

Séance du 16 mars 2016 / Zitting van 16 maart 2016ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 016/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.374-2015
Situation : Chée d'Alseberg 709 / Rue A. Asselbergs de 2 à 6
Demandeur : Monsieur GRANIOU Marc
(la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de logements en 7 studios et 2 appartements)
- 09h25 2) - Demande de plan d'expropriation avec tableau des emprises – drève Pittoresque - tronçon aboutissant chaussée de Waterloo à front des numéros de police 1-5 et 2-14 - acquisition pour cause d'utilité publique de la propriété de 9 emprises en terrains privés
- Aanvraag om onteigeningsplan met tabel der inlijvingen – Schilderachtige dreef - gedeelte dat uitkomt in de Waterloosesteenweg, tegen straatnummers 1-5 en 2-14 – verkrijging ten algemene nutte van het eigendomsrecht op 9 inlijvingen in privé-gronden.
- 09h45 3) 022/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.357-2015 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Saint-Job 671
Demandeur : NOVAVESTA sprl (Monsieur Gielen Jean-François)
(la transformation lourde et la division d'une maison uni-familiale en 3 logements, modifiée selon l'article 126/1 en un immeuble comprenant 2 duplex)
- 10h10 4) 023/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.470-2015
Situation : Rue des Pêcheurs de 22 à 24
Demandeur : M. et Mme VERSCHUEREN Jean et TINEL B.
(la mise en conformité de la propriété scindée en deux parties et l'aménagement de jardin)
- 10h30 5) 014/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.495-2015
Situation : Rue Roberts Jones 46
Demandeur : Monsieur SCHNEIDER Joachim
(l'implantation d'un abri vélo ajouré sur la voirie, la modification de couleur de crépis en façade avant et l'abattage d'un arbre en fond de parcelle)
- 10h45 6) 019/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.509-2015
Situation : Rue du Château d'Eau 114
Demandeur : Mme Delphine VAN SOLINGE c/o Mme Béatrice Marc
(l'agrandissement de deux lucarnes existantes, le changement des châssis et la mise à niveau du jardin)
- 11h05 7) 017/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.516-2015
Situation : Avenue du Prince de Ligne 108
Demandeur : M. et Mme VAUTHIER Jean-Baptiste et Anne
(les transformations et extensions en façade arrière, l'aménagement de la toiture)
- 11h25 8) 018/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.532-2015
Situation : Rue Langeveld 36A
Demandeur : Madame RICHTER Annette
(la mise en conformité d'un chien assis à l'avant et à l'arrière et la démolition d'un mur entre le living et la véranda d'une maison uni-familiale)

11h45 9) 015/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.534-2015
Situation : Rue de l'Equateur 40
Demandeur : Monsieur CHARLETY Eric
(la mise en conformité de la construction d'une cabane de jardin)

--- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ---

13h30 10) 020/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.540-2015
Situation : Avenue De Fré 275
Demandeur : LIVING DEVELOPMENT s.c. (Monsieur Orrego P.)
(la modification du permis 16-41.983-2014 en changeant la toiture, la façade latérale et le réseau d'égouttage)

14h00 11) 025/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.575-2015
Situation : Square Van Bever 18
Demandeur : Monsieur VERCOUTERE Laurent
(la construction d'une annexe à une maison existante)

14h20 12) 024/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.579-2015
Situation : Chaussée de Saint-Job 148
Demandeur : M. et Mme SHAIKH Mohammad Shakeel et HAMID F.
(la régularisation de la fermeture sous une terrasse pour créer un jardin d'hiver, de la minéralisation de la zone de recul et de la zone latérale (PV U 2018/38))

14h40 13) 021/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.566-2015
Situation : Vieille rue du Moulin de 338 à 340
Demandeur : M. et Mme CABALLE MUNILL Georges et WILHELM
(l'unification de 2 maisons en une et la restructuration de ses espaces)

15h05 14) 026/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.563-2015
Situation : Avenue Van Bever 16
Demandeur : Monsieur HEES Benoît
(la démolition de constructions existantes (bâtiment résidentiel pavillonnaire avec piscine), modifier l'aménagement extérieur, créer un immeuble rez+1 pour deux appartements, construire un cabanon compteur)

15h30 15) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.599-2015
Situation : Ancien Dieweg 40
Demandeur : Monsieur VANOVERSCHELDE Pierre
(la transformation d'une maison de rapport en une habitation familiale avec création de lucarne et terrasse en façade arrière)
Avis CC uniquement

15h50 16) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.537-2015
Situation : Avenue Dolez 47
Demandeur : Société « PROXISOINS »
M. Hayssam TABECH et Mme Meza Erika AZAHUANCHE
(la modification des matériaux de la façade fissurée et pose d'un crépi de couleur beige) - Avis CC uniquement

Divers/Allerlei :

16h10 17) 013/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.480-2015
Situation : Chaussée de Waterloo de 846 à 854
Demandeur : IMMO CAMBRE SPRL (M. DAVIDTS Vincent)
(la rénovation et démolition/reconstruction partielle d'un immeuble de
commerce avec atelier de fabrication, et création de 2 logements
supplémentaires)
([CC du 17/02/2016 : avis reporté](#))

± 16h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16/03/2016
Objet n° 01

Dossier 16-42374-2015- Enquête n° 16/16

Demandeur : Monsieur Marc Graniou

Situation : Chaussée d'Alseberg 709, Rue Alphonse Asselbergs de 2 à 6

Objet : la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de logements en 7 studios et 2 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42374-2015 introduite le 17/07/2015 et modifiée le 03/12/2015 en application de l'article 126/1, alinéa 4 du CoBAT par Monsieur Marc Graniou et visant la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de logements en 7 studios et 2 appartements sur le bien sis chaussée d'Alseberg 709 - rue Alphonse Asselbergs, 2 à 6;

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

Vu la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/12/2015 et visant la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de 7 logements en 4 appartements et 2 studios et commerce ;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises sur base de la demande telle qu'introduite pour le motif suivant :

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

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

○ application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 en ce que l'emprise dépasse 75% de la profondeur de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/07/2015 : dépôt de la demande

09/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2015 au 05/10/2015 inclus : enquête publique

21/10/2015 : séance publique et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 ;

Vu l'avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126 § 7 du CoBAT s'applique,

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

1. l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis,
2. le collège des Bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande.

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

Vu l'avis du SIAMU reçu le 15/10/2015,

03/12/2015 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al.4 et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique,

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (commerce et logement),

- dans ce quartier, la rue Asselbergs est essentiellement résidentielle tandis que la chaussée d'Alseberg est mixte et desservie par la ligne de tram 51 de la STIB,
- l'immeuble d'angle sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+T et est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages. Le formulaire indique 7 logements en tout, ce qui ne correspond pas au plan de situation existante qui illustre 4 logements,
- selon le registre de la population il y a 3 logements,
- la maison sise au n°6 de la rue Asselbergs présente un gabarit R+1 et comporte un garage et atelier-dépôt au rez-de-chaussée et un appartement à 1 chambre à l'étage,

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

- le projet propose le réaménagement de la maison d'angle en 7 studios et 2 commerces,
- la rehausse de la maison sise au n°6 de la rue Asselbergs d'un étage et d'une toiture avec aménagement de deux logements en duplex,

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

- le projet densifie fortement la parcelle en termes de nombre de logements (9 appartements et studios),

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

- en matière de programme, pour le bâtiment d'angle Alseberg/Asselbergs :
 - le projet divise le commerce au rez-de-chaussée en deux petits espaces commerciaux de 27.5m²,
 - il propose, aux étages, 7 studios dont la superficie varie entre 20.5 m² et 45.6 m²,
- en matière de programme, pour le bâtiment 3 façades Asselbergs :
 - le projet supprime le garage,
 - il divise ce bâtiment en deux logements en duplex et de 2 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment mitoyen du côté de la rue Asselbergs se voit rehaussé d'un étage et d'une toiture à versant, dans la même emprise,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est en partie minéralisée par l'accès piéton et une terrasse,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le seul garage est supprimé alors que le projet propose en tout un programme de 9 logements,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne ni de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet organise les accès aux studios et au duplex haut par la chaussée d'Alseberg et l'entrée au duplex bas par la cour de la rue Asselbergs,
 - l'échelle des plans est erronée (1/50 alors que les plans sont dessinés à 1/100°),
- en matière de bon aménagement des lieux :
 - le projet propose 9 logements pour une superficie totale de 521 m², soit une moyenne de +/- 58 m² par logement,
 - la proximité entre les logements de l'immeuble d'angle et des duplex de la rue Asselbergs est importante, et cette promiscuité est renforcée par la densité de logement proposée. La cour a une largeur de +/- 5.6 mètres, elle sert de 'jardin' au duplex bas et les terrasses des studios 2 et 4 ont des vues vers cette cour,
 - le projet supprime le seul garage existant. Bien que le site soit accessible par les transports en commun (ligne 51), le projet permet peu d'alternative de déplacement étant donné que la superficie du rangement de vélos est insuffisante,
 - les superficies des studios indiqués au plan sont surévaluées : à titre d'exemple, le studio 1 présente une superficie habitable de +/- 31.5 m² au lieu de 45.6 m², le studio 2 de +/- 24 m² au lieu de 37.2 m²,

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

- l'emprise au sol n'est pas augmentée, mais par la rehausse du côté de la rue Asselbergs, l'emprise existante dépassant 75% de la parcelle est maintenue aux étages,

Considérant que la demande telle qu'introduite dérogeait également au règlement régional d'urbanisme, Titre II :

- article 3, §2, en ce que les 3 studios dans les combles ont une superficie inférieure à 22 m². Les superficies de plancher nettes prises en compte pour les surfaces minimales des locaux

habitables dans les combles sont celles des espaces ayant au moins 1.5 mètre de haut. Le studio 6 présente une pièce de vie de +/- 9 m² et une mezzanine dont la hauteur sous faîte est inférieure à 1.60 mètre. La superficie habitable est dès lors beaucoup trop faible, les 23.7 m² mentionnés au plan sont tout à fait erronés. Le studio 5 a une superficie de 14.65 m² au lieu de 20.5 m². Ces studios sont donc loin de répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme,

- article 17, §1, 2° en ce que le local vélo ne permet pas le rangement de 9 vélos et le projet ne comprend pas de local poubelle,

