'aménagement des zones de recul, article 11 qui prescrit « La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage... » en ce que la demande porte sur l'aménagement d'une zone de stationnement en zone de recul en lieu et place d'un jardinet.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 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

15/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

4 : description Sitex

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

- L'avenue Arnold Delvaux relie l'avenue Wolvendael à la rue Robert Scott.
- Elle est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi – ouvert, et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons datent, pour la plupart, du début des années 1920 et forment un ensemble urbanistique cohérent qui caractérise le paysage urbain de cette avenue ;
- La maison faisant l'objet de la demande date de 1926 et s'inscrit en ordre fermé en recul par rapport à l'alignement ; à l'avant, une zone de recul avant est aménagée en jardinet ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement ;
- La demande ne porte pas sur la mise en conformité du remplacement des châssis – il y a lieu de prévoir le cas échéant le remplacement de tous les châssis en infraction conformément à la situation d'origine (en bois respectant les divisions d'origine ainsi que le respect des profils d'origine avec doubles cadres et moulures des parclozes etc).

6 : motivation sur la demande

En ce qui concerne la demande de dérogation du Titre I du RRU non-respect de l'article n°11 – aménagement et entretien des zones de recul – chapitre 4 (abords) qui prescrit « La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre...Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage... » :

- la demande consiste en l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul en lieu et place d'un jardinet ; celle-ci ne peut se concevoir, vu les spécificités des lieux et les objectifs régionaux en la matière ;

- En effet, l'aménagement existant :
 - entrave le passage des piétons au niveau du trottoir de par la faible profondeur (4m) de cette zone de recul et le débordement inévitable du stationnement sur la zone piétonne publique;
 - nuit aux perspectives paysagères de la rue ;
- L'aménagement actuel nécessite d'être davantage verdurisé, de supprimer l'emplacement en zone de recul, de prévoir des plantations en pleine terre et donc de revenir à la situation d'origine, à savoir recréer un jardinet ainsi que replacer des murets et balustrades conformément à l'esprit présent au sein de cette belle avenue;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 5

Dossier 16-42273-2015- Enquête n° 182/15

Demandeur : Monsieur et Madame Raphaël - Catherine Slinckx - Detaille

Situation : Rue du Ham 107

Objet : la modification du PU 16-41775-2014 par la modification de la façade principale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42273-2015 introduite le 20/05/2015 par Monsieur et Madame Raphaël - Catherine Slinckx - Detaille et visant la modification du PU 16-41775-2014 par la modification de la façade principale sur le bien sis Rue du Ham 107;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV U 2015/16) en date du 07/05/2015 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 57 ST-JOB/HAM (approuvé par arrêté royal du 21/02/1989) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'urbanisme, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/05/2015 : dépôt de la demande

20/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- La maison a fait l'objet récemment (2013) d'un permis (PU n° 16-41293-2013) pour l'extension et la rénovation complète d'une maison unifamiliale (volonté d'aboutir à une maison basse énergie) ;
- Elle a également fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT du dessin de la façade avant/arrière du permis existant 16-41293-2013
- Cette maison a fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique établi le 7/05/2015 (PV n°U2015/16) pour la non-conformité de la façade avant par rapport au permis d'urbanisme autorisé pour la raison suivante : Débordement courbe de la façade à rue d'une épaisseur de 26cm avec une hauteur libre variant de 1.92m à 2.30m alors que le permis stipule de conserver une façade avec débordement linéaire, d'une épaisseur de 20cm et d'une hauteur libre de 2.50m.

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

- La mise en conformité de la modification de la façade à rue non conforme aux conditions émises dans le permis d'urbanisme n°16-41293-2013 ;

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

- Considérant les nombreuses dérogations préalablement accordées dans le permis d'urbanisme initial (n°16-41293-2013) ;

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

- Remarque émise dans le précédent permis d'urbanisme concernant la proposition en façade avant : « *Bien que le mélange de matériaux en façade avant soit réussi, la nouvelle composition de la façade n'est pas suffisamment équilibrée (disproportion entre la surface de bois et le rez-de-chaussée conservé)* » ;
- La nouvelle proposition est de nouveau disproportionnée et ne peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - la hauteur de passage au niveau de la porte d'entrée de la maison est réduite à 1.85m au point bas et 2.05m au point haut ce qui n'est pas concevable pour une porte d'accès à un immeuble ;
 - la courbe en bois diminue la surface éclairante de la fenêtre située au rez-de-chaussée côté Nord ce qui n'est pas concevable ;
- Il y a donc lieu de supprimer la partie basse en bois « amovible ».

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

Dérogation (art 149 du CoBAT) au Titre I du Règlement communal d'urbanisme, chapitre 3, article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue :

- Remarque émise dans le précédent permis d'urbanisme :
 - « *Le débordement en façade avant n'est pas justifié et est préjudiciable de par le manque de hauteur libre depuis la rue (2.00 mètres au point le plus bas) ainsi que par sa profondeur ; il y a lieu d'en réduire l'impact;* »
 - « *Ce grand élément en saillie en façade avant est disproportionné par rapport à l'ensemble des façades voisines et devrait être limité en hauteur* » ;
- Condition d'octroi émise dans le précédent permis d'urbanisme :
 - « *Limiter le débordement en façade avant à 20cm finition incluse, conserver une hauteur libre sous débordement de 2,50m et privilégier un débordement linéaire (et non pas courbe)*»
- La note explicative transmise renseigne que les façades des n°105, 107 et 109 ne sont pas alignées. En effet, celle-ci sont décalées de 5cm :
 - La nouvelle façade s'implante à 20.5cm du côté gauche et de 26cm à droite.
 - Ce débordement ne peut s'envisager. Il y a lieu de se rapprocher de la situation d'origine autorisée dans les précédents permis, à savoir limiter le débordement à 20,5cm finition incluse et de conserver une hauteur libre sous débordement de 2.50m et privilégier un débordement linéaire (et non pas courbe).

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

- limiter le débordement à 20,5cm finition incluse ;
- conserver une hauteur libre sous débordement de 2.50m et privilégier un débordement linéaire (et non pas courbe) ;
- supprimer la partie basse en bois au niveau du rez-de-chaussée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la partie haute de la façade débordante en bois est maintenue ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des adaptations de la partie basse de la façade débordante en bois ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-
Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 06

Dossier 16-42279-2015- Enquête n° 179/15

Demandeur : Monsieur et Madame Gianluca Di Fabio et Anna Pellegry

Situation : Avenue Houzeau 74

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42279-2015 introduite le 26/05/2015 par Monsieur et Madame Gianluca Di Fabio et Anna Pellegry et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Avenue Houzeau 74 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de profondeur de bâtisse (article 1.7) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de la construction mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre arrière ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 1.7 qui prescrit la profondeur de bâtisse maximum autorisée ;
 - A. le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m ;
 - B. Toutefois, le décrochement entre les façades arrière des maisons contiguës, n'excèdera pas 3 m de profondeur ;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 – du Titre I du RRU qui prescrit la profondeur maximale de bâtisse ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/05/2015 : dépôt de la demande ;

14/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre continu et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Houzeau, à mi – hauteur du tracé de la voirie et pratiquement face à l'athénée,
- La maison s'inscrit dans une typologie cohérente de cette partie de la rue, et présente un gabarit aux formes épurées R + 2 avec toiture plate. Le rez-de-chaussée est dévolu au garage et aux espaces secondaires. Les espaces de vie sont concentrés aux étages ;
- La façade avant de cette maison présente quelques détails architecturaux représentatifs de son époque de construction, notamment de larges bandeaux vitrés et des éléments en relief encadrant les baies de fenêtres ;

- Le jardin paysager est situé en contrebas des espaces d'habitation. Son accès depuis les espaces précités s'effectue au moyen d'un escalier extérieur ;
- Une annexe vitrée et vétuste occupe le 1^{er} étage en façade arrière ;
- La maison voisine de gauche (n° 72) présente la même typologie que l'immeuble v-faisant l'objet de la demande. Toutefois, elle présente une profondeur de bâtisse plus importante ;
- La maison voisine de droite présente une hauteur de volume principal similaire, mais une toiture à versants, ce qui permet l'aménagement d'espaces d'habitation supplémentaires sous combles ;
- La zone de recul est partiellement verdurisée ;

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

- Le programme vise le maintien de la maison unifamiliale et l'étends, en optant pour :
 - L'extension des espaces du rez-de-jardin jusqu'au droit de la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, afin d'y aménager une chambre parentale avec vue sur le jardin situé à un niveau légèrement plus élevé ;
 - L'extension des espaces de vie du 1^{er} étage en lieu et place de l'annexe existante et l'aménagement paysager de la toiture plate de cette nouvelle extension ;
 - La prolongation de cette extension sur la toiture plate de la chambre inférieure, afin d'y aménager une terrasse d'agrément et un escalier menant au jardin ;
 - Le réaménagement des espaces intérieurs en conséquence et l'optimisation des espaces de chambres au 2^{ème} étage ;
 - L'isolation, effectuée par l'extérieur, des façades avant et arrière ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, optimise les espaces de vie et améliore l'accès vers le jardin ;
- Le projet d'extension tente de contenir le gabarit de la maison dans celui de la maison voisine la plus profonde ;
- Le projet d'extension au niveau bas permet de conserver la volumétrie de la maison existante en façade à rue ;

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

- Le projet étend la maison tenant compte de la maison voisine de gauche la plus profonde, mais prévoit toutefois des rehausses de mur mitoyens mineures pour la partie de droite, et ce en vue de préserver les vues depuis la nouvelle terrasse du 1^{er} étage ;
- L'escalier d'accès au jardin engendre une servitude de vue, laquelle fera l'objet d'un accord entre voisins. Dans le cas contraire, l'escalier d'accès vers le jardin devra être déplacé conformément aux dispositions du Code Civil ;
- Le projet prévoit l'isolation de la façade avant de la maison, dans le respect de sa composition architecturale. Le dispositif d'isolation est maintenu en creux et les pilastres latéraux sont maintenus en l'état. La teinte de l'enduit prévue est de ton gris clair, s'intégrant au cadre bâti environnant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 1.7 du PPAS, la demande engendre une prolongation de plus de 3 mètres par rapport à la maison voisine la moins profonde (maison de droite), mais l'impact réel, et limité, se situe uniquement dans la prolongation du mur mitoyen, ce que précise les plans ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, la demande engendre une prolongation minimale de la profondeur de bâtisse, tout en maintenant un retrait latéral conséquent par rapport à la maison voisine de droite ;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le projet prévoit l'abaissement du niveau de la dalle de la chambre à coucher arrière (rez-de-chaussée), dans la limite de ce qui est techniquement possible ;
- La dérogation à la hauteur sous plafond (230 cm) est compensée par un éclairage naturel avantageux, de larges vues vers le jardin paysager, et une superficie de chambre à coucher confortable ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits des tiers ;

Avis FAVORABLE non-unanime (abstention de l'AATL – DU) 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 23/09/2015
Objet n° 7

Dossier 16-42259-2015- Enquête n° 178/15

Demandeur : Monsieur Antoine Grandjean

Situation : Rue de la Fauvette 35

Objet : l'extension de la maison au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une terrasse au 1er étage et l'ajout d'une citerne d'eau de pluie

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42259-2015 introduite le 13/05/2015 par Monsieur Antoine Grandjean et visant l'extension de la maison au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une terrasse au 1er étage et l'ajout d'une citerne d'eau de pluie sur le bien sis Rue de la Fauvette 35;

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

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42259-2015 introduite le 13/05/2015 par Monsieur Antoine Grandjean et visant l'extension de la maison au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une terrasse au 1er étage et l'ajout d'une citerne d'eau de pluie sur le bien sis Rue de la Fauvette 35;

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 sont requises pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol** , en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit «§1.Au niveau du rdc et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux ¾ de la profondeur du terrain » en ce que le projet propose d'inscrire la nouvelle façade arrière à 24.30m de la façade avant, soit 6m au-delà de la limite autorisée (max 18.30m de profondeur autorisé).
 - Non-respect de l'article n°13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » en ce que le jardin de 75m² se voit réduit de plus de 50% et offre un jardin réduit à 26m².

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2015 : dépôt de la demande

14/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu continu et dense, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- Dans cette partie de la rue, à proximité immédiate de l'îlot de verdure formant l'angle avec la rue Robert Scott, la rue de la Fauvette présente un ensemble d'immeuble du début du siècle passé formant un ensemble cohérent, dans lequel s'implante la maison faisant l'objet demande ;

- Le jardin de la maison faisant l'objet de la demande est orienté Sud, est assez étroit (5.45m) et propose une profondeur de 14.15m en situation existante ;
- Ce jardin a fait l'objet d'une fermeture (toiture plate) sur presque l'ensemble de la parcelle en 1948 (PU n°16-13594-1948 : agrandissement atelier) qui a été démolie dans les années 1975. D'anciennes poutres métalliques toujours existantes témoignent de l'existence de cette ancienne toiture (voir reportage photo transmis) ;
- La maison n°35 faisant l'objet de la demande est une maison type bel-étage qui accueille les pièces de vie au 1^{ier} étage. Le jardin se situant au niveau du rez-de-chaussée et en contact avec le garage et les caves ;
- Le jardin faisant l'objet de la demande présente des murs de jardin d'une hauteur de 4.15m ;
- La maison voisine de droite accueille une parcelle totalement construite et celle de gauche a conservé son jardin profond d'origine (pas d'extension construite) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'une extension (bureau) en façade arrière au rez-de-chaussée en contact avec le jardin ne nécessitant pas de rehausses de murs mitoyens ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la nouvelle plateforme de l'extension avec rehausse des murs mitoyens de 43cm ;
- L'aménagement d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis la nouvelle terrasse ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet améliore dans l'ensemble l'habitabilité de cette habitation :
 - De par la création d'un espace bureau en contact avec le jardin répondant au souhait du propriétaire ;
 - De par l'exploitation de la plateforme de l'extension en terrasse accessible depuis les pièces de vie situées au 1^{ier} étage de cette maison bel-étage ;

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

- Le code civil impose une hauteur de 1.90m entre propriété voisine et non 2.00m. Il y a lieu de réduire la hauteur finie de la rehausse de 10cm afin de limiter la rehausse des murs périphériques ;
- De plus, afin de respecter le code civil sans qu'il ne soit nécessaire de rehausser les murs mitoyens, il y a lieu de placer l'escalier de manière centrale ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet propose de placer une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000litres qui sera raccordée aux robinets extérieurs, machine à laver et toilettes se trouvant dans la partie arrière du bien, ce qui est un élément apportant une plus-value à la transformation proposée ;

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 la demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit «§1.Au niveau du rdc et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux ¾ de la profondeur du terrain » et non-respect de l'article n°13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » :

- le projet propose d'inscrire la nouvelle façade arrière à 24.30m de la façade avant, soit 6m au-delà de la limite autorisée (max 18.30m de profondeur autorisée).
- le jardin de 75m² se voit réduit de plus de plus de 50% et offre un jardin réduit à 26m².
- Cette proposition ne peut s'envisager. En effet, Bruxelles, et en particulier la commune d'Uccle, sont régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle lors de fortes pluies : il y a lieu d'implanter la nouvelle façade arrière en retrait de 3.00m par rapport à la situation proposée afin de garantir davantage de surface perméable au sein de la parcelle ;
- Remarque : la profondeur réduite dépasse encore la profondeur maximale autorisée mais de manière limitée et peut s'envisager ;

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

- Le projet prévoit d'utiliser l'entièreté de la plateforme comme terrasse sans offrir de zone « verdurisée » ;
- Pour cette raison également et afin de réduire l'impact de cette terrasse invasive en intérieur d'îlot, il y a lieu d'implanter la façade arrière en retrait de 3.00m et ainsi diminuer la superficie de cette terrasse ;

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 :