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en présentant des superficies habitables surévaluées, dès lors une densité de logement trop importante et une grande promiscuité de logement pour un immeuble d'angle et s'organisant autour d'une cour comme seul espace extérieur ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/12/2015, en visant la transformation et l'extension du groupement d'immeubles de commerces et de 7 logements dans un programme de 4 appartements et 2 studios, avec rez-de-chaussée commercial ;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 en ce que l'emprise dépasse 75% de la profondeur de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus sur base de la demande modifiée, et l'**absence de réclamation ou observation**

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- le réaménagement de cet ensemble d'angle en 4 appartements, 2 studios et 1 commerce,
- la rehausse de la maison sise au n°6 de la rue Asselbergs, par la construction d'un étage et d'une toiture, avec aménagement d'un duplex et d'un triplex,
- la suppression du garage,
- le formulaire de demande de permis d'urbanisme mentionne toujours 7 appartements en situation existante alors que les plans en illustrent 4,

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

- la demande modifiée réduit la densité de logement sollicitée de 9 à 6 unités,

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

- en matière de programme, pour le bâtiment formant l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Asselbergs :
 - le projet conserve un commerce au rez-de-chaussée,
 - il propose aux étages 2 appartements de 2 chambres et 2 studios dans les combles, avec mezzanine pour le studio 2,
- en matière de programme, pour le bâtiment à 3 façades sis à l'alignement de la rue Asselbergs :
 - le projet supprime le garage,
 - il propose un duplex de 3 chambres et un triplex de 2 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment mitoyen du côté de la rue Asselbergs se voit rehaussé d'un étage et d'une toiture à versant, dans la même profondeur et le même profil que la maison de droite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est en partie minéralisée par l'accès piéton et une terrasse, la partie végétalisée est faible,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le seul garage est supprimé alors que le projet propose en tout un programme de 6 logements,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne ni de bassin d'orage,

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet organise les accès aux studios et au duplex haut par la chaussée d'Alseberg et l'entrée au duplex bas par la cour de la rue Asselbergs,
- en matière de bon aménagement des lieux :
 - le projet propose 6 logements dont deux studios de 24.4 et 26.6 m²,
 - l'espace des combles divisé en 2 studios offre un espace de qualité pour l'aménagement d'un appartement de 50 m²,
 - les terrasses des appartements 'Alsebergs' sont en recul par rapport au jardin du duplex bas,
 - le duplex haut bénéficie d'une terrasse orientée au Sud,
 - le projet supprime le seul garage existant alors qu'il prévoit 6 appartements. Le site est accessible par les transports en commun (ligne de tram 51 dans la chaussée, et lignes de tram 4, 92, 97 et de bus 38, 41, 43, 98 accessibles à 500 mètres du projet),
 - les possibilités de rangement vélos se répartissent en deux locaux 'vélos' et 'propriétaires',
 - chaque appartement, ainsi que le commerce, dispose d'une cave,

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

- l'emprise existante au sol n'est pas augmentée, mais la rehausse du côté de la rue Asselbergs dépasse légèrement les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle,
- la rehausse suit le profil du mitoyen de la maison de droite (rue Asselbergs, n°8),

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

- corriger l'annexe I, il n'y a que 4 logements en situation de droit,
- conserver une nuance de blanc pour la teinte des façades, en cohérence avec le style néoclassique des constructions,
- proposer des châssis en PVC structuré ou en bois,
- conserver la perméabilité de la cour, l'aménagement de la terrasse et de l'accès devant resté perméable,
- aménager un seul appartement dans les combles à la place des 2 studios,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier sensiblement l'objet de la demande en ce que le programme est réduit d'une unité de studio au profit d'un appartement de 1 chambre, offrant les qualités suffisantes,
- d'être accessoires en ce que les aménagements proposés sont mineurs par rapport au programme sollicité,
- de répondre à une objection que suscitait la demande modifiée en ce que le garage doit être maintenu vu le programme proposé,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16/03/2016
Objet n° 02

Enquête n° /16

Demandeur : Administration communale d'Uccle

Situation : Drève Pittoresque – Chaussée de Waterloo

Objet : Demande de plan d'expropriation avec tableau des emprises – drève Pittoresque - tronçon aboutissant chaussée de Waterloo à front des numéros de police 1-5 et 2-14 - acquisition pour cause d'utilité publique de la propriété de 9 emprises en terrains privés

AVIS

Avis reporté en l'attente du projet d'aménagement et du dépôt éventuel de la demande de permis

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 03

Dossier 16-42357-2015- Enquête n° 22/16

Demandeur : S.P.R.L. Novavesta c /o Monsieur Jean-François Gielen

Situation : Chaussée de Saint-Job, 671

Objet : la transformation lourde et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, modifiée selon l'article 126/1 en un immeuble comprenant 2 duplex

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42357-2015 introduite le 09/07/2015 et modifiée le 07/12/2015 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. Novavesta c/o Monsieur Jean-François Gielen et visant initialement la transformation lourde d'une habitation unifamiliale en un immeuble de trois logements (2 logements dans la demande modifiée) sur le bien sis chaussée de Saint-Job 671;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 (AR 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Vu que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/12/2015 portant sur la transformation lourde d'une habitation unifamiliale en une maison bifamiliale ;

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

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article art IV 2.2.A.1, 2 - profondeur de construction-, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse aux étages est de 10 mètres maximum,
 - o non-respect de l'article jhk., en ce que l'annexe peut occuper uniquement le rez-de-chaussée,
 - o non-respect de l'article art IV.4.2.1. (matériau châssis)
- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que le versant arrière est plus haut que les deux toitures voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation :

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2015 : dépôt de la demande

03/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur base de la demande telle qu'introduite

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126 § 7 du CoBAT s'applique,

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

- l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis,
- le collège des Bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande.

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 23/09/2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/07/2015 et joint à la demande, qui stipule ce qui suit : l'appartement sous toiture doit disposer d'une fenêtre en façade, de minimum 1m², d'une largeur de minimum 0.8 mètre, située à maximum 1 mètre de haut par rapport au plancher,
07/12/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, la chaussée ne permet pas le stationnement sur ce tronçon,
- La maison n°671 sur laquelle porte la demande est composée de 2 pièces en enfilade séparées par une cage d'escalier transversale et parallèle à la façade,
- Au bel étage, le niveau est prolongé par une terrasse couverte, qui dépasse les profondeurs de bâtisses voisines,
- Le bâti environnant est implanté à l'alignement, composé de maisons en mitoyenneté, qui présentent généralement un gabarit de R+1+T ou R+2+T,
- Les volumes principaux des bâtisses ont la même profondeur,
- La toiture de la maison de gauche est plus haute,
- Les volumes bâtis en annexe varient, et présentent généralement deux niveaux,
- Les maisons de droite ont un gabarit R+1+T,
- Les maisons de gauche ont un gabarit R+2+T et R+1+T,
- Le fond du jardin est couvert d'un atelier,
- Le relief du terrain est marqué et en pente ascendante vers le fond,

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

- la démolition de l'atelier en fond de parcelle,
- la division de la maison en 3 appartements,
- la transformation lourde de la maison en :
 - démolissant la façade arrière et tous les planchers, ce qui est motivé par le délabrement de certains éléments structuraux,
 - étendant tous les niveaux vers l'arrière,
 - en créant une seconde cage d'escalier,
 - en remplaçant le versant arrière de la toiture et en le rehaussant,
 - en démolissant la dalle de sol du demi-sous-sol (sauf pièce avant) et en abaissant son niveau,

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

- en matière de programme, la demande propose :
 - la division en 3 appartements, comme suit:
 - au bel étage et demi sous-sol: duplex de 3 chambres,
 - un simplex de 1 chambre,
 - un duplex de 1 chambre et mezzanine,
 - un local vélo est prévu au rez-de-chaussée,
 - un programme de 3 appartements qui génère des dérogations en matière de volume au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le demi-sous-sol et le bel étage sont prolongés jusqu'à une profondeur de +/- 13.20 mètres,
 - le bel étage reprend la profondeur existante, terrasse comprise, ce qui dépasse les deux constructions voisines,
 - la façade du niveau mansardé est oblique et dépasse également la profondeur de 10 mètres requise, ainsi que la maison de droite,
 - la rehausse du versant arrière est motivée par l'aménagement d'un 3^{ème} appartement, mais dépasse les versants de la maison de gauche, la plus haute,
 - le volume de la construction est plus adapté à la création de deux duplex, en limitant les dérogations à l'extension du bel étage, les annexes sur deux niveaux étant courantes dans ce tronçon de chaussée,
 - les plans et coupes sont contradictoires et incomplets. Les annexes des voisins ne sont pas représentées entièrement en coupe (ne sont pas mentionnées pour le voisin de gauche), ne sont pas représentées en façade arrière,
 - les profondeurs de bâtisse des bâtiments principaux ne sont pas correctes (maison de gauche), alors que les photos aériennes montrent que les bâtisses principales sont alignées en façade arrière, à part la terrasse de la maison faisant l'objet de la demande,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'atelier en fond de parcelle est démoli, ce qui permet d'aménager un jardin de pleine terre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il n'y a pas de garage, un local vélos est prévu dans la pièce avant du demi sous-sol,
 - le quartier est desservi par les lignes de bus 43 et 60, le tram 92 et la gare SNCB,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la rénovation lourde ne comprend pas de citerne d'eau de pluie ou de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la morphologie de la façade avant est maintenue et respectée,
 - elle fait l'objet d'une rénovation,

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

- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV 2.2.A.1, 2 profondeur de construction, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse aux étages est de 10 mètres maximum (y compris bel étage). La profondeur de la construction de droite est plus profonde sur deux niveaux. La maison de gauche semble être plus profonde également en annexe mais la coupe et les plans sont contradictoires,
- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV, 2.2.A.2. en ce que l'annexe peut occuper uniquement le rez-de-chaussée,
- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV.4.2.1. (matériau châssis bois), alors que les châssis proposés sont en PVC,
- non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que le versant arrière est plus haut que les deux toitures voisines,
- déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit pas de cave pour les appartements, ni locaux de rangements, ni local poubelle,

Considérant qu'il est ressorti de l'analyse de la demande telle qu'introduite qu'elle ne permettait de juger correctement ni les dérogations, ni l'impact du projet sur le bâti environnant ;

Considérant que la modification intérieure totale de cet immeuble, en ce compris la suppression de l'escalier existant dans la travée du milieu n'était pas justifiée ;

Considérant que le maintien de la façade avant imposait également le maintien de la structure d'origine du bâtiment dans ses principales caractéristiques ;

Considérant que la densité de 3 logements ne se prêtait pas à la typologie et à l'organisation de l'immeuble ;

Considérant à cet égard :

- que 2 logements aménagés en duplex éviteraient des logements de trop petite superficie et pour l'un d'entre eux, situé en grande partie dans les combles ;
- qu'une division en 2 logements en duplex permettrait, outre l'amélioration des qualités d'habitabilité de ces logements, de réduire l'ampleur des dérogations sollicitées ;
- qu'il s'indiquait en conséquence de revoir le programme de la demande et de réduire la profondeur des extensions projetées ;

Considérant, en ce qui concerne la façade principale et le remplacement des menuiseries, qu'il y avait lieu de respecter les divisions des châssis et ceintrages ;

Considérant qu'il s'indiquait de revoir le langage architectural de la façade arrière en privilégiant un équilibre entre les pleins et les vides ;

Considérant que, telle que présentée, la demande telle qu'introduite ne répondait pas au bon aménagement des lieux.

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/12/2015

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande de transformation profonde de ce bien en ce que le programme se voit réduit à 2 logements, plus confortables,
- d'être accessoires en ce que la dérogation à l'implantation est maintenue,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'environnement bâti présente généralement des dépassements de gabarit au 1^{er} étage, mais pas au 2^{ème} étage, ce qu'il y a lieu de respecter,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur à partir du 2^{ème} étage doit être respectée,

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article art IV 2.2.A.1, 2 - profondeur de construction-, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse au 2^{ème} étage dépasse les 10 mètres maximum,
 - non-respect de l'article IV.2.2.A.2, en ce que l'annexe peut occuper uniquement le rez-de-chaussée,
 - 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 en ce que le 2^{ème} étage est plus profond que les deux constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :

- elle maintient la demande de démolition de l'atelier en fond de parcelle,
- elle propose la division de la maison en 2 appartements en duplex,
- elle propose, pour ce faire, la transformation lourde de la maison en :
 - démolissant la façade arrière et tous les planchers, ce qui est motivé par le délabrement de certains éléments structuraux,
 - étendant tous les niveaux vers l'arrière,
 - en créant une seconde cage d'escalier,
 - en rehaussant la toiture en suivant le profil de la maison de gauche,
 - en créant une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
 - en démolissant la dalle de sol du demi-sous-sol (sauf en travée avant) et en abaissant son niveau,

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

- en matière de programme, la demande propose :
 - la division en 2 appartements, répartis comme suit:
 - au demi-sous-sol et au bel étage (1^{er} étage aux plans): un duplex « bas » de 3 chambres,
 - au 2^{ème} étage et dans les combles : un duplex « haut » de 3 chambres, dont les deux plus petites bénéficient d'une mezzanine,
 - pour chaque logement, un espace de rangement, ainsi qu'un pour vélos au demi-sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet maintient la structure des espaces en enfilade et la position de la cage d'escalier existante,
 - le demi-sous-sol et le bel étage sont prolongés jusqu'à une profondeur de +/- 13.20 mètres. Ce type de gabarit est courant dans le bâti qui longe ce tronçon de la chaussée,
 - le bel étage reprend la profondeur existante, terrasse comprise, ce qui dépasse les deux constructions voisines,
 - la terrasse existante a été couverte maladroitement, sans permis d'urbanisme. Les façades arrière des maisons sont toutes implantées dans le même plan, de sorte que cette terrasse couverte est le seul volume de cet ensemble à ressortir à cet étage, pour une valeur de 1.5 mètre par rapport aux deux voisins.
 - Dans l'aménagement du duplex « haut », le séjour peut être plus ouvert par rapport à la salle à manger en plaçant par exemple le vestiaire sous la volée d'escalier,
 - le volume de la construction est plus adapté à la création de deux duplex, les annexes sur deux niveaux étant courantes dans ce tronçon de chaussée,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'atelier en fond de parcelle est démoli, ce qui permet d'aménager un jardin de pleine terre, et d'améliorer sensiblement l'intérieur d'îlot,
 - la terrasse du 2^{ème} étage doit être distante au minimum de 1.90 mètre de la limite gauche de la parcelle, mesure prise au point le plus défavorable,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- il n'y a pas de garage, et un local de rangement pour vélos est prévu dans la pièce avant du demi sous-sol,
- le quartier est desservi par les lignes de bus 43 et 60, le tram 92 et la halte de Saint-Job sur la ligne 26 SNCB,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la rénovation lourde ne comprend pas de citerne d'eau de pluie ou de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la morphologie de la façade avant est maintenue et respectée,
 - elle fait l'objet d'une rénovation,

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

- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV 2.2.A.1, 2 profondeur de construction, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse aux étages est de 10 mètres maximum (y compris bel étage).
- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV, 2.2.A.2. en ce que l'annexe peut occuper uniquement le rez-de-chaussée,
- article 4 du Titre I, du règlement régional d'urbanisme : l'extension du 2^{ème} étage ne respecte pas l'alignement des façades arrières, cette extension n'est dès lors pas adéquate,

Considérant, par rapport à ces dérogations, que la demande modifiée propose une volumétrie qui s'adapte à celle du bâti environnant, et, moyennant les conditions ci-après, permet l'aménagement de deux logements de qualité, pour autant qu'il ne soit pas dérogé à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,

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

- la terrasse du 2^{ème} étage doit être distante de 1.90 mètre en tout point de la limite gauche de la parcelle,
- renoncer à l'extension du 2^{ème} étage, en alignant la façade arrière à la profondeur des deux maisons mitoyennes,
- corriger la profondeur de la construction voisine de gauche au 2^{ème} étage, en plan et coupe, les façades arrière étant toutes alignées au 2^{ème} étage,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande modifiée est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les modifications sont mineures par rapport au projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit s'inscrire dans l'environnement bâti et que dès lors la dérogation est acceptable au 1^{er} étage uniquement,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension du 2^{ème} étage n'est pas adéquate par rapport à l'environnement bâti ; la terrasse couverte en situation de fait ne pouvant pas être assimilée à une construction fermée licite,

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.

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 14/03/2016
Objet n° 4

Dossier 16-42470-2015- Enquête n° 023/15

Demandeur : Monsieur et Madame Jean et Bernadette Verschuere et Tinel

Situation : Rue des Pêcheurs de 22 à 24

Objet : la mise en conformité de la propriété scindée en deux parties et l'aménagement de jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42470-2015 introduite le 12/10/2015 par Monsieur et Madame Jean et Bernadette Verschuere et Tinel et visant la mise en conformité de la propriété scindée en deux parties et l'aménagement de jardin sur le bien sis Rue des Pêcheurs de 22 à 24; Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de l'article 237 du CoBAT : bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- 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 « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que la nouvelle façade arrière dépasse de 5.40m le profil mitoyen de la maison de gauche ;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment... », en ce que l'extension arrière dépasse de 2.20m le profil mitoyen de la maison de gauche ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/10/2015 : dépôt de la demande

28/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de la CRMS émis le 26/02/2016 : *Après vérification sur place, la CRMS n'a pas de remarques sur la régularisation des différentes interventions. Celles-ci ne semblent pas avoir d'impact sur le cimetière classé.*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques maisons bifamiliales ;
- Le chemin des Pêcheurs fait partie des voiries anciennes du « vieux Uccle » et comporte plusieurs ensembles de maisons anciennes;

- La parcelle sur laquelle porte la demande, orientée au Sud du côté de la rue, présente une très grande profondeur ainsi qu'une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot jusqu'au mur de clôture du fond du Cimetière du Dieweg;
- Les deux maisons n°22 et n°24 sur lesquelles porte la demande sont implantées à l'alignement et présente un gabarit de R+1+ toiture à versants ;
- En situation existante de droit, il s'agit de 2 maisons unifamiliales distinctes.
- Les derniers plans datant de 1988 (PU n°16-30462-1988) de la maison de gauche (n°22) montrent :
 - Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée + un grand garage/atelier dans la partie gauche et les pièces de vie dans la partie droite de la maison ;
 - Au 1^{er} étage : 2 chambres dont une possède un accès à une petite terrasse en façade arrière, 1 salle de bain dans la partie de gauche et une salle de jeux dans la partie de droite ;
 - Au 2^{ème} étage (sous toit) : une chambre avec salle de douche dans la partie de gauche et un bureau dans la partie de droite ;
- Aucun plan n'a été retrouvé aux archives pour la maison de droite n°24. Cependant, il est évident qu'il s'agissait d'une maison unifamiliale à l'aménagement intérieur « classique » ;
- En situation existante de fait, les deux maisons ont été remaniées dans leur ensemble et une division avec changement de l'affectation d'origine a été réalisée sans qu'un permis d'urbanisme n'ai été octroyé ;
- Le jardin, de grande taille, présente un aménagement paysager soigné ; Celui-ci a également fait l'objet de travaux sans qu'aucune demande n'ait été déposée. La piscine et le pool house ont été construits avant le 15 janvier 1997, donc ultérieurement à la date où le cimetière a été classé.

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

- La mise en conformité de la division des 2 maisons unifamiliales suivant une nouvelle répartition comme suit : 1 appartement 1 chambre au n°22 et une maison unifamiliale de 5 chambres au n°24 jouissant de l'ensemble du jardin arrière ;
- La mise en conformité de l'aménagement du jardin arrière :
 - Les pièces d'eau délimitant la terrasse en pierre bleue ;
 - Le cabanon au-dessus des pièces d'eau ;
 - La piscine de 4.55mx9.8m et ses aménagements ;
 - Le pool house dans le fond de la propriété de +/- 48m² ;
- La mise en conformité des travaux réalisés en partie arrière de l'appartement aménagé sans autorisation :
 - Alignement de la partie arrière du garage côté jardin avec le mur existant de la cuisine du rez-de-chaussée et la réalisation d'une terrasse au 1^{er} étage ;
 - Agrandissement du séjour au 1^{er} étage sur une profondeur de 1.20m (toiture plate) ;
- La mise en conformité des travaux réalisés en partie arrière de la maison unifamiliale aménagée sans autorisation :
 - Rehausse de la partie au-dessus de la cuisine et ajout d'une nouvelle lucarne pour la chambre 5
 - Remplacement de la véranda sur le tracé existant de l'ancienne ;
 - Installation d'une nouvelle lucarne pour la chambre 4 ;

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

- Transformations diverses des bâtiments implantés à fronts de rue :
 - Le projet d'extension en façade arrière améliore l'habitabilité des habitations et peut s'envisager.
 - En effet, l'alignement de la façade arrière au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage offre davantage d'espace aux logements tout en conservant les proportions générales des bâtiments ;
 - Les nouvelles lucarnes proposées s'intègrent également à l'architecture existante;
- La construction d'un pool-house d'une superficie supérieure à 9m² et d'une piscine en fond de parcelle peut s'envisager. En effet, ceux-ci ne portent pas préjudices aux propriétés voisines et sont en contre-bas du cimetière du Dieweg. Il y a lieu de racheter la partie appartenant à la commune conformément aux exigences des services communaux.