- il y a lieu d'implanter la nouvelle façade arrière en retrait de 3.00m par rapport à la situation proposée afin de garantir davantage de surface perméable au sein de la parcelle ;
- il y a lieu de placer l'escalier de manière centrale afin de respecter le code civil sans qu'il ne soit nécessaire de rehausser les murs mitoyens ;
- Le code civil impose une hauteur de 1.90m entre propriété voisine et non 2.00m. Il y a lieu de réduire la hauteur finie de la rehausse là où cela est nécessaire de 10cm afin de limiter la rehausse des murs périphériques ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des réductions de surface construite et l'amélioration de l'aménagement de l'intérieur de l'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

Avis FAVORABLE unanime en 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 23/09/2015
Objet n° 08

Dossier 16-42366-2015- Enquête n° 175/15

Demandeur : REGIE DES BATIMENTS - Monsieur Freddy Tavernier

Situation : avenue Circulaire, 3

Objet : la rénovation et rehausse (2 niveaux) du bloc B de l'Institut Royal de Météorologie (KMI/IRM)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42366-2015 introduite le 06/02/2014 auprès de l'AATL - DU par la REGIE DES BATIMENTS c/o Monsieur Freddy Tavernier et visant la rénovation et rehausse (2 niveaux) du bloc B de l'Institut Royal de Météorologie (KMI/IRM) sur le bien sis avenue Circulaire, 3 ;

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

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, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- application de la prescription particulière 8.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière d'implantation d'un commerce complémentaire en zone d'équipements ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée, article 8 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;
- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la CRMS en sa séance du 08/07/2015 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/02/2014 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

03/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- Le site de l'Institut Royal de Météorologie se développe au cœur du quartier de l'Observatoire et est circonscrit par l'avenue Circulaire, ce qui lui confère cette implantation si caractéristique et repérable sur le territoire de la Commune d'Uccle ;
- L'Institut Royal de Météorologie est constitué de plusieurs bâtiments emblématiques et fonctionnels, et de gabarits très variés, mais présentant une cohérence et étant répartis sur un terrain de près de 120.200 m². Le site ne compte pas d'immeubles sauvegardés ou classés, mais bien 2 arbres inscrits à l'inventaire scientifique ;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé à l'Ouest du site, dans la perspective de l'avenue des Statuaires et du Dieweg ;
- Le site est délimité par une barrière végétale dense par endroits, et les bâtiments qu'il comprend sont peu visibles depuis l'espace public ;

- Le solde non bâti du terrain est aménagé de manière paysagère, et comprend plusieurs voies carrossables de communication interne, ainsi que des parkings pour les utilisateurs du site ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation du bloc B de l'Institut Royal de Météorologie, et :
 - L'ajout de 1 étage supplémentaire sur le bâtiment secondaire, après démolition et reconstruction de l'étage supérieur (étage vitré) ;
 - La restauration de la tour d'observation d'origine et sa scission par rapport au bâtiment plus récent afin de lui permettre de fonctionner en toute autonomie ;
 - La création d'une rampe d'accès pour PMR autour de cette tour ;
 - La modification du volume et des façades du bâtiment bas (extension de 1957) ;
 - L'adaptation du bâti en vue de le rendre autonome au point de vue énergétique ;
 - L'ajout d'un escalier extérieur en partie latérale de la tour d'origine ;
 - La création d'une nouvelle tour d'observation ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une note explicative détaillée en ce qui concerne l'historique du site et du bâtiment B faisant l'objet de la demande ;
- Le pavillon B est appelé le Pavillon de l'anémomètre. Il a subi plusieurs rehausses successives, ainsi qu'une extension latérale en 1957 ;

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

- Le projet répond à une volonté d'adaptation aux modes d'occupation du bâtiment, tout en conservant l'aspect originel du bâtiment initial (tour d'observation) ;
- Le projet s'inscrit dans une lecture plus contemporaine de ce bâtiment datant du milieu du XXème siècle, et qui a été annexé au pavillon d'origine ;
- Le projet s'inscrit également dans les objectifs de développement durable, tout en ne dénaturant pas la patrimoine que représente le pavillon d'origine ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande :
 - Vise la revalorisation d'un des nombreux bâtiments que compte le site, qui occupe l'îlot entier. Les interventions prévues ne seront que peu visibles depuis l'espace public. De plus, vu l'importante superficie de la parcelle, les interventions contemporaines ne constituent pas une atteinte à cet « intérieur d'îlot », dont les bâtiments sont harmonieusement répartis sur le site ;
 - Est peu explicite quant à la restauration de la tour d'observation et l'intégration de ses aménagements intérieurs au regard du Patrimoine de forme ce bâtiment ;
 - Conserve les massifs végétaux caractéristiques du site, et plus particulièrement les 2 arbres remarquables situés à proximité du projet ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 8.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière d'implantation d'un commerce complémentaire en zone d'équipements, la demande :
 - Ne présente pas d'aménagement de surface commerciale, le site étant voué à une affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, et non accessible au public, sauf exceptionnellement. Ce motif de Mesures Particulières de Publicité est dès lors nul et non avenu ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée, article 8, la demande :
 - Présente une extension du bâtiment bas, afin de redonner à l'ensemble (tour d'origine et extension de 1957) une volumétrie cohérente tout en conservant la hiérarchie des parties d'immeubles représentatives des différentes époques de construction ;
 - S'inscrit au cœur d'un site d'une importante superficie et peu densément bâti, ce qui permet la cohabitation de bâtiments de gabarits et typologies différentes ;

- Opte pour une typologie plus contemporaine, dominée par les verticales, mais dont les plans ne permettent pas d'apprécier l'aspect de la seconde peau composée par les lamelles de cellules photovoltaïques ;
- Sera peu perceptible depuis l'espace public et n'aura pas d'impact sur le bâti existant bordant le site de l'Observatoire ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE, la demande :
 - Conserve la cohérence et la hiérarchie des différents bâtiments et espaces paysagers dans lesquels le projet s'inscrit ;
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à la zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) :
 - Le site de l'IRM ne comporte aucun bien classé ou sauvegardé comportant un périmètre de protection ;
 - Le projet ne porte pas atteinte aux 2 arbres inscrits à l'inventaire scientifique, et situés à proximité ;
 - Ce motif d'avis de Commission de Concertation est dès lors nul et non avenu ;

7 : La demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Fournir à l'autorité délivrante un photomontage des façades afin de pouvoir apprécier l'impact de la double peau projetée ;
- Fournir des compléments d'informations en ce qui concerne les mesures de restauration des façades de la tour d'origine, ainsi que des informations complémentaires concernant les interventions intérieures (suppression de circulations verticales, aménagement de salles de réunions, ...) compte tenu de la valeur patrimoniale que représente le bâtiment ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour la conservation des arbres existants à maintenir ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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 23/09/2015
Objet n° 9

Dossier 16-42014-2007- Enquête n° 176/15

Demandeur : M. et Mme DUVAL Lucien et Marie-Dominique FACHE

Situation : Drève du Caporal (angle à côté du n°12)/Avenue du Feuillage

Objet : la construction de 2 maisons uni-familiales

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42014-2014 introduite le 24/12/2014 par Monsieur et Madame Lucien Duval Lucien et Marie-Dominique Fache et visant la construction de 2 maisons unifamiliales sur le bien sis à l'angle de la drève du Caporal et de l'avenue du Feuillage ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°n°20 quartier Fort-Jaco (arrêté royal du 22/06/1982) et y déroge en matière d'implantation, article 1.3, et de largeur des lucarnes, article 1.6 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014 : dépôt de la demande

24/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de VIVAQUA et son courrier du 23/05/2013, joint au dossier, relatif au collecteur du Hain;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 06/03/2015

Vu l'avis de Vivaqua ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a fait l'objet d'un premier avis favorable/conditionnel du Collège en date du 30/04/2015,

Considérant que suite à cet avis, le Fonctionnaire délégué a également émis un avis favorable en date du 22/06/2015, reprenant les conditions suivantes :

- répondre à l'avis du Service Technique de la voirie ;
- pour les deux maisons, limiter les hauteurs intérieures à 3 mètres au rez-de-chaussée et à 2,50 mètres à l'étage ; l'objectif de cette condition visant une diminution de hauteur de façade du projet, l'auteur du projet peut également tendre vers cet objectif en agissant sur le niveau d'implantation de tout ou partie du rez-de-chaussée, afin de garder des espaces intérieurs aux proportions harmonieuses
- pour la maison 1 :
 - supprimer le parking en zone de recul et intégrer l'espace de stationnement dans à l'habitation ;
 - supprimer la terrasse sur la zone non aedificandi du collecteur, au profit d'espace de jardin ;
 - limiter l'ampleur des dérogations conservées, notamment par le respect minimum de 10mètres en recul de fond de parcelle au lieu des 12 mètres prescrits par le PPAS ;
 - afin de préserver l'ensoleillement de la maison voisine de droite (située au Nord), limiter la superficie de l'étage (et donc de la toiture) comme suit :
 - à une profondeur de 10,60 mètres
 - moyennant un recul latéral de minimum 3 mètres
 - en créant, pour cette partie du rez-de-chaussée, une toiture plate, traitée en toiture verte et inaccessible ;

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a introduit des plans modifiés de son propre gré et selon l'article 126/1 du COBAT, qui répondent aux conditions émises ci-avant, à l'exception de l'intégration du garage « dans » la maison n°1, mais intégré à l'architecture de la maison sous forme d'un car-port attenant à celle-ci ;

Considérant cependant que ce car-port se situe en partie sur la zone de servitude du Hain, zone non aedificandi, ce qui nécessite de nouvelles mesures de publicité

Considérant que les premières mesures particulières de publicité ont été requises pour les motifs suivants, sur la demande telle qu'introduite :

- motifs inhérents au CoBAT :
- demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 en ce qui concerne l'implantation ;
 - non-respect de l'article n°1.6 en ce qui concerne la largeur des lucarnes

Considérant que ces éléments ont fait l'objet de :

- l'avis de la Commission de concertation du 01/04/2015 ;
- d'un premier avis favorable/conditionnel du Collège en date du 30/04/2015 ;
- d'un avis favorable/conditionnel du Fonctionnaire délégué en date du 22/06/201, octroyant les dérogations de la demande introduites, avec les conditions décrites ci-avant;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont également requises sur la demande modifiée, pour les motifs suivants:

- l'implantation de l'assiette et de la couverture du car-port sur la zone de servitude du Hain, article 15.4 et 16.1
- l'intégration du garage dans l'habitation, condition émise par le Fonctionnaire délégué ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015, les observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

Suite aux changements du projet, les voisins de droite constatent que l'impact sur leur maison n'a pas changé et donc leurs commentaires exprimés dans leur lettre précédente restent valides.

Le projet est en violation du PPAS et du RRU.

Le projet avec toutes les dérogations demandées ont un impact significatif sur leur maison, notamment sur l'ensoleillement et la luminosité de leur jardin.

La maison qui sera construite près de leur terrain, aura une vue directe sur leur jardin et maison, ce qui n'est pas conforme. La maison ne respecte pas le recul de 12 mètres, ce qui a un impact plus sérieux sur la luminosité, ensoleillement et vue directe sur leur jardin.

2. Le Fonctionnaire délégué dans sa décision du 22 juin 2015, a considéré que le projet initial impose:

« Une importance emprise au sol » un gabarit « aux hauteurs de plafonds très importantes » ;
« des hauteurs sous corniche très hautes et une grande ampleur qui sont d'autant plus ressenties par le voisinage que le projet présente de nombreuses dérogations, ce qui doit être modifié » ;

« Plus particulières des superficies très importantes pour chaque espace de la maison, ce qui engendre trop de dérogations et doit être limité tant en profondeur qu'en volumétrie »

Le Fonctionnaire délégué relève encore que « la zone non aedificandi ne peut justifier la profondeur de bâtisse, les volumes et espaces intérieurs des étages très spacieux de la villa n°1 », et de poursuivre que ces dimensions « portent une atteinte importante sur l'ensoleillement de la maison voisine sise avenue du Feuillage 17, ce qui doit être modifiée ».

Le projet modifié implique cependant encore d'autres dérogations, telles que la violation des articles :

3.2 du PRAS-collecteur du Hain-par la construction d'une construction appelée tantôt car-port, tantôt garage, en zone non aedificandi ;

1.8 du PRAS- zone de recul –par la construction d'une construction appelée Car-port ou garage.

7, §1^{er} du RRU régissant l'implantation des constructions isolées, la construction hors-sol doit être préservé « l'ensoleillement des terrains voisins »,

Ces voisins se sont vus refuser l'accès à toute information sur le type de programme informatique et les paramètres utilisés pour réaliser l'étude d'ensoleillement contenue dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

3. Il est de jurisprudence constante que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision.

4. Nombre de dérogations portent, pourtant, atteinte 5 des éléments essentiels du PPAS et du RRU et remettent individuellement et globalement en cause les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de ces documents.

5. Il en va ainsi, premièrement, des prescriptions du PPAS relatives 5 l'implantation des bâtiments.

L'article 1.3 impose:

« Un recul arrière 8 m, sans étage;

Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 12m, rez + 1 étage».

A supposer que le projet litigieux puisse qualifier de rez + 1 étage - étant donné que le toit abrite encore un étage et un grenier -, force est de constater qu'il ne respecte aucune de ces deux limites, puisqu'il n'est implanté ni à 8 m, ni à 12 m, mais seulement à 6,8 m de la limite parcellaire.

La zone non aedificandi liée au collecteur du Hain ne peut justifier la profondeur de bâtisse. Ce constat s'impose d'autant plus que cette zone non aedificandi fait elle-même l'objet de l'objet de la prescription 3.2 du PPAS. Les demandeurs du permis ne peuvent dès lors ignorer que leur terrain est affecté d'une bande de 10 m de large interdite à toute construction. La prescription 3.2 du PPAS permet également aux réclamants de légitimement croire qu'aucune construction d'une implantation et d'un gabarit semblable au projet litigieux ne pourrait être érigée.

6. Deuxièmement, l'article 1.3 du PPAS prescrit que:

«Dans cette zone d'implantation, l'occupation au sol et en sous-sol est limitée à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OS: 25%)».

Cette exigence semble, également, ne pas être respectée en l'espèce.

7. Troisièmement, en relation le point 6, il échet d'observer qu'en vertu de l'article 13 du Titre I du RRU :

«La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface».

8. Quatrièmement l'article 1.8 du PPAS - Zone de recul - prescrit que

«La zone de recul d'une profondeur de 5 m minimum de l'alignement au front de bâtisse, est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre.

9. Cinquièmement cette situation viole en outre l'article 11 g 1" du Titre I du RRU selon lequel:

«La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accus.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accus aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise pas et n'en détermine pas les conditions».

Le car-port constitue en effet une aire de stationnement en zone de recul, ce qui ne peut être admis.

10. Sixièmement l'article 0.5 du PPAS - Garage - prescrit ce qui suit:

« Il sera prévu au moins un garage par logement ».

Le projet n°1 ne prévoit cependant pas de garage, ce qui ne peut être admis.

11. Septièmement l'article 1.6 du PPAS - Toiture - prescrit que

«Dans les toitures à versants, les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes est de minimum 1 m».

Le projet n°1 prévoit cependant une lucarne de 245 cm, ce qui ne peut être admis.

12. Huitièmement l'article 3.2 du PPAS - Collecteur du Hain - prescrit une zone non aedificandi de 10 m de large axé sur le collecteur.

13. L'ensemble de ces dérogations porte atteinte au bon aménagement des lieux et se concrétise notamment par une modification importante de l'ensoleillement de la propriété des requérants, et donc inévitablement de la luminosité dont ils jouissent.

Les modifications apportées restent impuissantes à préserver « l'ensoleillement des terrains voisins », conformément à ce que requiert l'article 7, & 1^{er} du Titre I du RRU régissant l'implantation des constructions isolées, ainsi qu'à éliminer les vues directes sur le jardin arrière des requérants, voire également à l'intérieur de leur habitat.