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

- La nouvelle répartition des logements telle que proposé ne peut s'envisager.

- En effet :
 - l'aménagement actuel de la parcelle n'offre pas un jardin privatif aux deux logements et appauvri la qualité de cet espace paysager.
 - de plus, le projet ne répond pas aux exigences du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement qui impose un nouvel emplacement par nouveau logement. Il n'existe qu'un seul emplacement de parking en situation existante de droit. En effet, les emplacements situés de l'autre côté de la voirie n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne sont pas pris en considération ;
 - L'appartement 1 chambre est trop « imbriqué » dans l'espace de la maison, son accès se fait via la zone de stationnement allouée à la maison et ne peut se concevoir ;
 - Cet appartement présente des vues directes en façade arrière sur la propriété de la maison unifamiliale et ne permet dès lors pas de conserver une intimité suffisante entre propriété ;
- Deux solutions sont envisageable :
 - Soit l'utilisation de l'appartement 1 chambre ne pourra servir qu'à accueillir des amis/familles/ados et ne pourra en aucun cas devenir un logement indépendant. Dans ce cas de figure, il y a lieu de modifier la demande (annexe 1 – cadre VI – 1 seul logement en situation projetée) et de préciser aux plans qu'il s'agit d'un logement accessoire au logement principal ;
 - Soit configurer les lieux différemment et offrir deux habitations distinctes (maison de gauche avec garage) et profitant chacune d'un espace de jardin ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête - dérogation au RRU non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde» :

- la nouvelle façade arrière dépasse de 5.40m le profil mitoyen de la maison de gauche ;
- Cette extension n'a pas nécessité de rehausses de mitoyen et peut dès lors s'autoriser.

En ce qui concerne le motif d'enquête - dérogation au RRU non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment...» :

- l'extension arrière dépasse de 2.20m le profil mitoyen de la maison de gauche ;
 - De nouveau, celle-ci n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen et peut dès lors s'envisager ;
- Les extensions en façade arrière peuvent s'envisager car ceux-ci n'entraînent aucune rehausse et aucun préjudice aux propriétés voisines.

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

- La construction d'un pool-house d'une superficie supérieure à 9m² et d'une piscine en fond de parcelle peut s'envisager. En effet, ceux-ci ne portent pas préjudices aux propriétés voisines et sont en contre-bas du cimetière du Dieweg

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 sur le projet de division tel que présenté.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16/03/2016
Objet n° 5

Dossier 16-42495-2015- Enquête n° 014/16

Demandeur : Monsieur Joachim Schneider

Situation : Rue Roberts Jones 46

Objet : l'implantation d'un local pour vélo sur la voirie, la modification de teinte du crépi en façade avant et l'abattage d'un arbre en fond de parcelle

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42495-2015 introduite le 27/10/2015 par Monsieur Joachim Schneider et visant l'implantation d'un local pour vélo sur la voirie, la modification de couleur de crépi en façade avant et l'abattage d'un arbre en fond de parcelle sur le bien sis rue Roberts Jones, 46;

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

Considérant que la demande est régie par l'article 11 du Titre VII du RRU et ne se conforme pas à celui-ci en ce que le projet prévoit la modification de l'espace public pour usage privé ;

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 particulière n°2.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en ce que le projet s'implante sur le domaine public ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/10/2015 : dépôt de la demande

13/01/2016 accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016 : commission de concertation

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

○ **l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 04/02/2016**

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

- Sauf autorisation domaniale délivrée par le Bourgmestre, le placement de tout objet privé en espace public est strictement interdit par l'article 44 du Règlement Général de Police :
- *Art. 44. §1. Sauf autorisation du bourgmestre, et sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, sont interdites :*
- *1. Toute occupation privative de la voie publique au niveau, au-dessus ou au-dessous du sol, notamment tout objet fixé, accroché, suspendu, déposé ou abandonné;*
- *Le service de la Voirie est défavorable à l'implantation de tels abris privés pour vélos. On peut en effet craindre une multiplication de telles demandes, ce qui posera inévitablement des soucis quant au traitement équitable des demandes, et aura des conséquences sur la gestion des conduites et câbles d'utilité publique en sous-sols quand il sera nécessaire de déplacer / démonter ces abris pour excaver le sol.*
- **l'avis de la direction stratégie de Bruxelles-Mobilité émis le 11/03/2016**

Bien que le Plan Régional de Mobilité promeuve l'utilisation du vélo et que l'installation et la gestion des boxes vélos communaux soient subventionnés, pour partie pour la Région, le présent projet privatise l'espace public et engendre des désagréments pour ses usagers au profit de personnes privées.

Bruxelles-mobilité remet un avis défavorable à l'implantation d'un abri vélo ajouré sur la voirie.

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

- Le bien faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (n°16-42171-2015) pour la division d'une maison unifamiliale et l'extension de l'immeuble en profondeur et en hauteur ;
- La division de la maison en 2 unités de logements a été autorisée et le permis délivré en date du 27/08/2015 ;
- Une des conditions d'octroi de ce permis consistait en l'aménagement d'un local vélo facilement accessible depuis le hall d'entrée ;

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

- La construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- L'abattage d'un arbre ;
- La mise en place d'un crépi gris en façade avant sur la partie haute actuellement peinte en blanc ;
- La demande de mise en place d'un box pour vélo ;

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

- La demande améliore l'habitabilité de l'appartement en offrant une cuisine davantage spacieuse ainsi qu'une « family room » en contact avec le jardin tout en restant dans le gabarit autorisé.
- Aucune rehausse de mur mitoyen n'est nécessaire à sa réalisation ;
- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée peut donc être autorisée.

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

- Considérant que la demande est régie par l'article 11 du Titre VII du RRU et ne se conforme pas à celui-ci en ce que le projet prévoit la modification de l'espace public pour usage privé ;
- L'abattage du cyprès en mauvais état en fond de parcelle peut s'envisager.
- En effet, il est proposé de le remplacer par un arbre fruitier ;

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 application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en ce que le projet s'implante sur le domaine public :

- Considérant les avis défavorables du service technique de la voirie (voir ci-dessus) et du service de la Direction Stratégie de Bruxelles Mobilité (voir ci-dessus),
- Considérant que le placement d'un tel abri, même s'il répond à une bonne intention, ne peut s'envisager que dans le cadre d'une gestion globale de l'espace public.

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

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

- La demande d'apposer un crépi de teinte gris ne peut s'envisager. En effet, il y a lieu de conserver la typologie d'origine de la maison et de conserver la teinte blanche pour l'enduit de la façade ;

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

- renoncer à réaliser l'abri pour vélo sur l'espace public
- préciser au plan que la teinte du crépis prévu en façade avant est de teinte blanche conformément à la situation d'origine

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension en façade arrière est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la non réalisation d'un abri à vélo et la précision d'une teinte

➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indicer et de dater 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 16/03/2016
objet n°06

Dossier 16-42509-2015- Enquête n° 019/16

Demandeur : Madame Delphine Van Solinge - c/o Mme Béatrice Marc

Situation : Rue du Château d'Eau 114

Objet : l'agrandissement de deux lucarnes existantes, le changement des châssis et la mise à niveau du jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42509-2015 introduite le 03/11/2015 par Madame Delphine Van Solinge - c/o Mme Béatrice Marc et visant l'agrandissement de deux lucarnes existantes et le changement des châssis et la mise à niveau du jardin sur le bien sis rue du Château d'Eau, 114 ;

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° 29 bis - QUARTIER CLIJVELD - AGRBC du 12/07/2007 (zone d'habitat dans la verdure gabarit B), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, en matière de :

- art. 0.4 : relief et plantations ;
- art. 1.5 : taille des lucarnes ;
- art. 7.0 : zone de jardin.

Vu que le bien se situe dans le périmètre de protection du site de la rue du Château d'Eau - Arrêté de classement du 27/03/2003, mais que les actes et travaux envisagés se situent en – dehors de ce périmètre de protection ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.4 : relief et plantations ;
 - art. 1.5 : taille des lucarnes ;
 - art. 7.0 : zone de jardin.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/11/2015 : dépôt de la demande ;

26/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/02/2016 au 29/02/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

16/03/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Vert émis le 04/03/2016 :
 - Conditions nécessitant une modification des plans, en application de l'article 191 du COBAT:
 - Maintien d'arbre(s):
Tous les arbres à haute-tige sont à maintenir;
 - Zone de protection des arbres:
Le hêtre existant devra être protégé selon les mesures de protection d'usage, et ce afin de protéger sa dalle racinaire principale. De plus cette zone de protection ne pourra faire l'objet d'aucun déblai ou remblai supérieur à 10 centimètres.

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

- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en parcelle arrière secondaire, accessible depuis la rue du Château d'Eau, non loin du croisement avec le Dieweg, situé au Nord / Ouest ;
- Le terrain jouxte le site de l'école de Plein Air, et, plus particulièrement, ses terrains récréatifs ;
- Le bien s'inscrit à l'arrière d'une première construction implantée le long de la voirie.
- À l'instar de ce bâtiment avant, la maison faisant l'objet de la demande est implantée à proximité des limites séparatives de parcelles avant et arrière ;
- La parcelle est densément plantée, le long de ses abords et la maison est peu perceptible depuis la voirie publique.
- À ce titre, l'accès de la parcelle est caractérisé par un chemin pavé bordé de murs de retenue de terres en pierres sèches ;

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

- la transformation de la maison par l'extension des lucarnes existantes au 1^{er} étage ;
- le réaménagement des espaces d'habitation, au rez et au 1^{er} étage ;
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des dispositifs en aluminium de ton blanc, et la modification des proportions de certaines baies ;
- la mise à niveau du jardin, dont le dénivelé est actuellement important. Pour se faire, un remblai de terre retenu par un mur de soutènement en béton, situé au fond du jardin est prévu (limite avec la servitude de passage vers le n° 118) ;

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

- En ce qui concerne les transformations apportées à la maison, elles concourent à améliorer les qualités d'habitabilité de ses espaces et favorisent les accès vers le jardin ;
- Les modifications apportées aux lucarnes conservent leur typologie ;
- Les modifications apportées au relief du terrain permettent un meilleur réaménagement du jardin paysager et en limite les pentes.
- Le projet prévoit la pose d'un mur de soutènement de 140 centimètres de haut le long de la servitude de passage carrossable, de sorte à ne pas enclaver davantage ce passage. Les murs de soutènement pré décrits seront recouverts de moellons, dans le respect de la typologie des lieux ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 0.4 du plan particulier d'affectation du sol qui précise que « *le relief ne peut être modifié de façon fondamentale, les constructions doivent donc s'intégrer au terrain et respecter les courbes de niveaux, hormis les cas où une telle modification entraînerait une amélioration paysagère* », la demande :
 - engendre une légère modification du relief du sol, de sorte à améliorer l'utilisation du jardin paysager, tout en sécurisant le passage carrossable menant à la maison n° 118 ;
 - n'entraîne aucun abattage d'arbre significatif ;
 - propose la pose de murs de soutènement le long du chemin d'accès vers la maison voisine, de 140 centimètres de haut, recouverts de moellons, dans le respect de la typologie des lieux ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 1.5 du plan particulier d'affectation du sol qui précise que « *les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5 mètres de développement de versant, Les lucarnes présentent une largeur d'1,60 mètre et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales, arêtes et noues de la toiture est de minimum 1 mètre. Les joues des lucarnes sont réalisées avec le matériau des toitures; les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.* », la demande :
 - permet une utilisation optimale des espaces sous toiture, tout en conservant la typologie architecturale de la maison ;
 - conserve la lisibilité des toitures principales, du fait de l'option de lucarnes rampantes ;
 - est peu visible depuis les espaces publics et se situe à bonne distance des immeubles voisins, de sorte à en respecter la quiétude ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 7.0 du PPAS qui précise que « *la modification sensible du relief du sol, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine réduisant à moins de 60 centimètres l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable y sont proscrits* », la demande :

- de conserve les objectifs des aménagements paysagers existants, en modifiant quelque peu le relief de l'arrière du jardin,
- améliore son utilisation et minimise la hauteur des murs de soutènement le long de la servitude de passage carrossable contiguë ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16/03/2016
Objet n°7

Dossier 16-42516-2015- Enquête n°017/16

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Baptiste et Anne Vauthier

Situation : Avenue du Prince de Ligne 108

Objet : transformations et extensions en façade arrière, l'aménagement de la toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42516-2015 introduite le 06/11/2015 par Monsieur Vauthier et visant les transformations et extensions en façade arrière, l'aménagement de la toiture sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, 108;

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°56 Saint-Job / CARLO (arrêté royal du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol.

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4° Toiture qui prescrit « *D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V).* », en ce que la toiture de l'extension est plate,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/11/2015 : dépôt de la demande,

14/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

15/02/2016 au 29/02/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

16/03/2016 : 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 mixte, et le bien sur lequel porte la demande est proche de la place de Saint-Job,
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie de maisons isolées, jumelées ou groupées, implantées en recul,
- La maison n°108 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades de gabarit R+2+T à 3 versants, dont le jardin est orienté au Sud et se situe au niveau du 1^{er} étage, en raison du relief de l'îlot, ascendant depuis l'avenue du Prince de Ligne vers l'avenue Victor-Emmanuel III,
- Le versant arrière de sa toiture comporte une large lucarne,
- La maison de droite (n°110), mitoyenne, est plus profonde, comprenant une annexe couverte d'une toiture plate et construite sur 2 niveaux dont chacun bénéficie d'une terrasse intégrée dans le volume bâti,
- La maison de gauche (n°102) est d'une typologie de villa à 4 façades, avec façade pignon face à l'avenue et faitage perpendiculaire à l'alignement,

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'extension du rez-de-chaussée (contre terre à l'arrière), du bel étage (espaces de jour) et du 2^{ème} étage (espaces de nuit),

- propose pour ce faire un volume de profondeur dégressive selon les niveaux, chacun de ceux-ci étant moins profond que le niveau qui lui est inférieur,

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

- La demande s'inscrit endéans le profil du pignon de la maison voisine de droite,

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée, enterré en façade arrière, est étendu pour disposer d'une grande cave supplémentaire,
- le 1^{er} étage étendu permet d'agrandir la cuisine et le séjour vers le jardin,
- le 2^{ème} étage étendu permet d'agrandir 2 petites chambres,
- un petit balcon, accessible par la grande lucarne précitée, est aménagé pour la chambre située dans les combles, dans le respect du Code civil,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- ces extensions sont proposées en volumétrie décroissante, dans laquelle le dépassement de profondeur du 1^{er} étage est couvert de zinc, et le dépassement de profondeur du 2^{ème} étage est non accessible, mais doit être couvert d'une finition esthétique,

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

- la zone de recul comprend l'accès au garage et l'accès piéton, le reste est planté,

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

- la maison dispose d'un garage,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la nouvelle façade arrière est en brique rouge, les châssis en bois,

Considérant, au regard du motif des mesures particulières de publicité (dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la typologie de la toiture de l'annexe, que la volumétrie proposée s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti, et que la dérogation est acceptable.

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

Condition à inscrire dans le permis :

Prévoir une finition esthétique de la toiture plate du 2^{ème} étage,

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 8

Dossier 16-42532-2015- Enquête n° 18/16

Demandeur : Madame Annette Richter

Situation : Rue Langeveld 36 A

Objet : la mise en conformité d'une lucarne en chien-assis à l'avant, une lucarne en chien-assis à l'arrière et l'abattement d'un mur entre le living et la véranda dans une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42532-2015 introduite le 19/11/2015 par Madame Annette Richter et visant la mise en conformité d'une lucarne en chien-assis à l'avant, une lucarne en chien-assis à l'arrière et l'abattement d'un mur entre le living et la véranda dans une maison unifamiliale sise rue Langeveld, 36 A,

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - FLORIDE/LANGEVELD (arrêté royal du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°3.5. Toitures qui prescrit : « *les lucarnes ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente* », en ce que les lucarnes (1.99 mètre dans le versant avant et 2.66 mètres dans le versant arrière) dépassent cette largeur de 1.50 mètres de large,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/11/2015 : dépôt de la demande

29/12/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

15/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016 : 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 principalement résidentiel,
- Dans ce quartier, la rue Langeveld est bâtie soit en ordre ouvert et en recul, soit en ordre fermé à l'alignement,
- La maison n°36A sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de maisons « de type ouvrière », mitoyennes et implantées à l'alignement,
- De gabarit R+1+T à 2 versants avec un brisis « Mansart » de faible hauteur au pied du versant avant,
- Ce versant comprend une lucarne qui n'apparaît pas au permis d'urbanisme, et d'après les photos aériennes, cette lucarne apparaît clairement dès 1996,
- Sur le versant arrière, une autre lucarne a remplacé une fenêtre de toiture,
- Au rez-de-chaussée, une baie entre deux espaces de vie a été agrandie dans un mur porteur,
- La maison de droite n°38 est similaire,
- La maison de gauche (n°36), de gabarit R+1+T, présente une corniche légèrement plus haute,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité des travaux suivants, effectués après 2004 ;
 - une lucarne sur le versant avant ;
 - sur le versant arrière, une seconde lucarne qui a remplacé une fenêtre de toiture,
 - au rez-de-chaussée, l'élargissement d'une baie dans un mur porteur, entre deux espaces de vie,

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

- Les travaux effectués ont visé un meilleur apport de lumière naturelle dans les combles et dans les lieux de vie du rez-de-chaussée,
- La maison étant étroite (largeur de 4.30 mètres entre murs), ces travaux ont permis une meilleure habitabilité de la maison

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée, une véranda prolonge le séjour, et le plan de la maison n'est pas traversant en ce que la cage d'escalier est implantée transversalement à mi- profondeur du plan,
 - l'ancienne façade arrière a été partiellement abattue pour créer une large baie entre la travée arrière du volume principal et la véranda, qui constitue espaces de vie,
 - au niveau des combles, les versants prennent naissance à faible hauteur au- dessus du niveau du plancher (1.05 mètre à l'avant et 1.15 mètre à l'arrière),
 - au 2^{ème} étage, les lucarnes éclairent deux chambres, dont celle dans le versant avant est au profit d'une petite chambre au plan irrégulier,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne du versant avant est similaire à celle de la maison de droite,
 - ces deux maisons forment un ensemble architectural typique des maisons « de type ouvrière »,
 - la lucarne arrière, de 2.66 mètres de large, présente une hauteur limitée à 1.37 mètre, et s'intègre bien dans le volume du bâti existant,
 - la baie du rez-de-chaussée est élargie de 1.20 mètre libérant la vue vers le jardin et permet un apport de lumière naturel dans la travée arrière du rez-de-chaussée, contiguë à la cage d'escalier,
- en matière d'aménagement des abords :
 - la maison bénéficie d'un petit jardin orienté au Nord et aménagé d'une terrasse et de plantations, en léger surplomb par rapport au niveau du rez-de-chaussée,

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

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol 51, la largeur des lucarnes dépassent le prescrit du PPAS, mais s'intègre bien dans le bâti environnant par leur faible hauteur,

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 09

Dossier 16-42534-2015 - Enquête n° 15/16

Demandeur : Monsieur Eric Charléty

Situation : Rue de l'Equateur 40

Objet : la mise en conformité de la construction d'une cabane de jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42534-2015 introduite le 20/11/2015 par Monsieur Eric CHARLETY et visant la mise en conformité de la construction d'une cabane de jardin sur le bien sis rue de l'Equateur, 40;

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 (AG du 27.05.1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation ;

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

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

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

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- o non-respect de l'article n°12.1.al 3 qui prescrit « *Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2,50m minimum des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m.*», en ce que la cabane est implantée en zone latérale, contre la haie mitoyenne, est couverte d'une toiture en faible pente,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o l'installation de la cabane fait dépérir la haie, du béton a été coulé sur les racines,
- o le fond de la cabane est inesthétique,
- o le projet fait perdre de l'ensoleillement, la hauteur de la cabane est accentuée par le dénivelé de 0.50 mètre du terrain,
- o augmentation de l'eau de ruissèlement sur la parcelle voisine,

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation relative à la haie et à l'ensoleillement de la parcelle voisine n°42 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/11/2015 : dépôt de la demande

13/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016 inclus : enquête publique sur base de la demande telle qu'introduite

16/03/2016 : 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, proche de l'Observatoire est essentiellement résidentiel,
- o le bien sur lequel porte la demande est une maison jumelée à celle sise au n°42, qui lui est mitoyenne à droite et présente les mêmes caractéristiques architecturales,
- o la rue de l'Equateur étant en pente montante vers l'Observatoire, les maisons situées à droite de cet ensemble jumelé sont donc implantées à un niveau plus élevé,