Le fonctionnaire délégué impose clairement de préserver l'ensoleillement de la maison voisine de droite en limitant « la superficie de l'étage comme suit: a une profondeur de 10, 60 m Moyennant un recul latéral de minimum 3 m

En créant, pour cette partie du rez-de-chaussée, une toiture plate, traitée en toiture verte et inaccessible.

La seule possibilité de respecter le bon aménagement du territoire en l'espèce est de réduire davantage encore l'ampleur du projet n° 1, afin de respecter l'alignement arrière des maisons, voire d'abandonner le projet n° 1.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales, disposant de jardin de ville ;
- Dans ce quartier, la drève du Caporal et l'avenue du Feuillage au coin desquelles se situe le projet comprennent essentiellement des villas isolées ou jumelées
- La maison à 3 façades existante sur la parcelle est implantée en mitoyenneté du côté de la drève du Caporal en léger recul par rapport à la voirie ;
- Elle a fait l'objet d'un permis de transformations et d'agrandissement récent n° 16-38251-2007 (délivré le 21/08/2008), pour orienter ses ouvertures notamment vers le jardin qui se développe derrière la maison ;
- La grande parcelle qui l'entoure et qui s'étend jusqu'à l'angle des 2 voiries comprend :
 - de vieux arbres fruitiers,
 - un garage indépendant :
 - accessible par l'avenue du Feuillage,
 - implanté en intérieur d'îlot, sans se situer directement dans les vues depuis la maison existante
 - à proximité de la limite latérale de la parcelle contiguë sise avenue du Feuillage
- La parcelle voisine de gauche (drève du Caporal, n°10) comporte une maison :
 - implantée contre le pignon de celle sur laquelle porte la demande,
 - de gabarit R+ toiture à 2 niveaux ;
- La parcelle voisine de droite (avenue du Feuillage, n°17) comporte une maison de gabarit de R+ toiture qui comporte également 2 niveaux ;
- De nombreuses maisons du quartier présentent un gabarit de R+1+toiture, autorisé par le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n°20 ;
- La parcelle présente en outre une particularité reprise au PPAS : elle est traversée de part en part et en diagonale par le Collecteur du Hain, pour lequel le plan particulier d'affectation du sol prévoit une zone non aedificandi de 5 mètres de largeur de part et d'autre de son axe ;

Considérant que la demande telle que modifiée

- conserve le programme de la demande telle qu'introduite, soit :
 - le maintien de la maison existante et la création d'un jardin à l'échelle de celle-ci;
 - la construction de 2 villas de gabarit R+1+toiture, dont :
 - la première (maison 1 aux plans), implantée du côté de l'avenue du feuillage avec un important recul par rapport à l'alignement en raison de la zone non aedificandi du collecteur du Hain;
 - la deuxième (maison 2 aux plans), implantée légèrement en recul des alignements et à l'angle des voiries ;
- Vise à répondre à l'ensemble des remarques émises sur la demande lors de la première enquête publique, et notamment :
 - La création de bassin d'orage pour chaque maison, en zone de jardin, à l'échelle du projet et en réponse à l'avis du Service Technique de la voirie ;
 - La limitation globale du gabarit R+1+toiture des deux villas par la limitation des hauteurs intérieures sous plafond à 3,00mètres au rez-de-chaussée et à 2,50 mètres à l'étage, au lieu de 3,50 mètres au rez-de-chaussée et de 2,75 mètres à l'étage, soit une diminution globale de +/- 0,75mètre ;
 - Pour la maison n°1
 - La suppression du parking en zone de recul et son intégration à l'habitation sous forme d'un car-port attenant et esthétiquement intégré aux volumes et à la cohérence du bâti de celle-ci : il est à noter qu'en accord avec VIVAQUA, les superficies de terrasses, accès et toiture du car-port devront être démontées (voir conditions VIVAQUA ci-après);
 - La suppression de la terrasse sur la zone non aedificandi du collecteur, au profit d'espace de jardin ;
 - La limitation de l'ampleur des dérogations conservées, notamment par le respect minimum de 10 mètres en recul de fond de parcelle, au lieu des 12 mètres prescrits par le PPAS, ce qui diminue également fortement l'emprise et le volume général de la maison en résultant;

- La limitation de la superficie de l'étage (et donc de sa toiture) afin de préserver l'ensoleillement de la maison voisine de droite (située au Nord), comme suit :
 - à une profondeur de 10,60 mètres
 - moyennant un recul latéral de minimum 3 mètres
 - en créant, pour cette partie du rez-de-chaussée, une toiture plate, traitée en toiture verte et inaccessible ;
- conserve, telle qu'à l'introduction de la demande :
 - des jardins de ville autour des maisons et des reculs plantés par rapport à la voirie ;
 - le coin de la cuisine de la maison n°1 en porte-à-faux sur l'emprise du collecteur du Hain, ce qui a fait l'objet d'un accord de VIVAQUA ;
 - un plan paysager qui comprend de nombreux écrans arbustifs ;

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

- **Le projet d'aménagement de ce site en milieu urbain avec 3 habitations dont l'une existante, s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de densification de la ville, tout en conservant son caractère paysager et en s'intégrant à la typologie des constructions et au caractère paysager du quartier, ce qui répond au bon aménagement des lieux**
- Vu le courrier de VIVAQUA du 23/05/2013 ;
- Vu le courrier et l'accord de VIVAQUA sur la demande modifiée en date du 11/09/2015, en complément du courrier précédent, en émettant les conditions suivantes :
 - Aucune fondation charge ou descente de charge ne peut être implantée dans la zone non aedificandi ;
 - La structure de couverture du car-part doit être démontable et enlevée en cas d'intervention, aux frais des propriétaires ;
 - Les terrasses, accès ou autre sur la zone non-aedificandi seront également démontables et ce aux frais des propriétaires
 - « Plus spécifiquement à propos de la zone non aedificandi » :
 - La politique de VIVAQUA est de faire respecter cette zone afin de pouvoir accéder à son ouvrage, de garantir la pérennité et la stabilité de ce dernier.
 - Le projet actualisé et récemment soumis pour approbation à nos services prévoit :
 - Aucune surcharge au droit de l'ouvrage ;
 - Un système de démontage pour le car-port et la terrasse en encorbellement
 - L'analyse des documents permet de constater que :
 - le volume de l'habitation n°1 a été limité de 525,22 m³ ce qui limite fortement son impact volumétrique par rapport au bâti environnant et notamment vis-à-vis de la maison de droite du projet
 - la division de la parcelle telle que proposée permet de respecter un équilibre entre les parcelles et leur construction ,

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

- en matière de programme :
 - le projet des deux nouvelles villas présente une implantation atypique induite par la présence du collecteur du Hain, mais conserve des espaces non bâtis adéquats et à l'échelle tant du projet que du quartier ;
 - le projet attribue une surface de jardin à chacune des 3 maisons de son programme, préfigurant une possibilité de parcelliser à terme cette grande propriété à l'avenir ;
 - les nouveaux volumes bâtis ont été réduits en hauteur de sorte à établir des hauteurs de corniche qui s'inscrivent dans le bâti environnant, ce qui limite fortement les dérogations présentées lors de l'introduction du dossier ;
 - la maison 1 a été particulièrement limitée tant en profondeur de bâtisse au premier étage qu'en volume en profondeur qu'en volumétrie (+/-525 m³), ce qui participe à son intégration, limite ses dérogations et son impact volumétrique et solaire vis-à-vis de la maison voisine de droite,
 - cette diminution de volume permet un équilibre bâti en environnement urbain ;
 - le garage existant en fond de parcelle le long de la limite latérale droite de la parcelle reste peu accessible par le projet de maison n°1, tel que dans la demande introduite, ce qui limite l'accès carrossable en intérieur d'îlot au profit des zones de jardins et la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;
 - la création d'un car-port au lieu du garage pour la maison n°1, pourrait s'envisager, mais la solution telle qu'introduite n'assure pas une bonne cohérence par rapport aux objectifs du

PPAS et que, vu les surfaces bâties importantes sur cette parcelle, il y a cependant lieu d'intégrer le garage au volume de l'habitation.

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'implantation générale du projet tient compte de la présence du collecteur du Hain sur la parcelle et implante les villas en fonction de cette particularité des lieux, tout en répondant au bon aménagement des lieux;
- La disposition de la maison au coin des voiries propose des reculs équilibrés vis-à-vis de la voirie et du fond de parcelle qui lui serait privative en cas de division de la parcelle, après construction ;
- La dérogation à l'implantation relative au recul arrière du jardin que le projet attribue à la maison n°1 est induite par la présence du Hain et le projet modifié crée, par ses jeux de volumes et l'intégration de son car-port, des reculs suffisants et à l'échelle du projet réduit (en emprise et volume) qui assure l'intégration du projet dans son environnement et notamment vis-à-vis de la maison voisine de droite : la dérogation restante ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS : en effet, le PPAS ne prône qu'un recul de :
 - 8 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée alors que le projet en garde 10 mètres à ce niveau;
 - 12 mètres en cas d'étage, raison pour laquelle, la Commission du 09/04/2015 a demandé, malgré le recul imposé à l'avant de la parcelle par le collecteur du Hain, un recul partiel de l'étage de plus de 12 mètres par rapport au fond de parcelle, tel qu'envisagé par le PPAS, afin de protéger l'ensoleillement de la maison voisine de droite ;
- Il est à noter que la division de la parcelle aurait pu être modifiée par le demandeur pour supprimer la dérogation à la zone de recul arrière des 12 mètres, solution envisagée en cours de procédure, mais qui aurait créé un moins bon équilibre entre le volume et la typologie de la maison existante et ses reculs par rapport aux limites de sa future parcelle privative ;
- Les hauteurs intérieures du projet modifié ont été limitées, ce qui rend les proportions en façade plus esthétiques et à l'échelle des autres maisons du quartier;
- La maison n°1 a été fortement limitée en volume, et son retrait à l'étage en façade droite diminue encore la longueur de cette façade, au profit de la maison voisine de droite, de ses vues et de son ensoleillement et de l'impact du volume bâti;
- La limitation de hauteur sous plafond a permis de limiter la hauteur de corniche de la maison n°1 de 0,75mètre et celle du faite du toit de 1,05mètre, ce qui est au profit de l'ensoleillement de la maison voisine de droite n°17 du projet (celle de la maison n°2 de 0,20 mètres);

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

- Le plan paysager prévoit d'importantes replantations d'écrans végétaux au profit de l'intimité entre jardins et les frondaisons existantes (voir les photos déposées en séance) montrent bien l'importance de l'écran existant entre la parcelle des demandeurs et celles des voisins n°17 avenue du Feuillage,
- le projet modifié supprime certaines terrasses au profit du jardin, (notamment l'une d'elle sur la zone de l'aqueduc du Hain, ce qui assure l'aspect verdurisé du jardin et du quartier, ce qui répond aux objectifs du PPAS et du PRAS en terme d'intérieur d'îlot et de zone de recul,

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

- Le nouvel emplacement du car-port, en dehors de la zone de recul du PPAS supprime une dérogation, ce qui répond à un des objectifs de l'avis de la Commission de concertation du 13/09/2015, mais qui, au vu des superficies bâties encore envisagées de la maison n1, de son espace d'entrée et des possibilités d'aménagement, doit être intégré au volume fermé, tel que précisé par le Fonctionnaire délégué,
- Et ce malgré l'accord de VIVAQUA en date du 09/09/2015 sur le maintien d'une superstructure démontable en porte-à-faux sur la zone de servitude de la conduite du Hain,

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

- la création d'un bassin d'orage par villa et à la contenance à l'échelle de l'emprise de celles-ci répond au bon aménagement des lieux, mais il y a cependant lieu de situer ces ouvrages sous les accès au garage, de sorte à assurer le plus de pleine terre possible en zone de jardin,

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

- En ce qui concerne la zone non aedificandi du collecteur, elle est assurée par le parti constructif du car-port :
 - La servitude de passage a été adaptée en largeur par une note de VIVAQUA à la zone nécessaire aux techniques actuelles de fonçage mais conservée pour répondre aux objectifs de maintien de zone de passage potentiel pour le réseau de récolte et distribution de l'eau ;
 - La création de l'assiette du car-port en pavés se place sur sable stabilisé, à l'instar d'un trottoir, ce qui assure la possibilité d'accès ;
 - La toiture car-port est construite en porte-à faux sur des appuis en dehors de la zone de servitude, de sorte à dégager celle-ci ;
 - Elle a fait l'objet d'un accord avec VIVAQUA et ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS,
 - Malgré l'ensemble de ces considérations, la Commission de concertation demande d'intégrer l'emplacement de parcage au volume fermé du projet de la maison n°1, en raison des superficies bâties, du volume général de la maison et de la dimension des espaces envisagés au rez-de-chaussée,
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - la demande de dérogation à l'implantation (article 1.3) est acceptable et ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS:
 - En ce qui concerne la maison 1 :
 - en raison des particularités des lieux et notamment la présence du collecteur du Hain et la volonté de l'institution qui gère la gestion de l'eau, qui génère le déplacement de la maison 1 vers son fond de parcelle, tout en conservant des reculs à l'échelle du volume bâti vis-à-vis du fond de parcelle, soit :
 - 10 mètres au lieu des 12 prescrits par le PPAS ,
 - une limitation de profondeur de l'étage du projet par un recul en façade latérale droite, afin de limiter son impact volumétrique et en raison de l'orientation de la parcelle, pour protéger l'ensoleillement Ouest de la maison voisine de droite ;
 - que le projet modifié présente en conséquence un recul plus important à l'étage du côté de la maison de droite, que celui des 12 mètres prescrit par le PPAS ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'esthétique des toitures et à la largeur des lucarnes :
 - celle qui fait l'objet de la dérogation s'implante en façade Sud et se conforme au prescrit plus récent du RRU,
 - elle permet d'avoir de meilleures vues depuis l'étage, et de conserver la lisibilité de la toiture, objectif à la fois du PPAS et du RRU
 - elle répond aux besoins en fonction des nouvelles normes d'isolation, dans le cadre de l'évolution du développement durable;

Considérant qu'au regard requis par la procédure, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne les motifs évoqués en cours de procédure et hormis ceux déjà abordés ci-avant :
 - certains sont d'ordre civil et la demande se situe en milieu urbain, ce qui justifie des vues latérales, compte tenu du recul de la construction de 4mètres par rapport à la limite parcellaire ;
 - la demande de réaliser un recul de 10 mètres par rapport aux limites parcellaires porte sur les terrains de fond, ce qui n'est pas le cas de la demande pour laquelle 4 mètres de recul latérale est d'application ;
 - Le projet s'implante dans un PPAS dont la zone de recul est spécifiée et d'une profondeur de 5 mètres, ce qui respecte le projet ;

Considérant que les modifications du projet ont répondu aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des adaptations du volume bâti en vue de réduire l'impact général du volume bâti, tant en hauteur qu'en volume vis-à-vis de la maison voisine ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, notamment en ce qui concerne l'ampleur du projet et le parking en zone de recul de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'implantation en zone de recul du PPAS;

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

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

- intégrer l'emplacement de parcage au volume fermé de l'habitation, et modifier les aménagements du rez-de-chaussée en conséquence,

Considérant la situation du bien dans une zone de matériel lithique préhistorique (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 3 – Uccle, site 6 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en œuvre du permis :

Les bassins d'orage devront être placés sous les accès des garages ou dans l'emprise du projet (terrasses), afin de conserver le plus de zone de pleine terre dans le jardin ;

Prendre contact avec la cellule archéologie de la Région avant les fouilles du chantier

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

Avis FAVORABLE non 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 23/09/2015
Objet n° 10

Dossier 16-42077-2015- Enquête n° 184/15

Demandeur : Madame Jacqueline Linsmeau

Situation : Avenue des Eglantiers 46

Objet : la mise en conformité de la véranda en façade arrière et le changement d'affectation du garage en intérieur d'îlot en studio

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42077-2015 introduite le 10/02/2015 par Madame Jacqueline Linsmeau et visant la mise en conformité de la véranda en façade arrière et le changement d'affectation du garage en intérieur d'îlot en studio sur le bien sis Avenue des Eglantiers 46;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48-QUARTIER SUD-EST-approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter :
 - o non-respect de l'article 1.2 densité qui prescrit "le rapport plancher/sol net (P/S) est limité à 0,30" en ce que le P/S du projet est de 0.36 ;
 - o non-respect de l'article 1.3. Implantation qui prescrit "l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m" en ce que la remise d'origine a été agrandie jusqu'à la limite parcellaire ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/02/2015 : dépôt de la demande

20/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé majoritairement de villas de type 4 façades et de blocs de 3 à 4 maisons jumelées;
- o L'avenue est marquée par les haies à l'alignement et la verdurisation des zones de recul,
- o La maison faisant l'objet de la demande est une maison 3 façades faisant partie d'un bloc de 3 maisons de gabarit R+toiture à la mansard. Celles-ci ayant été construite en 1929 simultanément à 11 autres villas (PU n°16-481-1923 : constructions de 14 villas);
- o La propriété faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1929 pour la construction d'une remise en fond de parcelle (PU n°16-4723-1929 : remise) ;
- o Le dossier fourni également un acte datant de 1930 auquel est annexé un plan sur lequel figure l'utilisation de la remise comme garage. Aucun garage ne figure au permis de bâtir d'origine ;
- o Ce garage annexé d'une petite remise existait donc dans le fond du jardin dès 1930 et l'accès à ce garage se faisait via la parcelle voisine (rue des Eglantiers 48) qui faisait partie du même lot que la maison faisant l'objet de la demande à l'époque ;
- o Ce volume situé en fond de parcelle ne s'implantait pas (suivant les documents reçus) jusqu'à la limite arrière de la parcelle initialement.

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

- La mise en conformité de la construction d'une véranda en façade arrière de la maison unifamiliale ;
- La mise en conformité de la transformation d'une ancienne remise (en situation existante de droit) / d'un ancien garage (en situation existante de fait) en fond de parcelle en chambre d'amis ;
- La mise en conformité de l'extension du volume situé en fond de parcelle afin d'inscrire une remise pour le jardin le long de la limite mitoyenne de fond;

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

- Les transformations sont réalisées de manière sobre et s'intègrent à l'architecture d'origine de la maison ;
- La transformation de l'ancien remise/garage suscite les observations suivantes :
 - Le gabarit R+Toiture à versants est conformes aux prescriptions du PPAS ;
 - Les matériaux envisagés sont conformes aux prescriptions du PPAS et sont en concordance avec l'architecture de la maison existante ;
 - L'affectation proposée (petite chambre accessoire au logement principal) ne peut s'envisager car celle-ci ne répond pas aux normes d'habitabilité du RRU (hauteur sous plafond et superficie insuffisantes) ni aux normes de confort thermique actuel : il y a lieu de modifier l'affectation de ce local sur les plans en « atelier/remise de jardin/bureau » ;

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

- Garage :
 - La maison ne possédant pas à l'origine de garage (situation existante de droit), il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 0.5. du PPAS qui prescrit « il sera prévu au moins un garage par logement ».
 - De plus, la suppression du garage (en situation existante de fait) améliore l'intérieur paysager de cet îlot et entraîne par conséquent moins de nuisances pour les propriétés voisines ;
 - La zone de recul avant n'a pas été transformée en zone de stationnement et un aménagement paysager de qualité y a été aménagé ;

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 la dérogation au PPAS n°48bis&ter – article 1.3. Implantation qui prescrit "l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m" :

- la remise d'origine a été agrandie jusqu'à la limite parcellaire de fond et par conséquent empêche la conservation d'une bande périphérique verdurisée comme l'impose le prescrit ;
- Pour rappel – article 13.0 zone de jardin « il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum...il sera implanté à minimum 2.50m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie ;
- Il y a lieu de supprimer la remise afin de se conformer au prescrit ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS n°48bis&ter - article 1.2 densité qui prescrit "le rapport plancher/sol net (P/S) est limité à 0,30" :

- L'agrandissement de la maison principale et la transformation de l'ancienne remise en chambre d'amis augmente le volume initial de plus de 20% (47m³ en trop). Il en résulte que l'article 6.0. du PPAS – construction existante – n'est pas d'application et qu'il y a lieu d'appliquer les prescriptions de l'article 1 – zones d'habitat dans la verdure.
- Le P/S du projet est de 0.36 ;
- Il y a lieu de se conformer au prescrit en la matière qui constitue une des données essentielles du PPAS et de supprimer la remise située en fond de parcelle afin de réduire la dérogation ;

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

- L'affectation proposée pour le petit bâtiment annexe (petite chambre accessoire au logement principal) ne peut s'envisager car celle-ci ne répond pas aux normes d'habitabilité du RRU (hauteur sous plafond et superficie insuffisantes) ni aux normes de confort thermique actuel : il y a lieu de **modifier l'affectation de ce local sur les plans en « atelier/remise de jardin/bureau »** ;

- Il y a lieu de **supprimer la remise située en fond de parcelle afin de réduire les dérogations** ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'une réduction de la superficie construite ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/09/2015
objet n° 11

Dossier 16-42269-2015- Enquête n° 183/15

Demandeur : Madame Véronique Colard

Situation : Avenue des Aubépines de 85 à a et b

Objet : la mise en conformité des deux habitations existantes suivant le permis 16-24988-1967

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42269-2015 introduite le 19/05/2015 par Madame Véronique Colard et visant la mise en conformité des deux habitations existantes suivant le permis 16-24988-1967 sur le bien sis Avenue des Aubépines de 85 à a et b;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48-QUARTIER SUD-EST- approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol approuvé postérieurement à la construction de la maison ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir (PL) n°20 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/02/1963 et déroge à ce permis de lotir en terme d'implantation d'un escalier extérieur dans la zone de recul latéral ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir n°20 :
 - non-respect de l'article II – 2° implantation qui prescrit « L'implantation est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées : c) distances minimum entre les façades latérales et les limites mitoyennes 5m», en ce que l'escalier extérieur faisant l'objet de la mise en conformité s'implante dans la zone de recul de 5m non aedificandi ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/05/2015 : dépôt de la demande

20/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

20/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas de type « 4 façades », implantées en recul de l'alignement ;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- Le bien faisant l'objet de la demande a été construit en 1967 (permis d'urbanisme n°16-24988-1967) avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol ;
- L'ensemble de la construction accueillait initialement deux logements (avec deux entrées distinctes) distribués de manière horizontale : soit un logement au rez-de-chaussée et un logement au 1^{er} étage ;
- Le sous-sol accueille les garages. Une rampe, dans la zone de recul latéral droite permet l'accès à la maison pour les véhicules.
- Sur la parcelle voisine de droite (n°83) se trouve une grande maison à 4 façades, implantée à 14m (au point le plus proche) de la façade du bien concerné par la demande;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés à l'origine de la construction (1967) non conformément au permis d'urbanisme délivré, à savoir :
 - L'aménagement de 2 logements au sein du bien dont la séparation s'implante verticalement (et non plus horizontalement) : une habitation à l'avant et une habitation à l'arrière ;
 - La mise en place d'un escalier extérieur donnant accès au logement arrière implanté dans la zone de recul latéral de droite ;
 - Les modifications apportées en façades :
 - Façade pignon arrière Nord : une fenêtre au rez-de-chaussée a été remplacée par une loggia (2.70x0.50) et une fenêtre supplémentaire a été réalisée au premier étage dans une chambre à la place de la lucarne initialement prévue pour celle-ci en façade ouest ;
 - Façade latérale Ouest : au 1^{er} étage une importante lucarne a été supprimée ;

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

- Le nombre de logements et le gabarit général prévus au permis d'urbanisme n'ont pas été modifiés.
- La nouvelle organisation spatiale est de qualité et correspond aux normes de confort actuel : garages en sous-sol conforme à la situation d'origine, pièces de vie au rez-de-chaussée et implantation de 4 chambres et 2 salles de bain au 1^{er} étage pour les 2 habitations ;
- Les différentes interventions extérieures s'intègrent aux caractéristiques des façades de la construction d'origine;

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

- La nouvelle organisation permet aux 2 habitations de jouir d'un jardin. La division parcellaire (n°85 : 2a38ca & n°85a : 8a94ca) ne répond pas aux critères fixés par le PPAS n°48bis & ter qui prévoit un logement par 7ares de terrain. De nouveau, cette division cadastrale a été créée avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol et peu dès lors être autorisée;

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 le non-respect de l'article II du PL n°20 – 2° implantation qui prescrit « L'implantation est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées : c) distances minimum entre les façades latérales et les limites mitoyennes 5m» :

- l'escalier extérieur faisant l'objet de la mise en conformité s'implante dans la zone de recul de 5m non aedificandi ;
- Vu la végétation de la parcelle, l'intimité entre voisins est assurée et l'implantation de cet escalier ne porte aucunement préjudices aux propriétés voisines et à l'intérieur d'ilot ;

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/09/2015
objet n° 12

Dossier 16-42064-2015- Enquête n° 168/15

Demandeur : Madame Isabelle HENRICOT

Situation : Avenue des Châlets 28

Objet : la modification de deux lucarnes, le changement de division des châssis, l'abaissement de deux allèges et mise en conformité de la situation existante

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42064-2015 introduite le 03/02/2015 par Madame Isabelle HENRICOT et visant la modification de deux lucarnes, le changement de division des châssis, l'abaissement de deux allèges et mise en conformité de la situation existante sur le bien sis Avenue des Châlets 28;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°6 (Collège du 03.12.1962) non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants : hauteur de la lucarne;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de la dérogation suivante au permis de lotir :

- non-respect de l'article n°V, e) en ce que les lucarnes ont plus de 1.20m de haut,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2015 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2015: dépôt de la demande

03/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/09/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons de type 4 façades implantées en recul,
- Dans ce quartier, l'avenue est très étroite et pavée, aucun stationnement n'est possible en voirie,
- La parcelle comprend 2 constructions, l'une à front de rue, l'autre implantée en fond de parcelle,
- La maison n°28 sur laquelle porte la demande est implantée en long, en fond de parcelle, et présente un gabarit R+T avec certaines travées de façades présentant un pignon,
- Deux lucarnes ont été agrandies sans permis d'urbanisme, en façade Ouest,
- La maison a subi plusieurs transformations et extensions par permis d'urbanisme (PU 23296, 37786),
- Le PU 37786 portait sur une extension au 1^{er} étage non réalisée et des modifications de châssis avec petites divisions dans les impostes,
- Plusieurs baies entre la situation du PU 23296 et la situation actuelle ont été modifiées,
- Le bâti environnant et implantés en fort recul,

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

- La mise en conformité de l'élargissement d'une lucarne et de la pose d'une nouvelle lucarne sur le versant ouest,
- L'abaissement de deux allèges en façade arrière (latérale de gauche),
- L'ajout d'une petite lucarne en façade avant,
- Le remplacement de l'ensemble des châssis avec ajout de 'petits bois',

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

- en matière de programme:
 - maintien d'une maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit:
 - les lucarnes sur le versant latéral de gauche (façade 'arrière') dépassent la hauteur prescrite (1.52 mètres au lieu de 1.20 mètres). Au PU 23296 deux lucarnes sont alignées aux baies du rez-de-chaussée. Les deux lucarnes portant sur la mise en conformité ne sont plus alignées et l'une d'elle est doublée en largeur,
 - la nouvelle lucarne en façade 'rue' présente la même hauteur que les autres baies de la pièce concernée,
- quant aux autres aspects propres à la demande:
 - le remplacement de l'ensemble des châssis restitue la perte de langage architectural que la maison a subi par diverses transformations,

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

- dérogation au permis de lotir non-respect de l'article n°V, e) en ce que les lucarnes ont plus de 1.20m de haut, soit 1.52 mètres. La dérogation est limitée, ces baies éclairent une chambre et une salle de bains,

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

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

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 13

Dossier 16-42346-2015- Enquête n° 177/15

Demandeur : Domaine de l'Etat d'Israël – représenté par Monsieur Georges HIRSCH (architecte)

Situation : Avenue de l'Observatoire 40

Objet : la transformation et l'extension des bureaux de l'Ambassade d'Israël

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42346-2015 introduite le 16/02/2015 auprès de l'AATL - DU par le Domaine de l'Etat d'Israël – représenté par Monsieur Georges HIRSCH (architecte) et visant la transformation et l'extension des bureaux de l'Ambassade d'Israël sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 40 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 30 bis - VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994 et nécessite d'être soumise aux Mesures Particulières de Publicité en application de l'art 7.0 - procédure en zone d'équipement d'intérêt public ;

Considérant que la demande se situe sur les lots n° 1 et 2 du permis de lotir (PdL) n° 37 - délivré le 30/05/1963 à la succession Errera-Société URTRA, et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir ;

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 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- (art. 155§2 du CoBAT) – Motif du PPAS n° 30 bis - VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994, art 7.0 du PPAS 30bis (Quartier Vert Chasseur): demande de permis d'urbanisme, permis de lotir ou certificat d'urbanisme en zone d'équipement d'intérêt public du PPAS

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et les remarques effectuées par certains riverains, notamment en ce qui concerne :

- L'ampleur de l'extension au regard de la volumétrie de l'immeuble existant et au regard de la maison voisine de droite et les pertes d'ensoleillement ;
- L'impact du projet sur le stationnement en fonction de la croissance du nombre d'employés sur le site ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/02/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

23/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de l'avenue de l'Observatoire et de la rue Joseph Vanderlinden. Il se développe au n° 40 de l'avenue de l'Observatoire et au n° 9 de la rue Joseph Vanderlinden ;
- Le terrain jouxte une imposante parcelle traversante, relativement peu bâtie, située entre la chaussée de Waterloo et l'avenue de l'Observatoire (n° 36) ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est également mitoyenne avec un terrain comprenant une habitation (n° 7) rue Joseph Vanderlinden. Cette maison d'habitation, de gabarit R + 1 + Toiture à versants, est implantée à faible distance de la limite séparative de droite de la parcelle visée par la demande de permis d'urbanisme ;

- Le terrain comprend 2 constructions jointives de typologie différente l'une par rapport à l'autre, et abritant les locaux de l'ambassade de l'État d'Israël. La construction d'angle présente un gabarit R + 3 + toiture Mansart à 4 versants. Cette construction d'angle jouxte un bâtiment secondaire se développant le long de la rue Joseph Vanderlinden. La jonction est matérialisée par un volume à toiture plate dont le gabarit se limite à celui de la corniche du bâtiment secondaire dont il est fait mention plus haut ;
- Les limites de la parcelle, du côté des voiries, sont matérialisées par un haut mur de périphérie, percé de 2 portes du côté de la rue Vanderlinden, et matérialisant les accès au bâtiment ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension des bureaux de l'ambassade, par l'ajout d'un volume à toiture plate sur le bâtiment secondaire, en remplacement de la toiture à versants existante, et la création d'une unité de liaison avec le 3^{ème} étage du bâtiment d'angle ;