- la maison à 3 façades sur laquelle porte la demande est inscrite dans un quartier où les constructions sont de gabarits différents, d'immeubles à toitures plates ou à versants,
- le rez-de-chaussée comprend le garage, l'entrée, les caves, et le bel étage constitue un rez-de-jardin,
- les deux maisons jumelées 40-42 ont été rénovées (PU 40282), les façades avant repeintes, et elles présentent un bel ensemble cohérent et bien entretenu,
- la maison de droite (n°42) est de gabarit et aspect architectural similaire, formant un ensemble avec la maison n°40,
- la maison de gauche (n°38) est également de typologie comparable, mais est implantée à un niveau plus bas, également en fonction de la pente de la rue,
- en zone latérale, Le couvert végétal a été réduit par l'implantation d'une cabane de jardin, accolée à la haie mitoyenne,
- les abords ont été soigneusement aménagés, et la zone de recul a perdu une zone de verdure entre l'accès piéton et l'accès carrossable,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de l'implantation de la cabane de jardin en zone latérale,

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

○ en matière de programme :

- la cabane est destinée au rangement de jardin,
- elle se situe à l'arrière de la zone latérale, quasi au niveau du rez-de-jardin, le rez-de-chaussée étant situé un niveau plus bas, où se situe la porte d'entrée,
- le rez-de-jardin est accessible par l'escalier latéral extérieur dans l'accès latéral, qui longe la cabane,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la cabane est implantée le long de la haie mitoyenne dans la zone latérale de gauche,
- le niveau de la toiture de la cabane suit exactement le profil de la haie,
- la haie est parfaitement entretenue et la cabane n'en empêche pas un bon entretien,
- le jardin est ainsi dégagé et présente un bel aspect paysager visible depuis les maisons voisines, tant de la rue de l'Equateur que de l'avenue Lancaster,
- la vue vers l'intérieur d'îlot par cette zone latérale est marquée par le relief du terrain, la vue est dès lors portée davantage vers le ciel que vers le jardin,

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

- l'accès piéton à la maison a été réaménagé en zone latérale,
- la toiture, de même hauteur que la haie, est en très légère pente vers celle-ci, ce qui pourrait fournir un apport d'eau de pluie à la haie,
- selon une réclamation, ce dispositif crée au contraire un déversement d'eau sur la parcelle voisine,
- en zone de recul, un espace planté a été supprimé entre l'accès carrossable et l'accès piéton, ce qui agrandi fortement l'espace minéralisé en zone de recul,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la cabane est réalisée en bois et présente un bon degré de finition esthétique,
- le revêtement de toiture doit cependant être amélioré,

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

- la cabane est implantée dans la zone de retrait latéral, intégrée et accompagnée dans l'aménagement paysager de l'accès piéton au rez-de-jardin de la maison,
- selon une réclamation, l'implantation de la cabane contre la haie la fait dépérir, mais sans fournir de photographie permettant de constater ce dépérissement,
- le reportage photographique de la demande illustre que la cabane est à la même hauteur que la haie, ce qui dès lors n'augmente pas l'impact que pourrait provoquer la haie elle-même ou la déférence de niveau entre les deux jardins, sur la perte d'ensoleillement,
- les travaux de réaménagement de la zone de recul ont été fait lors du chantier de rénovation, mais ne sont pas conformes au prescrit du PPAS : *en zone de recul, les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25m² et cela sur une partie de la zone qui ne pourra être inférieure à 60% de la superficie totale de la zone de recul,*

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

- restituer la zone plantée en zone de recul, entre l'accès carrossable et l'accès piéton, afin de respecter l'objectif du PPAS,

- changer le revêtement de la toiture afin de proposer une finition esthétique,

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 accessoire en ce que la zone de plantation en zone de recul doit être restituée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul a été réaménagée également, non conformément au PPAS,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être davantage plantée,

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 partagé:

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

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

Avis DEFAVORABLE de City Dev + DMS + IBGE

Considérant que :

- la proximité de la cabane de la haie ne permet pas le bon entretien,
- la cabane implantée en zone latérale obstrue la vue vers l'intérieur d'îlot,
- l'aspect peu qualitatif du revêtement de la toiture,
- la fondation en béton,

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n°10

Dossier 16-42540-2015- Enquête n° 020/16

Demandeur : S.P.R.L. Living Development c/o Monsieur Patrick Orrego

Situation : Avenue De Fré 275

Objet : la modification du permis 16-41983-2014 en changeant la typologie de la toiture (de toiture à versants en toiture verte extensive), la façade latérale et le réseau d'égouttage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42540-2015 introduite le 26/11/2015 par la S.P.R.L. Living Development c/o Monsieur Patrick Orrego et visant, en application de l'article 102/1 du CoBAT, la modification du permis 16-41983-2014 en vigueur et en cours de mise en œuvre en changeant la typologie de la toiture (de toiture à versants en toiture verte extensive), la façade latérale et le réseau d'égouttage sur le bien sis Avenue De Fré 275;

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 (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27.05.1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n° qui prescrit « *D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants.* », en ce que la demande sollicite la transformation des toitures à versants telles qu'autorisées par le permis d'urbanisme en vigueur par des toitures vertes extensives.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/11/2015 : dépôt de la demande

05/01/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet

26/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, émis le 04/02/2016 sans émettre de condition de modification de la demande telle qu'introduite ;

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 sur ce versant d'ilot, mais est mixte par la présence de l'hôpital St Elisabeth et de quelques commerces du secteur HoReCa le long de la même rive de l'avenue,
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par des lignes de bus,
- La parcelle sur laquelle porte la demande développe une largeur de 71 m le long de l'avenue,
- Son relief est accidenté, en double pente descendante vers l'avenue et vers l'Est,
- La zone de recul sur une dizaine de mètres est couverte d'arbres et d'arbustes
- La maison sise au n°275 a été démolie par le début de mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-41983-2014 en vigueur,
- Elle présentait un gabarit R+T, et était implantée du côté nord-est de la parcelle,

- Le terrain faisant l'objet de la demande couvre également une voie d'accès à un terrain de fond bâti (n°273), dont le propriétaire a été averti de la demande de permis d'urbanisme à l'occasion de l'instruction du permis d'urbanisme en vigueur,
- Le terrain, initialement largement arboré, a été déboisé pour permettre le début de mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-41983-2014 en vigueur, qui autorise la construction de deux immeubles de chacun 5 appartements, de gabarit R+2+T, avec un parking commun de 20 emplacements,
- Le chantier est en cours depuis le mois de septembre 2015,

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

- Vise la modification de la forme de la toiture autorisée, à versants, en toiture plate verdurisée de type intensif,
- La suppression des cadres en façade latérale,
- La modification du réseau d'égouttage,

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

- La demande ne modifie pas le nombre de logement, ni les superficies habitables,
- La modification de la forme de la toiture vise une réduction du volume,

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

○ en matière de programme :

- le programme autorisé par le permis d'urbanisme en vigueur est maintenu ;

○ en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :

- la toiture plate répond mieux à l'esthétique du projet et permet la pose de toiture verdurisée, dans le cadre arboré de cet îlot,
- le projet modifié étant moins haut, il sera également moins présent dans le paysage des lieux,
- la modification de façade projetée (engendre une meilleure cohérence architecturale des façades
- le projet ne mentionne pas les éventuelles conduites de ventilation et/ou autres installations techniques susceptibles d'être installées en toiture, et visibles depuis des logements situés à proximité
- les remontées d'étanchéité étant de faible hauteur par rapport à la rive des toits, il y a lieu d'intégrer ces installations dans le volume bâti et d'en limiter les exutoires en toiture au strict minimum, en évitant leur développement en longueur sur la surface du toit

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

- la demande modifiée maintient la qualité des abords projetés dans le permis d'urbanisme en vigueur

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

- il maintient son offre deux emplacements de stationnement par logement
- il offre un confortable local de rangement pour vélos

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

- tranchée drainante remplacée par deux citernes d'eau de pluie à fond perforé, les trop-plein étant dirigés vers les égouts,

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

Quant à la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°50, la demande :

- propose une typologie de toiture plus appropriée à l'architecture des façades,
- engendrera un volume moins présent dans le paysage,
- nécessite cependant que soient prises toutes les précautions pour éviter le développement d'installations techniques en toiture

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

- corriger le formulaire de la demande cadres VI et VII en mentionnant en situation existante les données du permis d'urbanisme délivré, seul le volume étant différent, en fonction de la modification de la typologie des toitures,
- intégrer les installations techniques de ventilation dans le volume bâti et en limiter les exutoires en toiture au strict minimum, en évitant leur développement en longueur sur la surface du toit,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme, l'emprise, la surface bâtie du permis d'urbanisme en vigueur est maintenu,

- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des rectifications de données chiffrées relatives au projet et en modalités de mise en œuvre d'installations de techniques spéciales du bâtiment,
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que dans un contexte résidentiel qui compte des immeubles de grands gabarits, il s'indique particulièrement de veiller à l'esthétique des toitures plates et vertes, en évitant le développement de canalisations à caractère technique.

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, 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 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 absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16/03/2016
Objet n° 11

Dossier 16-42575-2015- Enquête n° 25/16

Demandeur : Monsieur Laurent Vercoutere

Situation : Avene Van Bever, 18

Objet : Construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42575-2016, introduite le 03/12/2015 par Monsieur Laurent Vercoutere,

et visant à construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne, sur le bien sis avenue Van Bever, 18;

Vu que la demande se situe sans le PPAS n°3 (AR 06/04/1954) et déroge à celui-ci en terme d'implantation.