6 : Motivation sur la demande

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

- L'extension répond aux besoins de l'ambassade d'agrandir ses bureaux ;
- Le projet se présente comme le seul potentiel d'extension sur la parcelle, vu le taux d'occupation au sol existant ;
- L'ambassade est principalement constituée d'un bâtiment principal à 4 pentes de toiture, et d'un bâtiment secondaire à 2 pentes de toiture, reliés par un volume central à toiture plate, marqué par une façade courbe du côté de la rue Joseph Vanderlinden. L'entrée de l'ambassade se fait par ce volume, qui, par ailleurs, distribue les fonctions de tous les étages autour d'un vide éclairé par une verrière ;
- Le projet propose de démolir la toiture en pente du bâtiment de droite, afin de lui adjoindre un niveau complet. La rehausse concerne également la partie centrale de liaison ;
- L'escalier existant et la cage d'ascenseur sont simplement prolongés. Ils aboutissent sur un noyau central autour du vide existant, éclairé par la verrière également relevée ;
- Les bureaux sont répartis le long des façades ;
- Le gabarit engendré est en rupture avec la typologie de la maison voisine de droite et accentue la différence de volumétrie, au détriment de l'habitabilité de cette maison voisine ;
- Les façades de l'extension se développent comme une peau, en acier déployé, afin de donner une lecture homogène à l'extension, les baies étant perçues en arrière – plan, ce qui anime de manière discrète et intégrée cette nouvelle façade, tout en évitant un effet intrusif envers les propriétés voisines ;
- L'usage du moucharabieh constitue également une référence culturelle pour l'ambassade et atténue les vues vers les parcelles voisines ;
- Le rythme vertical des baies qui s'élargissent progressivement, confère de la légèreté à l'extension projetée. Il donne un effet de perspective, donnant également de la consistance à l'angle du bâtiment depuis le bas de la rue Joseph Vanderlinden ;
- La toiture plate de l'extension est prévue végétalisée afin de favoriser la rétention des eaux de pluie ;

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 relatif à l'application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone), la demande :
 - S'inscrit dans les objectifs de développement de l'offre aux utilisateurs de l'ambassade, tout en s'intégrant à la zone d'habitation de la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 7.0. du PPAS n° 30 bis, qui prescrit que la zone est destinée aux constructions ou installations qui sont affectées principalement à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, en particulier, équipements scolaires et ambassades. Cette prescription ajoute que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'îlot et être compatibles avec le voisinage. Elle ajoute également que l'instruction de toute demande de permis de bâtir, de lotir ou de certificat d'urbanisme N° 2, est soumise aux mesures particulières de publicité. Vu ce qui précède, la demande :

- S'inscrit, de par son parti architectural et sa composition visant notamment à valoriser le bâtiment secondaire par rapport au bâtiment principal d'angle, dans le tissu urbain environnant. Le parti d'opter pour un revêtement de façade métallique permet d'animer la façade de l'extension, en lui conférant dynamique et légèreté ;

Considérant également que :

- Malgré les besoins d'occupation, avec l'extension sollicitée, l'ambassade atteint la limite du potentiel constructif sur la parcelle ;
- Vu ce qui précède et au regard des particularités des lieux, il y a lieu, pour atténuer l'impact de la rehausse projetée, d'effectuer des retraits en façade avant et en façade latérale. Le recul en façade latérale améliorera l'apport d'ensoleillement pour la maison voisine de droite ;
- Des réaménagements intérieurs peuvent être effectués afin d'utiliser une partie de l'espace central au profit de surfaces de bureaux, sans compromettre le maintien de la verrière ;

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 :

- Opérer un retrait de la façade avant, et latérale de droite, de 50 cm par rapport au nu des façades du bâtiment existant ;
- Adapter les aménagements intérieurs en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des retraits de façades de l'ordre de 50 cm, au profit de l'ensoleillement de la maison voisine de droite et du respect de la hiérarchie des gabarits ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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 23/09/2015
objet n° 14

Dossier 16-42204-2015- Enquête n° 167/15

Demandeur : Madame Aline DURAND

Situation : Avenue de Messidor 131

Objet : la transformation d'un espace de bureau en une habitation unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42204-2015 introduite le 14/04/2015 par Madame Aline Durand et visant la transformation d'un espace de bureau en une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue de Messidor 131;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- des habitants de la rue des Balkans déplore une terrasse surélevée, en face de plusieurs maisons, nuisantes pour l'intimité » des maisons existantes, sur la toiture existante, au détriment de l'aspect verdurisé et paysagers des intérieurs d'îlot, et demandent des toitures verdurisées,
- des habitants de la rue de Messidor demandent des éclaircissements sur la limite de la parcelle, et des incohérences entre les plans à ce sujet (notamment sur les limites de fonds de la parcelle). Ils sont également inquiets quant à la démolition de la dalle de sol du niveau -1.51 m, étant donné les fissures existantes dans le mur mitoyen qui démontrent un glissement de terrain,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/04/2015 : dépôt de la demande

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/09/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel,
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre continu,
- Les maisons ou les immeubles sont implantés à l'alignement,
- L'immeuble n°131 sur lequel porte la demande est affecté à deux logements à front de rue et au bureau en intérieur d'îlot,
- Le bureau se développe sur 3 niveaux en gradin, couvert par une toiture plate, en continuité avec le relief du terrain, descendant vers le fond de la parcelle,
- Ces 3 niveaux sont plus bas que le niveau rez-de-chaussée,
- La hauteur sous plafond du 1^{er} niveau est de 2.30 mètres, le 2^{ème} niveau 2.90 mètres et le 3^{ème} niveau de 2.30 mètres,
- L'emprise existante résulte d'une situation exceptionnelle due à une autorisation d'extension d'un atelier dans les années '70' : le PU 27235 pour l'extension de l'atelier prévoit des toitures vertes entre les poutres inversées de la toiture plate. Ces toitures vertes n'ont jamais été réalisées,
- La maison de droite (n°129) présente un gabarit R+2+T. Le jardin est plus profond que celui de la demande,

- Le terrain de gauche n'est pas bâti, les fonds de jardins des maisons de la rue des Balkans sont mitoyens à cette parcelle,
- Les maisons de la rue des Balkans sont distants de la demande de +/- 20 mètres,
- Le couvert végétal est très faible sur la parcelle, les toitures plates existantes ne sont pas verdurisées,
- Le relief est fortement marqué dans l'îlot, en pente descendante vers l'avenue de Floréal,

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

- Le programme vise la modification de l'utilisation du bureau en logement de 3 chambres,
- Le gabarit extérieur n'est pas modifié,
- L'emprise est réduite en fond de parcelle où une zone de jardin est créée, et par la création de 3 patios,
- La modification des façades arrière de la nouvelle habitation en enduit clair sur isolant, avec remplacement des châssis,
- La dalle de sol du 1^{er} niveau devra être abaissée pour porter la hauteur sous plafond à 2.50 mètres (actuellement 2.32 mètres),

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

- Le projet porte sur le changement d'utilisation d'un bureau en logement,

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

○ en matière de programme :

- un logement unifamilial selon le formulaire de la demande, se répartissant sur les 3 niveaux,
- l'entrée du logement se fait au travers du garage ce qui est contraire aux normes du SIAMU, et non par les communs de l'immeuble,
- le 1^{er} niveau (-1.51m) comprend un appartement de 2 chambres qui bénéficie d'une terrasse aménagée sur la toiture plate,
- le 2^{ème} niveau (-4.39m) accueil une chambre et un espace polyvalent. La dimension de la chambre de 14.22 m² est en fait une chambre de 11.2 m² plus un couloir d'accès qui longe le rangement et la salle de douche. Il y a lieu de modifier l'aménagement pour que la chambre puisse effectivement bénéficier d'une superficie de 14 m² sans couloir,
- le 3^{ème} niveau (-5.72m) accueil un petit salon, un petit jardin et une terrasse couverte,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la dalle de sol du niveau -1.79 est abaissée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2.50 mètres,
- le 2^{ème} niveau est aménagé en chambre, salle de douches, espace polyvalent. Le patio (3) est entouré au niveau de la toiture plate de murets et la passerelle vers la terrasse surplombe en partie ce patio de sorte que l'apport de lumière naturelle est réduit;
- le 3^{ème} niveau est réduit pour aménager un petit salon et créer un jardin en pleine terre où une citerne de 5000L est prévue,
- en fond de parcelle, la toiture est maintenue pour aménager une terrasse couverte,
- le projet ne modifie pas les murs mitoyens,

○ en matière d'aménagement d'éclairage naturel :

- les deux chambres et la salle de bains du niveau 1.51 sont éclairées par un patio (n°2 d'une dimension de 1.4 x 2.64 mètres). Cet espace est trop exigu que pour apporter de l'éclairage naturel et crée une promiscuité importante entre les espaces qu'il éclaire. Il y a lieu de l'agrandir à la largeur d'une travée (entre poutres +/- 15m²),
- il en est de même pour le patio n°1 entre le séjour et le bureau (1.8 x 1.4 mètre) qu'il y a lieu d'allonger à 4 mètres,
- le patio n°3 est entouré de garde-corps en maçonnerie, ce qui renforce son encaissement.

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

- les toitures plates sont verdurisées,
- la terrasse du niveau -1.33 est entourée de végétation et distante des mitoyennetés de 1.90mètre,
- le plan du 3^{ème} niveau (-5.72m) illustre une bande étroite de terrain à l'arrière de la terrasse couverte alors que le plan d'implantation situe une zone de jardin plus grande,
- la création d'une terrasse et jardin restitue une zone de pleine terre qui est trop faible pour le nouveau programme. Il y a lieu de supprimer la terrasse couverte et de préciser l'aménagement du jardin jusqu'au fond de la parcelle,

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

- la maison bifamiliale à front de rue comprend le garage, au fond duquel se situe l'accès au nouveau logement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne est prévue dans la zone de jardin (5000L),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'isolation thermique qui accompagne la reconversion en logement est faible. Le logement est entouré de parois froides (plafond, murs mitoyens, sol).

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

- application de la prescription générale 06 – actes et travaux en intérieur d'îlot,
- le bâti existant présente une profondeur exceptionnelle autorisée dans les années '70' pour l'extension d'un atelier, affecté par la suite en bureau,
- il ressort de la description du projet que le logement s'étend profondément en intérieur d'îlot avec un programme étendu pour un seul logement, et que la zone de jardin est très faible pour cette réaffectation ;
- la demande recrée une zone de jardin en pleine terre sur la profondeur de 2 travées (7m de profondeur) alors que des locaux complémentaires au logement (bar, espace polyvalent, petit salon) se multiplient,
- la terrasse prévue au niveau -1,33 est située au cœur de l'îlot, ce bâtiment étant atypiquement implanté profondément en intérieur d'îlot, de sorte que la terrasse va créer un impact important sur la tranquillité de l'entourage. Le logement bénéficie par ailleurs d'un jardin, de sorte que cette terrasse ne se justifie pas pleinement,
- il y a dès lors lieu d'augmenter l'amélioration de l'intérieur d'îlot en augmentant la part de jardin de pleine terre en supprimant le petit salon et la terrasse couverte,

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

- corriger la superficie de la chambre 1 (+/- 12m²) et de la partie vitrée (+/- 3.5) et de la salle de bains,
- modifier l'aménagement de la chambre 3 pour qu'elle puisse bénéficier de 14 m² effectif sans couloir,
- agrandir le patio 2 à 15 m² et étendre le patio 1 sur 4 mètres de profondeur,
- au niveau -5.72, supprimer le petit salon et la terrasse couverte au bénéfice d'une surface perméable aménagée en jardin à aménager en continuité avec le jardin existant,
- présenter un plan d'aménagement complet de la zone de jardin en précisant les limites de celui-ci par rapport à la parcelle du n°129,
- l'entrée du nouveau logement ne peut traverser un garage. Il y a dès lors lieu, soit d'aménager l'entrée via les communs, soit de supprimer le garage,
- fournir l'avis du SIAMU,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme unifamilial est inchangé,
- d'être accessoires en ce que l'éclairage naturel doit être augmenté pour les espaces situés autour des patios,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le changement d'utilisation doit entraîner une amélioration de l'intérieur d'îlot en augmentant la zone de jardin,

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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 15

Dossier 16-42347-2015- Enquête n° 180/15

Demandeur : Madame Sylvie Rager Histadrout Hashomer Hatzair A.S.B.L.

Situation : Rue de Verrewinkel 97

Objet : la réaffectation d'un pavillon de l'EXPO 58 en Centre de jeunesse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42347-2015 introduite le 13/05/2015 par (la) A.S.B.L. Histadrout Hashomer Hatzair c/o Madame Sylvie Rager et visant la réaffectation d'un pavillon de l'EXPO 58 en Centre de jeunesse sur le bien sis Rue de Verrewinkel 97;

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

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

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

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

- Le projet s'implante dans les volumes bâtis existants et ne change pas la typologie de l'espace extérieur ;
- La parcelle est séparée du site du Parc de la Sauvagère par le grand fossé tracé par le chemin de fer ;

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

○ motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 147 du CoBAT : rapport d'incidence pour création d'équipement de plus de 200m² accessibles utilisations de ces équipements)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2015 dépôt de la demande

13/05/2015 accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2015 au 08/09/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/09/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie qui sera émis en cours de procédure ,

Vu l'avis du SIAMU joint au dossier en séance de commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti en ordre ouvert et semi-ouvert, formé par des immeubles et des affectations différenciées, maisons unifamiliales isolées, groupées, grands bâtiments d'équipements (lycée Français) et bâtiments d'affectations mixte ,
- Dans ce quartier, la rue de Verrewinkel traverse au Sud une zone d'habitation et ensuite longe le Lycée Français implanté en face de l'ensemble mixte où se situe la demande pour se prolonger ensuite via le pont du chemin de fer entre le Parc de la Sauvagère et le cimetière d'Uccle ,
- L'immeuble n°97, sur lequel porte la demande, fait partie des anciens «pavillon de l'expo 58 », témoins par son architecture des caractéristiques de l'époque, dont l'un des bâtiments (n°93) a fait l'objet d'une rénovation récente (permis n°39316-2010) ,
- La parcelle cadastrée 4^{ième} division, Section H, n°59G2, sur laquelle porte la demande, présente une forme de trapèze, dont :
 - La limite de propriété à rue est en recul par rapport à la voirie, à l'exception de l'entrée,

- La limite latérale gauche de la parcelle longe le talus du chemin de fer, avec une servitude au profit de ce dernier,
- La limite arrière et droite de la parcelle sont communes avec un grand projet d'ensemble d'aménagement d'immeubles à affectation mixte en bordure de voirie et de logement en fond de parcelle n°16-40842-2013 et n°16-41444-2013, en cours d'exécution,
- Cette parcelle comprend une dénivellation de 1 niveau entre sa partie côté voirie et Est ou le long du chemin de fer et sa partie Sud en fond de parcelle et Ouest à droite de la parcelle,
- L'immeuble sur laquelle porte la demande s'articule en deux volumes :
 - l'un à gauche de la parcelle s'implante au niveau voirie, présente une façade « rideau » en vitrage pour partie vitrées et pour parties opaque, sous forme d'un jeu de couleurs et de carrés particulièrement intéressant et remarquable :
 - cette partie est couverte par une toiture presque plate, en forme de parapluie inversé, aux larges dépassants des façades, ce qui au renforce le caractère architectural très léger et élégant de cette construction exceptionnelle,
 - ce grand volume d'un seul tenant a fait l'objet d'une occupation par une salle de sport depuis le départ des bureaux de la Firme Belgavox, qui avait fait déplacée les bâtiments de l'expo 58 sur ce site,
 - l'autre partie en arrière de la parcelle présente deux niveaux, profite de la dénivellation du terrain, présente une architecture de brique peinte en blanc et abrite au niveau de la voirie les locaux techniques,
 - le rez-de-chaussée du projet est en fait situé au niveau arrière du terrain et comprend une partie également en façade Ouest sous l'ensemble du bâtiment affecté également en locaux de service
- Le terrain ne comporte que très peu d'espace extérieur, la seule partie plus étendue se situe à l'arrière du bâtiment, où s'implante 4 emplacements de parcage et sur lequel s'ouvre une terrasse au niveau de l'étage ou niveau voirie,
- Le bien se situe proche du Parc de la Sauvagère, situé juste de l'autre côté du chemin de fer, sur l'autre rive de la rue de Verrewinkel ;

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

- Elle vise le changement d'affectation mixte du pavillon (bureaux et ensuite commerce) en un équipement, Centre pour jeunes ,
- Elle conserve tant les volumes que les façades de l'immeuble existant,
- Elle crée une restructuration de l'ensemble des espaces en fonction de son nouveau programme, soit la création de petits locaux de groupe dans la partie du socle en brique du pavillon et dans la partie avant du niveau de la voirie, tout en laissant la partie centrale avant et la totalité de la partie arrière du niveau voirie d'un seul tenant, en espace polyvalent, ce qui permet aussi de conserver l'accès depuis cet espace à l'énorme porte aux 4 vantaux qui s'ouvre largement vers l'esplanade devant le bâtiment,
- Elle porte également sur le remplacement de certains châssis, en aluminium et de teinte grise clair, à l'instar des châssis existant,

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

- Le changement d'affectation d'usage mixte à celui d'équipement et Centre pour jeunes, de cet espace exceptionnel est d'autant plus acceptable que le bien se situe à proximité directe du Parc de la Sauvagère, de ses espaces récréative, de jeux et au parcours animalier ;
- Le projet conserve le caractère architectural remarquable de ce bâtiment et en assure la pérennité ;
- Les divisions internes sont en cloisons légères, ce qui en assure la réversibilité

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

- en matière de programme :
 - les divisions intérieures sont réversibles et respectent un espace polyvalent suffisamment important pour pouvoir profiter de la toiture remarquable du bâtiment, d'autant que le projet conserve le dégagement vers la grande porte de l'étage au niveau de la voirie,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les volumes initiaux sont inchangés,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les espaces extérieurs existants et ne présente aucune verdurisation du site, ce qu'il s'indique de compléter et de présenter un plan paysager du site et celui détaillé des clôtures qui :

- en vertu de la proximité de la zone NATURA 2000, doivent conserver un espace libre de minimum 0,10 mètre de hauteur entre le sol et le système envisagé,
- en vertu de l'aspect patrimonial du lieu, une bonne visibilité vers la façade principale du bâtiment
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet se situe à proximité directe du parking de Lycée Français, ouvert au public en dehors des horaires d'école ;
 - le parking existant de 4 emplacements en fond de parcelle pourrait être restreint au seul usage des livraisons et recevoir en conséquence un aménagement paysager au profit des vues depuis l'équipement et de l'amélioration de cet intérieur d'îlot,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les travaux de rénovation actuellement en cours ont fait apparaître des problèmes de récolte des eaux et il s'indique suivre à ce propos les conditions émises par le Service Technique de la Voirie
- Quant aux aspects patrimoniaux de la demande :
 - L'immeuble est un témoin remarquable de l'architecture de cette époque et la typologie de sa toiture en font un bâtiment unique, ce qui doit être protégé ;
 - Les châssis, leur structure et profil, leurs jeux et leurs divisions donnent à ce bâtiment son caractère architectural remarquable et qu'il s'indique de conserver foncièrement ces éléments dans leur aspect initial, lors de tout entretien du bâtiment : qu'à ce titre, certains châssis ont déjà été remplacés sans respecter ces éléments et qu'il s'indique de les remplacer comme à l'origine lors du prochain changement de châssis ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements de loisirs, et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements), la demande est acceptable en raison de sa situation à proximité

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

- Présenter un plan paysager du site, y compris son égouttage et comprenant le détail des clôtures envisagées, celles-ci répondant aux critères de :
 - conserver un espace libre de minimum 0,10 mètre de hauteur entre le sol et le système envisagé,
 - préserver une bonne visibilité vers la façade principale et patrimonial du bâtiment

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

- se conformer aux directives de l'avis du Service Technique de la Voirie et de VIVAQUA
- conserver et protéger les caractéristiques architecturales du bâtiment lors de l'entretien de celui-ci, notamment en ce qui concerne les châssis et la toiture

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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 16

Dossier 16-42330-2015- Enquête n° 171/15

Demandeur : Monsieur Bernard HELSON ECOLE DECROLY A.S.B.L.

Situation : Avenue Casalta 10

Objet : (PERMIS ECOLE) la construction d'un préau de récréation en structure légère

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42330-2015 introduite le 25/02/2015 auprès de l'AATL – DU, par l'A.S.B.L. ECOLE DECROLY - c/o Monsieur Bernard HELSON, et visant (PERMIS ECOLE) la construction d'un préau de récréation en structure légère sur le bien sis Avenue Casalta 10 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 30bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. 9.0 – construction en zone de jardins ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 30 bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994, en matière d'implantation d'une construction en zone de jardins (art. 9.0) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les remarques émises par VIVAQUA dans son avis du 07/09/2015, portent sur les aspects suivants :

- La parcelle est traversée par un collecteur en maçonnerie ;
- Afin de garantir la pérennité et la stabilité de cet ouvrage, une distance de non-aedificandi de 10m axée sur leur collecteur devra être respectée ;
- De plus, le propriétaire du fond s'engage à ne pratiquer et à ne permettre aucune fouille, aucun travail quelconque qui auraient pour but ou pour résultat de dégrader les ouvrages établis, de détourner ou de corrompre les eaux et de prendre en compte la présence de cet ouvrage dans son éventuel projet de drainage.

Pour la bonne règle, une copie de l'extrait de plan CCE01/712.001 EdA reprenant le tracé de leur ouvrage est transmise en annexe de leur courrier.

Considérant que les réclamations émises par les riverains, portent sur les aspects suivants :

- Le propriétaire de la parcelle voisine de gauche (n° 6 avenue Casalta) ne s'oppose pas au projet de construction d'un préau au bénéfice des enfants de l'école concernée. Il souhaite que le maître d'ouvrage améliore son projet en abandonnant une couverture de préau constituée de plaques ondulées teintées briques au profit d'une toiture verdurisée. Rien n'empêcherait que celle-ci puisse être agrémentée de parties favorisant l'apport de lumière au sol. L'objectif n'étant pas seulement écologique mais également pédagogique pour les générations futures. Il s'étonne d'ailleurs que, de la part du maître d'ouvrage, cette option n'ait pas été imposée d'emblée car plus respectueuse de l'environnement et donc plus dans la ligne des valeurs défendues par l'école. Il souhaite qu'une attention toute particulière soit portée au grand hêtre pour lequel les architectes ont prévu une ouverture dans la toiture. Il serait bon que les eaux ruisselantes de la toiture puissent être récupérées en suffisance au bénéfice de l'arbre qui risque d'en manquer et donc, à terme, de mourir. Il espère que le projet soit réévalué sur base des remarques constructives formulées ci- avant ;
- Les propriétaires de la maison voisine n° 12 font des remarques quant au manque d'intégration du projet à l'environnement paysager, notamment ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

17/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La parcelle s'implante dans une rue en cul de sac et étroite ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande jouxte, en partie arrière, les fonds de jardins de plusieurs maisons d'habitation et un immeuble commercial (restaurant) sis chaussée de Waterloo (de 1024 à 1030) ;
- Une maison d'habitation est implantée le long de la limite parcellaire de gauche (n° 6 avenue Casalta) et son jardin se développe en déport au Nord à l'arrière du bâtiment scolaire de gauche ;
- L'école faisant l'objet de la demande est installée dans une villa transformée à plusieurs reprises et de gabarit Bel-étage + 1+ toiture. Elle présente une forme allongée et s'élargit en milieu de parcelle. Elle comprend un petit hall d'entrée en façade Sud ;
- L'école est implantée fort proche de la limite parcellaire droite de la parcelle, ce qui permet de dégager le maximum d'espaces extérieurs au Sud du bâti ;
- Un garage est implanté à l'entrée du site et est prolongé par un abri à vélos ;
- Une cage d'escaliers est implantée côté rue et en milieu de parcelle, en y adjoignant un petit local professeur contigu ;
- Les toitures ont fait l'objet de rénovations récentes afin d'aménager les combles en classe, de sorte à récupérer la classe du rez pour y implanter le réfectoire des enfants ;
- Un abri vélo/poussettes avec accès depuis la voirie et une nouvelle entrée de 3 mètres de large face au nouvel escalier ont été créés récemment, ainsi qu'une aire de service ;
- Le terrain dispose d'un jardin paysager à l'usage des utilisateurs de l'école, et les limites séparatives avec les parcelles voisines sont verdurisées (plantations arbustives ou arbres à haute tige). Néanmoins, les abords non bâtis de l'école ont été grandement minéralisés au cours des différentes transformations opérées sur le terrain ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'un préau de récréation en structure légère, implanté le long de la limitée parcellaire latérale de gauche (avenue Casalta n° 6) et en fond de terrain ;
- La construction est dimensionnée selon le nombre d'enfants accueillis par l'école, soit +/- 100 m² pour 150 enfants. Elle permettra de les héberger en cas d'intempéries mais aussi pour certaines activités extérieures, telles que des classes en plein air ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet répond à une demande dans le cadre des activités scolaires du bâtiment ;
- Le projet s'inscrit dans le cadre d'une implantation à caractère ouvert, représentative de l'ensemble de l'ilot ;

○ Le projet ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens contre lesquels il s'adosse ;

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

- La nouvelle construction se veut d'expression légère et sobre, de sorte à conserver la lisibilité, tant des zones paysagères, que des bâtiments existants ;

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 relatif à la dérogation au PPAS en matière d'implantation de la construction en zone de jardin, la demande :
 - altère les qualités paysagères de la parcelle, de par sa composition, son implantation en fond de parcelle et le choix des matériaux tels que les panneaux de polycarbonate translucides ou de fibre – ciment colorés ;
 - ne s'accorde pas au cadre bâti environnant, ni à l'environnement paysager de qualité de l'ensemble de l'ilot, le projet s'inscrivant entièrement en dérogation au prescrit de ce PPAS

(zone de jardins) alors que le site compte encore des zones inscrites en zone de bâtisse du PPAS, et notamment la zone de jeux ensablée située à l'entrée de l'école ;

- prévoit une finition de toiture toutefois peu esthétique, ce qu'il s'indique d'améliorer au regard des particularités des lieux et des aménagements paysagers de cet intérieur d'îlot à préserver ;
- s'inscrit dans une composition peu rationnelle des espaces non bâtis sur la parcelle, bien que ne nécessitant pas de rehausse de murs mitoyens contre lesquels elle s'adosse ;
- est complémentaire aux activités couvertes dispensées dans les bâtiments existants ;
- compromet, de par son caractère éventuellement, la survie de plusieurs arbres, de futurs aménagements paysagers sur la parcelle, et le maintien du collecteur de VIVAQUA ;

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 :

- Déplacer le préau au droit de la zone de jeu ensablée située à l'entrée du site et l'intégrer à l'architecture des bâtiments ;
- La parcelle étant traversée par un collecteur en maçonnerie de VIVAQUA, il s'indique, afin de garantir la pérennité et la stabilité de cet ouvrage, de respecter une distance de non-aedificandi de 10 m axée sur leur collecteur ;
- Renoncer à une couverture de préau constituée de plaques ondulées teintée briques ou en ploycarbonate, au profit d'une toiture verdurisée ou mieux intégrée à l'environnement paysager, et agrémentée de parties favorisant l'apport de lumière au sol ;
- Veiller au maintien et à la mise en évidence des grands arbres présents sur la parcelle ;
- Présenter les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle, en favorisant les zones de pleine terre et perméables ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation au PPAS ;

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 23/09/2015
objet n° 17

Dossier 16-42396-2015 (art.177)

Demandeur : Pouvoir organisateur des écoles St Vincent - Notre - Dames/ Wolvenberg - St Joseph A.S.B.L. c/o Monsieur Luc GALAND

Situation : Chaussée de Waterloo 1190

Objet : PERMIS ECOLE : Aménager trois classes en créant trois lucarnes dans la toiture de l'immeuble - projet inscrit dans le cadre du « PLAN ÉCOLES »

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42396-2015 introduite le 03/04/2015 par l'A.S.B.L. Pouvoir organisateur des écoles St Vincent - Notre - Dames/ Wolvenberg - St Joseph - c/o Monsieur Luc Galand et tendant, dans le cadre du « plan écoles » à aménager trois classes en créant trois lucarnes dans la toiture de l'immeuble sis chaussée de Waterloo, 1190 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n° 6 – en matière de hauteur de gabarit ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

31/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

03/08/2015 : réception de ces documents par le Collège des Bourgmestres et Échevins ;

20/08/2015 : avis favorable émis par le Collège des Bourgmestres et Échevins ;

07/09/2015 : envoi de l'avis du Collège Échevinal à l'AATL – DU ;

31/08/2015 au 14/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/09/2015 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève du Sénéchal au Nord et l'avenue du Racing au Sud ;
- Le site scolaire compte un bâtiment à rue de plusieurs niveaux avec toiture à 2 versants, et des constructions arrières, articulées autour d'espaces de cours et jardins ;
- L'école compte une population de 489 élèves, et en matière de personnel, l'équivalent de 23,5 temps pleins de professeurs. La population est répartie dans les différents bâtiments du site ;

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

- Le programme de fréquentation de l'école future est estimé à 559 élèves pour 26,5 équivalents temps plein de professeurs ;
- Le projet est introduit dans le cadre du « plan écoles » dans lequel l'école St Joseph a été retenue en vue de l'augmentation de son nombre de places ;
- Le projet vise la création de 2 classes de 25 élèves et une classe de 20 élèves, soit 70 élèves au total ;
- Le projet propose la création de ces locaux supplémentaires dans le volume de la toiture du bâtiment principal, et envisage des rehausses partielles de cette dernière ;

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

- Le projet s'inscrit en rehausse du bâtiment principal, de sorte à préserver les qualités paysagères des cours et jardins arrières, en évitant la démultiplication de constructions ;
- La disposition alternée des nouveaux volumes en toiture permet d'alléger l'impact de l'intervention depuis l'espace public, et permet également de générer des sous espaces de qualité entre les classes ;
- Le léger débord de la lucarne côté rue souligne visuellement la présence de cette intervention et lui confère un caractère contemporain qui rehausse les qualités austères du bâtiment ;
- La rythmique des divisions de châssis proposée dialogue de manière harmonieuse avec le bâtiment existant ;
- En vue d'intégrer le projet dans son environnement immédiat, les lucarnes sont proposées en revêtement de zinc de teinte anthracite pour une unification optimale avec la couleur naturelle de la toiture en ardoises. Les nouveaux châssis seront en bois, dans le respect de la façade existante ;

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 relatif à la dérogation au RRU en matière de gabarit, la demande s'inscrit dans les perspectives de la chaussée, d'autant que l'immeuble concerné par la demande est implanté en retrait par rapport à la rue ;

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 23/09/2015
objet n° 18

Dossier 16-42309-2015- Enquête n° 181/15

Demandeur : Bruxelles Environnement (IBGE)

Situation : Rue de Stalle, Chaussée de Ruisbroek

Objet : l'aménagement de la Promenade Verte : l'aménagement paysagé, la création d'un chemin en béton désactivé pour les piétons et cyclistes et l'abattage de 5 arbres

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42309-2015 introduite le 28/04/2015 par Bruxelles Environnement (IBGE) c/o Monsieur Frédéric Fontaine et visant l'aménagement de la Promenade Verte : l'aménagement paysagé, la création d'un chemin en béton désactivé pour les piétons et cyclistes et l'abattage de 5 arbres sur le bien sis Rue de Stalle/Chaussée de Ruisbroek;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°03 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier)
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°20), aménagement planté de plus de 5000m²,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- sécurisation importante au croisement de la chaussée de Ruisbroek par rapport au dépôt de tram, de la rue des Lutins, du parking d'Uccle sport. Le plateau semble insuffisant, les trams ayant tjs la priorité. Demande une signalétique lumineuse spécifique
- question du terrain inondable, approuve l'installation de fossés, recommande des noues le long de la promenade,
- verdurisation : le plan ne fait aucune allusion au mur végétal et anti vibration de la STIB .. le long du tronçon d'accès à l'avenue Paul Gilson sur le tracé du collecteur
- le quartier est en zone inondable,
- regrette que l'enquête n'ait pas été affichée à Foret et Drogenbos,
- l'emprise de la promenade se trouve sur terrain pollué de catégorie 0 et 0+. Rien ne mentionne un assainissement de la nappe phréatique
- le RIE mentionne que les eaux de ruissellements de la promenade seront renvoyées dans les égouts, et non vers le collecteur d'eau claires du maillage bleu de l'IBGE
- le RIE n'évalue pas la surcharge en eaux pluviales
- les pans ne mentionnent pas le chemin vicinal n°69. Toute demande de modification doit passer par un arrêté communal