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

○ motifs inhérents COBAT :

- application de l'article 155§2 du COBAT : dérogation à un PPAS en terme d'implantation,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/12/2015 dépôt de la demande

26/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016: séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, disposant de beaux jardins
- Dans ce quartier, l'avenue Van Bever fait la liaison en la chaussée de Waterloo avec un urbanisme en ordre semi-continu hétéroclite en fonction de l'historique du bâti et la drève de Lorraine implantée en limite de Forêt de Soignes : elle comprend en conséquence à la fois des anciennes villas patrimoniales, des immeubles de logements et sur la rive opposée à celle du projet, un très important complexe sportif
- A côté de ce centre s'implante un ensemble de maisons unifamiliales implantées en ordre semi-ouvert, régie par le PPAS n°3, de peu de profondeur et de gabarit R+1+toiture, à l'instar de la maison de la demande,
- La parcelle cadastrée division 4, section H n°54b9, sur laquelle porte la demande, est orientée Sud à rue et Nord côté jardin
- la maison existante n° 18 est implantée avec léger recul à rue, s'implante entre deux maisons trois façades et présente un gabarit de R+ 1+ toiture,
- Les deux maisons voisines présentent une implantation et un gabarit similaire, et la maison voisine de gauche dispose en outre d'une annexe sous forme de véranda avec toiture

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

- Elle conserve la maison existante et vise la construction d'une véranda couverte par une toiture, de même gabarit et esthétique que celle de la maison voisine
- Le demandeur, entrepreneur de jardin a en outre présenté un beau plan d'aménagement du jardin

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

- Vu l'évolution de cette partie du quartier et les demandes successives d'agrandir les pièces de jour de ces habitations,

- Vu l'intégration du projet à l'esthétique des maisons existantes et à celle de la véranda de la maison voisine, la demande telle que présentée répond au bon aménagement des lieux,
- Le projet améliore les conditions de vie du logement, ce qui participe aux qualités de celui-ci,
- L'aspect constructif du dossier fait cependant l'objet d'une remarque en ce qui concerne la composition des murs mitoyens qui doivent conserver les murs en dur et implantés sur la mitoyenneté,

Considérant que la demande , pour répondre au bon aménagement des lieux suivantes :

- créer des murs mitoyens sur l'axe de la mitoyenneté , dans le respect du code civil

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155§2 du COBAT : dérogation à un PPAS en terme d'implantation, la demande est acceptable en raison du petit gabarit de la maison existante, de l'évolution des conditions de vie des logements et du maintien d'un jardin de ville où est prévu un aménagement soigné

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 12

Dossier 16-42579-2015- Enquête n° 24/16

Demandeur : Monsieur et Madame SHAIKH Mohammad Shakeel et HAMID Fozia

Situation : Chaussée de Saint-Job 148

Objet : la régularisation de la fermeture sous une terrasse pour créer un jardin d'hiver, de la minéralisation de la zone de recul et de la zone latérale (PV U 2018/38)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42579-2015 introduite le 11/12/2015 par Monsieur et Madame Mohammad Shakeel et Fozia Shaikh et Hamid et visant la régularisation de la fermeture sous une terrasse pour créer un jardin d'hiver, de la minéralisation de la zone de recul et de la zone latérale (procès-verbal d'infraction urbanistique n°U 2018/38) sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 148;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 13 du permis de lotir (PL) n°281 bis du 20/11/1990 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge ;

Vu le procès-verbal d'infraction dressé (PV U 2015/38) et portant sur la fermeture sous l'espace de la terrasse (16m²) et la minéralisation de la zone de recul et latérale (58.5 m² en pavés de béton) ;

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - o non-respect de l'article n°3.1 qui prescrit « *La zone de recul est exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysagé, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m², et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 2/3° de la superficie totale de la zone* ».

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2015 : dépôt de la demande

26/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2016 au 29/02/2016 inclus : enquête publique

16/03/2016 : 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 essentiellement résidentiel,
- o Le permis de lotir a permis la construction d'un ensemble de maisons à l'angle de la rue Papenkasteel et de la chaussée,
- o La maison n°148 sur laquelle porte la demande fait partie d'un groupe de maisons situées le long de la chaussée, implantées en recul,
- o La maison de gauche (n°146) est mitoyenne,
- o le chantier de ce groupe de maisons a été réalisé en 2004,
- o le jardin de la zone de recul a été réduit en 2009,

- La zone de recul a été modifiée par rapport au permis délivré par la réduction de la zone verdurisée et la création d'un accès carrossable le long de la limite droite du terrain,
- Un portail a été placé en zone latérale,
- En façade arrière, la terrasse couverte a été fermée et aménagée en jardin d'hiver,

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

- La régularisation des travaux exécutés sans permis d'urbanisme,

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est étendu d'un jardin d'hiver aménagé sous la terrasse,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le jardin d'hiver s'inscrit dans le potentiel bâtissable du permis de lotir,
 - la plateforme de la terrasse a été rehaussée de 13 cm, ce qui a réduit la hauteur du pare-vue en bois, installé en vis-à-vis de la terrasse voisine de gauche,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le chantier de ce groupe de maisons a été réalisé en 2004,
 - le jardinet en zone de recul et en zone latérale a été réduit en 2009, par la pose de pavés de béton, ce qui a réduit la minéralisation de ces zones,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'aménagement de la zone de recul ne correspond pas au prescrit du PPAS, en créant une zone de stationnement dans la partie latérale de la zone de recul, alors que la maison bénéficie d'un garage,

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

- Dérogation à l'article 3.1. du permis de lotir en ce que la zone de recul ne comprend pas 2/3 d'aménagement paysager ni 1 arbre par 25m²,
- Le placement de pavé de béton dans la partie latérale droite de la zone de recul et en zone latérale est non conforme au prescrit du permis de lotir. Le permis d'urbanisme y prévoit une zone plantée,

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

- Restituer la zone plantée de la zone de recul, en complétant le plan d'implantation et en fournissant un plan de la zone de recul à l'échelle 1/50°,
- Réduire l'accès latéral à une largeur de 1 mètre, en complétant le plan d'implantation et en fournissant un plan de la zone de recul à l'échelle 1/50°,
- Rehausser le pare vue de la terrasse afin de rendre la hauteur conforme au Code civil (1,90 mètre),

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme principal de la réalisation du jardin d'hiver est maintenu,
- d'être accessoire en ce que la verdure de la zone de recul doit être préservée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul n'est pas destinée au stationnement,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que cette partie de la zone de recul doit être plantée,

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 13

Dossier 16-42566-2015- Enquête n° 21/16

Demandeur : Monsieur et Madame Caballé Munill Georges et Wilhelm Patricia

Situation : Vieille rue du Moulin de 338 à 340

Objet : l'unification de 2 maisons en une et la restructuration de ses espaces

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42566-2015 introduite le 04/12/2015 par Monsieur et Madame Patricia et Georges CABALLE MUNNIL et visant l'unification de 2 maisons en une et la restructuration de ses espaces sur le bien sis Vieille rue du Moulin de 338 à 340;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur .les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription générale n°012 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la modification ou la suppression 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 :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de d'implantation:
 - non-respect de l'article n°4 et 11, en ce que :
 - le projet supprime des annexes très profondes mais en crée une nouvelle, légèrement plus profonde que la profondeur de la maison voisine en mitoyenneté
 - La situation existante dispose de deux emplacements de parcage en zone de recul, dont un seul serait maintenu

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier(),
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02 au 29/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/12/2015dépôt de la demande

28/01/2016 accusé de réception d'un dossier complet

15/02 au 29/02/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/03/2016:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/01/2016

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets :

- a) d'extension (ou d'augmentation) de plus de 30 m² de l'emprise au sol d'un bâtiment ;
- b) de toute augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, etc.) et qui sont accolées au bâtiment ;

- c) de toute augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées au sol (par exemple, un parking, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, etc.) et qui ne sont pas accolées au bâtiment ;
- d) de reconstruction partielle d'un bâtiment ;
- e) de rénovation légère d'un bâtiment.

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
- b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension ou l'augmentation des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet) et l'infiltration in situ lorsque cela est possible. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le dispositif de gestion sera dimensionné pour contenir 33 l/m² de surfaces recueillant les eaux pluviales à gérer et conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il doit être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution.

- Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation ;
- Pour les projets incluant la gestion de la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment : si une citerne de réutilisation ou une citerne à deux compartiments de 33l/m² de surface de toiture en projection horizontale au sol est déjà présente sur le site faisant l'objet de la demande mais qu'elle n'est pas utilisée, le demandeur peut proposer sa remise en fonction. Dans ce cas, le demandeur est tenu, pour son dispositif de gestion, d'affecter au minimum 33 l/m² de surfaces recueillant les eaux pluviales à gérer au stockage temporaire, qu'il décide ou non d'utiliser le solde restant à la réutilisation domestique.
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces. Il en est de même pour les eaux rejetées vers un exutoire autre que l'égout.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.
- Le dispositif de vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
 - a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
 - d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Remarques quant à la présente demande :
- La demande ne comporte aucun renseignement quant à la gestion des eaux pluviales.
- Les plans doivent donc être complétés pour se conformer aux présentes prescriptions : placement d'une citerne suivie d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire (ajutage et trop-plein de sécurité) sera prioritairement dirigé vers un ouvrage d'infiltration dans le sol de la parcelle.

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 tissu ancien de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, implantés en ordre semi-ouvert et continu
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin joint un ancien tissu du village de Saint-Job à une urbanisation du début du siècle, ce qui lui confère un caractère patrimonial particulier,
- Les deux maisons n°338 et 340, sur lesquelles porte la demande, présente deux typologie très différenciée, soit :
 - Pour le n°348 :
 - La vieille maison, de gabarit R+ toiture, est encore visible en partie gauche et en façade arrière ;
 - L'importante transformation en 1989 avec son gabarit R+1+toiture en mitoyenneté commune avec la maison n°340, conserve cependant le caractère plus campagnard de la maison initiale
 - La maison dispose de nombreuses annexes en façade arrière sur la mitoyenneté commune avec la maison n° 340 (+/-18mètres)
 - Pour le n°340 :
 - La maison présente une typologie traditionnelle de maison de village de gabarit R+1+toiture
 - La parcelle dispose d'un abri de jardin en fond de parcelle, sur toute la largeur de celle-ci,
- Le bâti environnant est très différencié :
 - Le fond de parcelle est mitoyen à la parcelle accessible par la chaussée de Waterloo, sur laquelle sont implantés des immeubles de grands gabarits,
 - La parcelle de gauche, triangulaire en raison de sa situation dans le tournant de la rue, comprend un ensemble de trois logements n° 332, 332 A et 330
 - La maison de droite (n°342) présente une typologie similaire à la maison 340, sur laquelle porte la demande, mais avec un gabarit de R+2+toiture,

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

- Elle porte sur :
 - l'unification des deux maisons par des aménagements intérieurs nécessitant peu de travaux de structure et permettant d'accueillir une famille nombreuses,
 - La restructuration de ces espaces en conséquence, afin de les doter du confort actuel,
 - La suppression de toutes les annexes existantes le long de la mitoyenneté entre les deux maisons, soit sur une profondeur de +/-18mètres,
 - La construction d'une nouvelle annexes au rez-de-chaussée et en façade arrière, en milieu de parcelle et d'une profondeur de 5,23mètres, sous forme d'orangerie, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse par rapport à la maison voisine de droite (+/-0,50 mètre)
- Elle vise également un bel aménagement paysager de la parcelle qui :
 - conserve l'annexe existante en fond de la parcelle de la maison n°340,
 - crée un abri de jardin en milieu de parcelle, avec un espace terrasse adjacent,
 - supprime l'emplacement de parcage devant le N° 338 et intègre celui devant le N°340 dans le paysage verdurisé de la rue, en conservant notamment l'arbre existant en zone de recul