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 23/09/2015;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/04/2015 dépôt de la demande

28/04/2015 accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2015 au 08/09/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/09/2015

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

- Le tronçon de la chaussée de Ruisbroek le long duquel se situe la demande accueille essentiellement des bâtiments administratifs et des entreprises ;
- Son tronçon le plus proche de la chaussée de Neerstalle est plus résidentiel ;
- Dans le cadre de la modernisation du réseau STIB, l'augmentation du nombre de voyageurs, l'acquisition de nouveaux matériels roulants, la STIB doit créer deux nouveaux dépôts, l'un au Nord de la région (Haren) et l'autre au Sud ;
- Le site se situe entre la rue de Stalle prolongée et la chaussée de Ruisbroek ;

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

- La réalisation d'un tronçon de la promenade verte de 500 mètres entre la rue de Stalle prolongée et la chaussée de Ruisbroeck, traversant le site 'Marconi',

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

- Le tracé longe des activités 'fortes' comme le dépôt de la STIB et le centre sportif Uccle Sport,

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

○ en matière de programme :

- la création d'un chemin de 3 mètres de large revêtu d'un béton beige clair,
- aménager les bords ,
- la réalisation d'une pépinière, prise en gestion par la Commune (via l'école d'horticulture voisine), entre la promenade et le dépôt STIB,
- une zone de prairie fauchée, entre la promenade et Uccle Sport,
- une aire de repos engazonnée,
- un réseau de fossés (1.5 m de large et 0.80 m de profondeur) susceptible de créer un milieu semi naturel linéaire, le long du dépôt STIB
- la plantation d'arbres et arbustes, dans une optique de créer un espace de biodiversité de prairie humide,
- plantation de haie et alignement d'arbres têtards comme en vis-à-vis du dépôt de la STIB et du parking,
- au débouché de la chaussée de Ruisbroek, deux massifs de prunellier et de lierre arborescent,

○ en matière de sécurité :

- la traversée de la promenade avec les lignes de tram côté chaussée de Ruisbroek est protégée par une chicane, qui permet de signaler aux promeneurs qu'il y a une attention à avoir pour la traversée,

○ en matière de parcours :

- la promenade conserve une liaison avec le chemin vicinal 69 et l'ICR n°8,

Considérant que le projet prévoit des aménagements paysagers permettant la recomposition paysagère de l'intérieur d'îlot, en renforçant la biodiversité, de dégager des vues remarquables, et intégrant un projet pédagogique ;

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

- application de la prescription générale n°03 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier),
- demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°20), aménagement planté de plus de 5000m²,

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain.

L'IBGE, demandeur, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 19

Dossier 16-40634-2012- Enquête n° 054/13

Demandeur : Monsieur Robert Fischer YO S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill de 228 à 228A

Objet : Démolir une maison et reconstruire un immeuble à appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40634-2012 introduite le 06/07/2012 par (la) S.A. YO c/o Monsieur Robert Fischer et visant Démolir une maison et reconstruire un immeuble à appartements sur le bien sis Avenue Winston Churchill de 228 à 228A;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°) :
 - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
 - Permis d'environnement : 1A ou 1B, application de la prescription générale

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

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à **l'inventaire** du patrimoine immobilier

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2013 au 04/04/2013 inclus, et le très grand nombre, la teneur des réclamations, observations, pétitions et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont portées sur les aspects suivants:

Concernant la destruction de la villa :

- Tous s'opposent à la disparition de cette villa normande du début du 20^{ème} siècle, de grande qualité architecturale et esthétique et veulent préserver l'avenue Churchill, riche témoin, par certains bâtiments, d'un bâti historique exceptionnel et par là, préserver le patrimoine architectural de la Commune d'Uccle.
- Elle a été déjà sauvée de la destruction en 1981 et en 2004, et est toujours dans un bon état d'entretien, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Le projet :

- Ensoleillement : le projet comporte des débords importants et des terrasses proéminentes qui forment un écran à l'ensoleillement et créent des zones d'ombre sur les terrasses de l'immeuble du n°232
- Vues : le n°232 perdra son intimité sur la terrasse arrière
- Arbres : le projet fera disparaître un grand nombre d'arbres à l'arrière
- Isolation : rien n'est dit sur l'isolation acoustique et thermique du mitoyen
- Un bloc de 25 appartements et autant de parking banalisera les perspectives de cet espace en offrant un front bâti continu.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/07/2012 dépôt de la demande

06/07/2012 accusé de réception d'un dossier complet

21/03/2013 au 04/04/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/05/2013: séance publique de la Commission de concertation

23/05/2013 : report d'avis de la Commission de concertation, vu la prise d'acte du Gouvernement sur la demande de classement de la maison en date du 18/04/2013, en vertu de l'article 194, la procédure de demande de permis d'urbanisme est suspendue jusqu'à décision du Gouvernement, d'entamer ou non la mesure de classement

Vu l'arrêté du Gouvernement entamant la procédure de classement comme monument de la totalité de la Villa « Puy Fleuri le 18/07/2013, notifié le 02/08/2013, entraînant l'application des articles 231 à 237 et 175 4°, du CoBAT : demande portant sur un **bien classé** ou **en cours de classement**;

Considérant que la procédure de classement est devenue caduque le 02/08/2015, en l'absence d'une décision du Gouvernement dans le délai de rigueur et que dès lors, la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme doit être reprise au stade de l'avis de la Commission de concertation

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

○ **l'avis du Service Vert émis le 11/12/2012**

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

- Abattage d'arbre(s) : Le grand charme à abattre se situe sur la propriété avoisinante n° 226. Y-a-t-il une autorisation écrite du propriétaire ? Pour le reste pas d'objections à condition de se limiter aux arbres indiqués sur plan n° 20 (plan d'abattage).
- Replantations : Très beau projet.
 - 1°: respecter les distances légales,
 - 2°: le choix de *Fagus sylvatica* ne nous semble pas la bonne essence à planter à front de rue ni en bordure de parcelle ou au bord de parkings souterrains vu le développement énorme d'ici quelques dizaines d'années.

○ **l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/12/2012**

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

Bassin d'orages individuel

- La capacité du bassin d'orage doit être portée à 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures et autres surfaces imperméabilisées et drainées vers l'égoût ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage (Ø 150mm selon le plan du sous-sol) doit être réduit et dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes.
- Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, la citerne à récupération et le bassin d'orages devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Le plan sera complété d'une note de calcul détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égoût, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité de tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

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

- l'avis de la CRMS émis le 28/05/2013, et portant sur la demande de maintien de la maison existante, en tant que derniers témoins des maisons de maîtres de cette avenue de prestige ;
- l'étude historique sur le bien, établie par les architectes S Wautier et JL Vanden Eynde, à la demande de la SA CIEL ;

Vu l'avis du SIAMU émis le et joint à la demande:

Considérant qu'en ce qui concerne l'historique des demandes de permis d'urbanisme à cette adresse :

La maison fait l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme n°16-40634-2012, (démolition et reconstruction d'un immeuble de mitoyenneté à mitoyenneté) dont l'instruction a été suspendue après l'enquête publique et avant la séance publique de la Commission de concertation, en raison de la proposition de classement émanant de la CRMS.

- A l'origine, la maison a fait l'objet des permis d'urbanisme n°510 (délivré le 13.08.1923 et autorisant la construction de la maison proprement dite), n°890 (délivré le 13.03.1924 et autorisant d'un garage avec habitation en fond de parcelle) et n°1011 (délivré le 13.05.1924)
- Elle a ensuite fait l'objet de transformations :
- permis d'urbanisme n° 21826 délivré le 14.04.1961- extension à l'arrière, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, en mitoyenneté de gauche
- permis d'urbanisme n°29.237 délivré le 27.02.1984 – agrandissement de la maison arrière, affectation de la maison principale en bureau, parking de 15 emplacements en intérieur de l'îlot)
- le bien a ensuite fait l'objet d'une première demande de démolition (dossier n°16-36157-2003 – refus du permis d'urbanisme tant par le Collège des Bourgmestres et Echevins que par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale au terme d'une procédure de recours administratif)
- la conciergerie, déjà agrandie par la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-29.237-1983 a récemment fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme pour transformation (16-39928-2011) ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'axe structurant de l'Avenue Winston Churchill, voirie emblématique des larges avenues principales de la ville au début du siècle dernier et comprenant à la fois de belles maisons de maître isolées, jumelées ou groupées, et de nombreux immeubles plus récents, en ordre continu et de gabarits plus importants ;
- Dans ce tronçon de la rive Nord de l'avenue, entre la rue Dodonée et le Rond – Point Churchill, où s'implante la demande, la typologie du bâti se caractérise par un front bâti continu d'immeubles de logement et de grand gabarit, qui comprend une seule respiration que représente la parcelle de la demande et l'occupation de celle-ci :
 - Orientée Nord côté jardin et Sud côté avenue, le terrain présente une largeur de 23,68mètres à l'alignement et une très grande profondeur ;
 - La maison, de type trois façades, existante à l'avant de la parcelle est affectée en bureaux et s'implante avec léger recul par rapport à la voirie et présente un pignon en mitoyenneté gauche de la parcelle ;
 - cette villa « Puy Fleuri » du début du 20ème siècle (permis n°16-510-1923), présente des qualités architecturales et esthétiques typiques du style « cottage » ou « éclectique pittoresque », et fait partie des derniers vestiges des nombreuses maisons de maître de l'avenue Churchill, riche témoin d'un bâti historique du patrimoine architectural de la Commune d'Uccle.
 - Les dernières visites ont montré un très bon état de conservation de l'immeuble, autant intérieur qu'extérieur ;
 - La maison comprend un jardin très arboré :
 - vu son implantation entre deux mitoyens de très grands gabarits, soit+6+étage en recul, elle comprend de grands hêtres le long du mitoyen droit et cachant celui-ci ;
 - L'aménagement paysager de l'arrière de la maison est celui d'un parc, traversé en limite latérale droite par un chemin d'accès vers la maison de fond de parcelle et d'un parking paysager à l'usage des bureaux;
 - La maison unifamiliale du fond de parcelle, adossée aux jardins des propriétés de l'avenue Bel-Air, a fait l'objet d'une rénovation afin de la doter du confort et espaces contemporains, objet du permis n°16-39928-2011,
- L'immeuble voisin de gauche n°230 présente un grand gabarit de R+6+étage en recul et une profondeur de bâtisse beaucoup plus importante que celle de la maison existante de la demande, laissant apparaître une grande partie de son pignon peu esthétique;
- L'immeuble de droite de la demande présente un gabarit de R+6+étage en recul, ce qui laisse également apparaître la partie supérieure et peu esthétique du pignon, au-dessus des couronnes des arbres ;

- L'immeuble suivant à droite présente un gabarit de R+7+étage en recul,;
- L'intérieur de l'îlot comprend de très beaux arbres

Considérant que la demande telle qu'introduite:

- Démolit la villa « Puy fleuri » trois façades existante à usage de bureaux, construite entre les immeubles voisins et conserve l'aménagement du fond de parcelle ainsi que la maison rénovée récemment ;
- Vise :
 - la construction d'un immeuble à appartements de grands gabarit, fermant l'ouverture du bâti existant de mitoyen à mitoyen, à l'instar des immeubles voisins ;
 - l'abattage des arbres existants dans cette zone et le maintien du parc avec ses plantations en intérieur d'îlot ;
 - le maintien de la maison en fond de parcelle et son accès via une ouverture sous forme d'arcade dans le nouvel immeuble ;
- Le nouvel immeuble mitoyen:
 - est implanté à l'alignement des autres immeubles de l'avenue, avec zone de recul plantée par rapport à l'avenue ;
 - présente un gabarit de R+6+étage en recul, présente des hauteurs de façade similaires mais plus importantes que celles des deux immeubles voisins ;
 - ajoute à ce gabarit la création d'un volume supplémentaire au milieu de la toiture au 8^{ième} étage, objet également d'une dérogation au RRU, titre I article 6;
 - présente un profil mitoyen plus important que l'immeuble le plus haut ;
 - présente une profondeur de bâtisse plus importante en implantation et au centre de la parcelle jusqu'au 6^{ième} étage (cette profondeur étant l'objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU titre I article 4);
 - opte pour un parti architectural contemporain aux grandes baies vitrées et profondes terrasses en porte-à-faux, qui crée une ouverture sur deux niveaux vers l'intérieur de l'îlot, comprenant l'entrée piétonne vitrée, l'entrée vers le garage et l'accès vers l'arrière de la parcelle ;

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

- Vu le nombre de réclamations introduites en cours de procédure en vue du maintien de la villa existante ;
- **Malgré l'absence de décision quant au classement définitif du bien, la valeur patrimoniale de la maison et les particularités des lieux justifient cependant son maintien et notamment :**
 - Son importance comme témoin historique des maisons de maîtres de l'avenue « Longchamp » ;
 - Sa présence architecturale le long de cette avenue de prestige couverte par une ZICHEE ;
 - La volonté urbanistique du PRAS qui a créé une ZICHEE sur cette avenue en vue d'en protéger les éléments historiques qui font partie de son prestige ;
 - La rupture dans le front bâti existant, qui se marque également très fort par le couvert végétal qui s'est développé sur cette parcelle et qui crée une belle respiration dans le tissu bâti continu des grands immeubles;
 - Le fait que les deux grands murs mitoyens qui bordent la façade pourraient faire l'objet d'une isolation pour les logements mitoyens, avec une finition esthétique et même l'objet de projet d'architecture ou artistique et/ou verdurisée ;
 - les possibilités de transformation, notamment vers l'arrière du bâtiment, permettraient de conserver les caractéristiques urbanistiques remarquables ;

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

- en matière de programme :
 - La démolition de la maison existante ne peut s'envisager au vu de son caractère patrimonial, parmi les derniers témoins des maisons de maître de l'avenue « Longchamp » et dont seulement quelques maisons rappellent ce passé fastueux ;
 - Anciennement et du temps de l'avenue « Longchamp », l'avenue Churchill présentait un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement d'hôtels de maître remarquables et implantés dans la verdure, ce qui participait fortement à la valeur verdurisée de l'espace public et à l'intégration de cette avenue dans le « park system » appliqué au début du XXI^{ème} siècle par Victor Besme, aux grandes avenues arborées du

Sud de Bruxelles, à proximité de la Forêt de Soignes, formant ainsi un maillage de grands axes verdurisés;

- Aujourd'hui, les immeubles de logements à grands gabarits sont implantés en ordre continu dans l'avenue Churchill et seuls, les quelques vestiges prestigieux de ce passé glorieux forment des respirations dans le tissu bâti et permettent des vues vers les intérieurs d'îlot et leur frondaisons, ce qu'il s'indique de protéger ;
- La demande s'implante sur une de ces seules parcelles permettant une rupture de ce bâti en ordre continu et assurant le caractère vert de cette avenue de prestige, ce qu'il s'indique de conserver ;
- Le grand pignon mitoyen de droite n°232 devient, au fil des années moins visibles depuis l'espace public en raison des grands arbres qui sont implantés le long de cette mitoyenneté ;
- Les deux pignons pourraient faire l'objet d'une isolation nécessaire pour les logements, ainsi que d'une œuvre artistique de type façade verte, de fontaine ou tout autre approche de cet type, en vue d'enrichir les caractéristiques patrimoniales de la parcelle ;
- Le grand immeuble de 25 logements projetés sur cette parcelle, permet d'intégrer les parkings et d'améliorer l'intérieur de l'îlot, mais :
 - présente trop de dérogations au RRU en profondeur et en hauteur ;
 - crée une dérogation à la profondeur de bâtisse trop importante au vu du nombre de niveau sur lequel elle est conservée (jusqu'au 6^{ème} étage) ;
 - ne respecte pas le profil de l'immeuble le plus haut et les reculs des volumes en toiture, à l'instar des immeubles voisins ;
 - crée un impact trop important du volume bâti au vu de la profondeur de ses balcons, dont ceux implantés aux abords des limites mitoyennes ne respectent pas le code civil en matière de vue ;
 - n'offre pas une rupture du bâti à l'échelle du projet vers l'intérieur de l'îlot;
 - fait disparaître les beaux arbres qui forment une des seules respirations dans ce grand front bâti très dense de « type bord de mer » ;
 - n'est pas respectueux de la villa existante et du passé prestigieux de cette avenue et en conséquence de la volonté du PRAS et de la ZICHEE qui couvre le bien ;
 - n'assure pas la respiration du bâti de cette avenue prestigieuse ;

Considérant également que, vu l'historique du dossier, et notamment le fait que la villa a pu être affectée exceptionnellement en bureau en vue de son maintien (permis n°29237, délivré le 27/02/1984), il n'y a pas de raison de changer d'optique actuellement ;

Considérant également que seul un projet qui respecterait la villa existante pourrait s'envisager sur cette parcelle, tout en gardant une rupture du front bâti et une ouverture vers l'intérieur de l'îlot

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

- Un projet alternatif pourrait également intégrer les parkings aux sous-sols et créer un véritable parc à l'arrière de l'immeuble, avec plantation de beaux arbres ;
- Une finition des murs mitoyens verdurisée, sculpturale ou de ce type participerait à la verdurisation de l'espace public et à la valorisation du bien

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²), le projet de construction :
 - s'implante en continu entre les grands mitoyens,
 - supprime toutes les vues vers cet intérieur d'îlot ;
 - supprime, outre la démolition de la villa, les frondaisons et la respiration dans cette axe structurant couvert par une ZICHEE, ce qui ne peut s'envisager ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La maison a déjà fait l'objet d'un changement d'affectation en bureau, via le permis n°29.237 délivré le 27.02.1984 ;
- En ce qui concerne les dérogations à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction), le projet tel que présenté ne peut s'envisager parce qu'il ne respecte pas la maison existante et présente trop de dérogations cumulées (hauteur de façade, reculs du 7^{ème} étage, respect du profil mitoyen de gauche, profondeur des étages en façade arrière et emprise solaire en résultant pour les logements de droite,...)

- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques), permis d'environnement de classe 1B, la demande a été analysée par la cellule incidence de la Région ;
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet de démolition de la maison existante est inacceptable en raison des nombreux arguments développés ci-avant et notamment :
 - La présence architecturale de qualité et le caractère patrimonial de la maison existante à l'échelle du piéton dans l'avenue ;
 - La valeur patrimoniale du bien en tant que dernier témoin des maisons de maître de cette avenue prestigieuse et objet de la ZICHEE que le PRAS a instauré en vue de leur protection ;
 - La rupture dans le tissu bâti continu des immeubles de grands gabarit qui ont modifié la typologie de l'avenue et en ont supprimé les importantes frondaisons ;
 - la présence des grands murs mitoyens qui pourraient faire l'objet d'un aménagement alternatifs, architectural, artistiques ou paysager, afin d'enrichir le caractère patrimonial du bien ;
 - l'historique du dossier et le fait que la villa a déjà bénéficié d'une faveur urbanistique lors de sa demande de changement d'affectation en bureaux ;
 - Les possibilités de reconvertir cette villa en logement et de lui offrir des espaces de jour contemporains, largement ouverts vers le jardin ;
 - Les possibilités de projets alternatifs sur la parcelle, afin d'en enrichir le caractère patrimonial et d'en faire une parcelle d'exception

Considérant en conséquence que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux
Avis DÉFAVORABLE majoritaire en présence des représentants de la Commune, de CITYDEV, de la DMS et de l'IBGE
 BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/09/2015
objet n° 20

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

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

Situation : Rue Vanderkindere de 170 à 176

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

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

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription particulière n°2.5.2. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2°, a : profondeur des constructions en ce que les terrasses et escalier de secours sont plus profonds que les deux constructions attenantes.
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture dépasse de plus de 3mètres la toiture plate voisine de droite,

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

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

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/04/2014: dépôt de la demande

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

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

13/05/2015: séance publique et avis favorable et unanime de la Commission de concertation en absence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 ;

Considérant que la demande doit être envoyée au fonctionnaire délégué pour décision sur les dérogations

11/06/2015 : avis favorable conditionnel du collège, en application de l'article 191 alinéa 4 du CoBAT. Les plans modifiés doivent être présentés à de la Commission de concertation.

29/07/2015 : envoi de la demande au fonctionnaire délégué pour décision sur les dérogations

19/08/2015 : réception des plans modifiés en application de l'article 126/1 alinéa 3,

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

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

4 : description Sitex

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

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

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

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

6 : motivation sur la demande

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

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

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

○ en matière de programme :

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit est rehaussé au niveau de celui du n°170 (R+3),
- le versant arrière de la toiture est légèrement rehaussé par rapport à la situation existante du n°170,

- au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage: la profondeur suit celle du n°170 jusqu'à la mitoyenneté de droite, en dépassant celui-ci de 3 mètres,
- la toiture à versant dépasse de plus de 3 mètres le profil de la toiture plate voisine de droite,
- le fait de prendre le n°170 comme modèle de gabarit, la demande présente un gabarit imposant car le plus important de la rue, tant en hauteur qu'en profondeur,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est totalement bâtie,
 - la toiture plate des commerces est aménagée en toiture verte et en terrasse pour les appartements du 1^{er} étage,
 - vu la copropriété, la demande n'assure pas que la toiture plate des commerces soit effectivement verdurisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le stationnement est prévu par un contrat de stationnement sur le parking du magasin 'Carrefour', inoccupé en soirée et le dimanche,
 - selon les explications données en séance publique de la Commission de concertation, le parking est sous utilisé par les chalands, et :
 - des contrats de locations peuvent être établis soit en dehors des heures commerciales soit pendant les heures vu la sous-utilisation actuelle des parkings,
 - la gestion des parkings va être reprise par Be Parking, Carrefour assumant mal cette gestion,
 - la location des emplacements sur le site Carrefour impose une modification du permis d'environnement, et une notification doit être faite auprès de Bruxelles Environnement afin d'évaluer les changements à apporter au permis d'environnement avant la délivrance du permis d'urbanisme,
 - le projet situe 3 locaux pour vélos au sous-sol, accessible par l'ascenseur, ce qui est dangereux pour les utilisateurs et peu pratique, voire rébarbatif ou réhibitoire pour les cyclistes quotidiens ; l'ascenseur doit avoir une dimension suffisante pour pouvoir descendre aisément les vélos au sous-sol,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ni de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet ne précise pas la stabilité des étages par rapport au rez-de-chaussée et sous-sol maintenus. La demande telle qu'introduite ne permet dès lors pas de s'assurer que le projet peut maintenir le rez-de-chaussée et le sous-sol existant,
 - l'accès aux appartements depuis le rez-de-chaussée est relativement exigü et ne permet pas un stationnement aisé des vélos et des poussettes depuis l'espace public (uniquement situés en cave),
 - la contrainte du projet est que la circulation verticale est située dans l'immeuble existant n°170. La présence des commerces ne permet pas de créer une seconde circulation verticale au rez-de-chaussée,
 - selon l'explication donnée en séance, la structure des colonnes doit être renforcée pour porter le projet aux étages,
 - l'accès aux stockages des commerciaux n'est pas séparé des caves logements,
 - le projet vise 3 teintes d'enduit différentes dont la plus foncée pour l'extension, ce qui en façade avant est la portion la plus grande du projet. Cette teinte foncée va alourdir le volume proposé,

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
 - le gabarit est plus important que la construction voisine de droite,
 - le gabarit du n°170 pris en référence n'est pas majoritaire dans les gabarits de la rue,
 - la façade avant présente des saillies en volumes bâtis de 0.60 mètre de profondeur sur une largeur de 13.60 mètres, ce qui marque davantage la façade horizontalement que verticalement, comme c'est le cas pour certains immeubles de la rue, mais à l'encontre de l'expression du caractère traditionnel du parcellaire de cette rue,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots):
 - le projet maintient l'emprise des commerces sur toute la parcelle alors que le projet la densifie fortement;

- il améliore légèrement la situation existante de l'intérieur d'îlot en verdurant la toiture plate des commerces, mais la garantie de réalisation en cas de copropriété doit être fournie,
- cependant le projet ne vise pas la rénovation ou le remplacement de la toiture plate ; il n'est donc pas certain que la stabilité de la toiture existante permette un tel aménagement,
- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
 - les terrasses et l'escalier de secours sont plus profonds que les constructions attenantes,
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - les combles sont plus hauts que la toiture plate voisine, ce qui crée des héberges importantes dans la perspective de la rue,

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

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

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

Considérant que le grand nombre d'appartements non traversants découle du parti de ne réaliser qu'une seule circulation verticale, alors qu'une seconde pourrait être organisée à partir du 1^{er} étage,

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

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

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

Que dès lors suite aux explications données en séance publique de la Commission de concertation, un projet modifié doit :

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

Considérant que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives:

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

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

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

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

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/08/2015 et visent à :

- proposer un 4^{ème} étage en recul sur toute la largeur du projet. Le garde-corps est situé à 0.50 mètres du nu de la façade (ou 1 mètre en cas d'oriel) ce qui le rendra peu visible depuis l'espace public. Les garde-corps sont en verre.

- réduire la profondeur du projet à partir du 2^{ème} étage à une profondeur équivalente à l'immeuble de droite, sur une distance de 3 mètres et recul les terrasses en porte-à-faux en conséquence,
- proposer des enduits clairs pour l'ensemble de la façade,
- proposer une circulation séparée de celle des logements (accès aux caves, ..) pour l'accès au stockage des commerces,

Que la demande modifiée ne répond pas aux conditions de la Commission de concertation suivantes :

- proposer un 4^{ème} étage en recul à toiture plate sur toute la largeur du projet. Le projet maintient la toiture à versant, mais le recul est prévu sur toute la largeur de la façade, Le volume de toiture est imposant dans la perspective de la rue par sa grande largeur et un gabarit plus important que les constructions voisines ; l'agencement des appartements n'est pas très qualitatif (espace longue et étroite, l'espace des combles n'offre que 3 chambres). Il y a dès lors lieu de répondre au 1^{er} avis de la Commission de concertation en créant un étage en recul à toiture plate, ce qui permet d'aménager 2 beaux appartements,
- réduire la profondeur du projet à partir du 2^{ème} étage à une profondeur équivalente à l'immeuble de droite. Ce recul est fait sur une largeur de 3 mètres, le solde de la façade est maintenu à la profondeur du projet tel qu'introduit,
- proposer une seconde circulation verticale à partir du 1^{er} étage de sorte à proposer 4 appartements traversant à partir du 2^{ème} étage. Vu, selon la note explicative, l'impossibilité technique et structurelle de créer un second ascenseur à partir du 1^{er} étage,
- adapter le programme en conséquence. Le nombre de logements est maintenu,
- ne précise pas la garantie de la faisabilité de l'aménagement d'une toiture verte (engagement ou copropriété, ..).
- ne précise pas la faisabilité structurelle (engagement ou copropriété, ..). Selon l'explication donnée en séance, la structure des colonnes doit être renforcée pour porter le projet aux étages, ce que les plans modifiés ne mentionnent pas,
- proposer un ascenseur suffisamment grand pour la manœuvre aisée des vélos vers le sous-sol : les trémies ne sont pas déplacées contrairement à ce qui est dit dans la note explicative et le local vélos ne permet pas le rangement d'au moins 1 vélo par appartement (article 17, §1, 2° du Titre II du règlement régional d'urbanisme),
- proposer une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 25L/m² d'emprise, au motif que le règlement régional d'urbanisme ne l'impose pas pour un immeuble existant, ce qui n'est pas exacte en cas de modification de gabarit, et que le rez-de-chaussée n'appartient pas au demandeur. Or le projet empiète largement sur le sous-sol pour créer des caves et locaux communs ; une citerne pourrait donc y être prévue,
- ne fournit pas tout élément probant démontrant qu'un minimum de 1 emplacement de parking par logement est effectivement garanti dans un parking voisin,

Considérant qu'en séance Me Rahim H. Samii fourni des explications sur les points suivants :

- Il fournit une pièce en séance, précisant l'accord du propriétaire du rez-de-chaussée pour permettre les travaux structurels nécessaires. Un permis d'urbanisme devra être introduit ultérieurement, les modifications structurelles étant soumises à permis d'urbanisme,
- l'impossibilité d'agrandir l'ascenseur pour les vélos. Cet ascenseur pour 8 personnes est suffisamment grand selon le demandeur. Le sous-sol offre deux locaux disponibles pour le rangement des vélos, la possibilité d'en créer un 3^{ème},
- la possibilité de location de 20 emplacements de parking du commerce Carrefour, pièce à l'appui, remise en séance, pièce à l'appui,
- l'accord du gestionnaire du parking du 'carrefour' pour la location de 20 emplacements de parking,

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

- o quant à l'aspect des façades :
 - o la façade proposée est animée par un oriel de 9 mètres de large, ce qui est bien plus important que les oriels des immeubles voisins ; les oriels doivent renforcer la verticalité des travées ; la modénature de la façade est trop systématique ;
 - o il y a lieu de proposer une architecture plus urbaine, animée par un rythme vertical rappelant la division parcellaire typique bruxelloise ;
- o quant aux terrasses :
 - o il est regretté que les appartements orientés au Sud ne bénéficient pas de balcons ou de terrasses ;

- les terrasses du 4^{ème} étage face nord sont vastes et créent un effet mirador important sur l'intérieur d'îlot ; il y a lieu de reculer les garde-corps d'au moins 1 mètre et d'augmenter le recul latéral vis-à-vis de la parcelle de gauche d'au moins 0.70 mètre,

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

- reculer les garde-corps des terrasses Nord du 4^{ème} étage d'au moins 1 mètre et d'augmenter le recul latéral vis-à-vis de la parcelle de gauche d'au moins 0.70 mètre,
- proposer une architecture plus urbaine, animée par un rythme vertical rappelant la division parcellaire typique bruxelloise en proposant des oriels plus étroits qui renforcent la verticalité des travées et une modénature de la façade plus variée ; la Commission de concertation encourageant l'architecture contemporaine,
- garantir de la faisabilité de l'aménagement d'une toiture verte au-dessus des commerces (engagement ou copropriété, ..),
- créer un 3^o local vélos, les trois locaux devant garantir la manœuvre aisée des vélos vers le sous-sol et le rangement d'au moins 1 vélo par appartement (article 17, §1, 2^o du Titre II du règlement régional d'urbanisme) en plus des poussettes,
- proposer une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 33L/m² d'emprise,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est similaire,
- d'être accessoires en ce que la façade rue doit être plus urbaine,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le local vélo doit être suffisant et la citerne d'eau de pluie à prévoir,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain aux conditions émises ci-dessus. .

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme Titre I, article n°4, §1, 2^o, a et l'article n°6 sont accordées aux motifs ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/09/2015
Objet n° 21

Dossier 16-42159-2015- Enquête n° 153/15

Demandeur : Monsieur Stéphane Brabant ID Group S.A.

Situation : Chaussée d'Alsemberg 714

Objet : le changement d'enseigne et le changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce

Considérant que le fonctionnaire délégué a eu suffisamment l'occasion de prendre connaissance des éléments du dossier lors de sa présence de l'audition du 09/09/2015 des éléments avancés par le demandeur ;

Considérant que la porte arrière ne donne pas accès à la propriété de la présente demande mais que cette erreur peut être rectifiée par l'autorité délivrante;

Considérant que le demandeur n'a pas apporté, en dehors de cet élément, d'autres faits qui justifieraient de rendre un nouvel avis mais a simplement représenté les mêmes éléments que précédemment, les membres de la Commission de Concertation estiment qu'il n'y a pas lieu de rendre un nouvel avis.