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

- La réunion des deux maisons en une seule habitation permet d'accueillir une famille nombreuse qui disposera d'un très beau jardin,
- Le projet respecte la typologie des bâtiments existants et leur caractère patrimonial, ce qui préserve le paysage particulier de cette rue : l'ajout de la lucarne en façade avant du N° 340 se fait dans le respect du caractère architectural de cette habitation, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- L'aménagement paysager crée un véritable petit parc avec espace de délasserment en milieu de parcelle, ce qui se justifie en raison de la grande profondeur de celle-ci,

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

- en matière de programme :
 - La suppression d'un logement se fait au profit d'une habitation pour une famille nombreuse pouvant bénéficier d'un très beau grand jardin en ville, ce qui répond aux objectifs de la Commune de favoriser l'implantation de famille, d'autant que le quartier comprend de nombreux équipements et commerces à proximité,
 - Le projet, notamment par la construction de l'orangerie, crée en outre plus de superficie de qualité, propre au logement et supprime des annexes atelier/remise hybrides, ce qui améliore fortement l'esthétique de l'arrière de la construction et les vues depuis l'intérieur de l'îlot
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La suppression des annexes très profondes au profit d'un aménagement paysager du jardin s'inscrit dans les objectifs d'amélioration des intérieurs d'îlot,
 - La nouvelle annexe s'inscrit dans les volumes bâtis existants et participe à la cohésion des façades existantes,
 - L'ajout de la lucarne en façade avant du n°340 se fait dans le respect de la typologie de la maison et conserve la lisibilité de la toiture, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le bel aménagement paysager projeté assure une amélioration de cet intérieur d'îlot et vu la grande dimension de la parcelle résultante du projet, la création d'un abri de jardin supplémentaire au milieu de la profondeur de la parcelle est acceptable et s'intègre au bâti environnant
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le maintien d'1 emplacement de parcage en zone de recul au lieu des 2 existants, est acceptable au vu :
 - de la situation existante, bien antérieur à l'entrée en vigueur du RRU,
 - de l'absence de parking en espace public à cet endroit
 - l'intégration paysagère du projet qu'il s'indique de compléter par celui de la zone de recul du n° 338
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande doit être complétée afin de répondre à l'avis du service Technique de la Voirie

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet supprime de nombreuses annexes hybrides et très profondes au profit du jardin et d'une annexe plus restreinte et isolée, dépassant de très peu l'annexe de la maison voisine, ce qui répond au bon aménagement de s lieux,
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement), la demande maintient la même superficie de logement sur le site et en améliore les qualités, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande est acceptable au vu :
 - de la situation existante d'annexes hybrides beaucoup plus profondes
 - de l'orientation Nord –Ouest du jardin et du peu d'impact solaire de l'ouvrage
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), la demande limite les nouveaux aménagements à un emplacement de parcage au lieu des deux existants, et les intègre aux frondaisons de la zone de recul, ce qui la rend acceptable, également en raison des éléments énoncé ci-avant : antériorité au RRU et absence de parcage de ce côté de la rue,

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 l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932, le projet inscrit les modifications de façade dans la nomenclature des baies existantes, ce qui conserve le caractère villageois du quartier et de cette partie de la Commune, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- Conserver la nomenclature des châssis existant de la maison de droite n°338, afin de respecter le caractère architectural de cette maison,
- Répondre à l'avis du Service technique de la Voirie,
- Créer un zone de recul paysagère devant la maison n°338

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme,
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur la nomenclature de certains châssis, la gestion des eaux de ruissellement de la parcelle et l'aménagement paysager de la zone de recul
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indicer et de dater 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 celui du Fonctionnaire délégué qui l'impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Les dérogations au RRU, titre I chapitre II, article 4 et 11 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 14

Dossier 16-42563-2015- Enquête n° 26/16

Demandeur : Monsieur Benoît Hees

Situation : Avenue Van Bever 16

Objet : démolir des constructions existantes (bâtiment résidentiel pavillonnaire avec piscine), modifier l'aménagement extérieur, créer un immeuble rez+1 pour deux appartements, construire un cabanon compteur

AVIS

La Commission reporte son avis dans l'attente de la visite sur place et d'une proposition alternative qui limite l'impact de la rampe de garage en zone de recul

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 15

Dossier 16-42599-2015-

Demandeur : Monsieur Pierre Vanoverschelde

Situation : Ancien Dieweg 40

Objet : la transformation une maison de rapport en une habitation familiale, avec création de lucarne et terrasse en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42599-2015 introduite le 21/12/2015 par Monsieur Pierre Vanoverschelde et visant la transformation une maison de rapport en une habitation familiale, avec création de lucarne et terrasse en façade arrière sur le bien sis Ancien Dieweg 40; Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2015 : dépôt de la demande

21/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi ouvert formé de villas et de petits immeubles de logement
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alsemberg et les abords de la gare de Calevoet créent un axe et un pôle de quartier à forte densité d'un tissu continu et aux gabarits hybrides,
- L'ancien Dieweg, proche de la gare comprend ainsi un ensemble d'immeuble de l'entre deux guerres affectés en maisons unifamiliales et petits immeuble de rapport, à l'instar de celui de la demande,
- La parcelle cadastrée n°150G5, sur laquelle porte la demande :
 - Est orientée Sud à rue et Nord côté jardin,
 - Comprend la construction à l'alignement et un beau jardin de ville avec pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot
- la maison unifamiliale existante n°40, sur laquelle porte la demande :
 - comprend un corps principal de R+2+toiture de type « mansart » et une annexe le long de la mitoyenneté droite de gabarit R+2 et toiture plate à usage de terrasse, en situation de fait,
 - présente une typologie de maison bel-étage, avec garage 2 voiture en enfilade au rez-de-chaussée,
- L'immeuble a fait l'objet du permis n°16-6029-1931 pour une occupation de deux appartements au premier et second étage, avec chambres de service sous forme de mansardes
- La maison voisine de gauche n°38 a fait l'objet d'une rénovation récente via le permis n°16-42283, délivré le 17/12/2015,
- La maison de droite (n°42) présente une implantation et un volume similaire à celui de la demande : elle dispose d'une grande lucarne en façade arrière
- Les photos montrent un jardin peu entretenu envahi par la végétation spontanée

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

- Elle vise la mise en conformité du programme existant en situation de fait de maison unifamiliale au lieu des deux appartements du permis initial,
- Elle restructure l'ensemble des espaces existants afin d'ouvrir les pièces de jour entre elles au profit d'un volume unique et les doter du confort actuel

- Elle conserve les volumes et façades existantes :
 - Avec un changement de nomenclature des châssis de la situation de droit, et le maintien du bois comme matériau,
 - La création d'une grande lucarne en façade arrière, qui conserve l'accès sur la toiture de l'annexe transformée en terrasse
- Elle prévoit une isolation complète de la façade arrière
- Elle transforme la moitié de la citerne d'eau de pluie en bassin d'orage afin de se conformer aux objectifs de la Commune et du RRU, 2M³

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

- Vu les explications données en séance,
- La réhabilitation de cet immeuble de rapport en maison unifamiliale, s'inscrit dans les objectifs de la Commune de conserver des familles en ville, dans ce quartier très bien desservi par les transports en commun et disposant de plusieurs équipements et commerces à proximité,
- La transformation assure à ce logement une grande qualité, d'autant qu'il dispose d'un beau jardin de ville,
- La création de la lucarne en toiture est conforme au RRU et agrandit l'espace disponible au profit de belles chambres, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- L'isolation de la façade arrière et ses nouvelles baies vers le jardin lui assurent une meilleure cohérence, respectent mieux le permis initial et s'inscrivent dans les objectifs de développement durable,
- Le dossier comprend un aménagement paysager du jardin au profit du maintien du caractère vert de cet intérieur d'îlot

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

- En ce qui concerne l'art. 207 §1. al4 du COBAT : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333), le projet de modification de nomenclature des châssis tend à mieux s'inscrire dans le respect du caractère architectural de la maison, ce qui répond au bon aménagement des lieux

Condition à joindre au permis :

- Respecter le RRU pour la nouvelle lucarne en toiture et supprimer l'incohérence entre le plan et la façade.
- La terrasse doit bénéficier d'un accord du voisin ou répondre au code civil

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16/03/2016
objet n° 16

Dossier 16-42537-2015

Demandeur : Proxisoins c/o Monsieur et Madame Hayssam TABECH et Meza Erika AZAHUANCHE

Situation : Avenue Dolez 47

Objet : la modification des matériaux de la façade fissurée et pose d'un crépi de couleur beige

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42537-2015 introduite le 24/11/2015 par la société Proxisoins - c/o Monsieur et Madame Hayssam TABECH et Meza Erika AZAHUANCHE, et visant à la modification des matériaux de la façade fissurée et pose d'un crépi de couleur beige sur le bien sis Avenue Dolez 47 ;

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 le périmètre de protection du site classé du Kauwberg - Arrêté de classement du 27/05/2004 ;

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

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

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

- La nature de la demande consiste à modifier les aspects esthétiques de la façade avant de la maison, dont le jardin paysager jouxte la zone protégée. Il n'y a pas d'actes et travaux prévus à proximité de cette zone. La maison existante constitue déjà une transition entre la milieu bâti et la zone verte à haute valeur biologique ;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/11/2015 : dépôt de la demande ;

16/12/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

29/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/03/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de la CRMS, sollicité le 16/12/2016, et non réceptionné à ce jour ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de l'avenue Dolez, non loin du croisement avec la chaussée de Saint Job, située au Nord ;
- Le bien est situé à proximité d'une avancée du site du Kauwberg vers la voirie ;
- L'immeuble s'inscrit dans un ensemble bâti de 6 maisons présentant peu de cohérence architecturale entre elles, tant du point de vue de leurs gabarits, que de leurs typologies ou de leurs implantations ;
- L'immeuble voisin de gauche (n° 49) a fait l'objet de transformations lourdes, ayant engendré d'importants désordres structurels au bien faisant l'objet de la demande. La façade principale de cet immeuble présente des fissures en de nombreux endroits, ainsi que des affaissements de baies, ce qui rend la maison difficilement habitable ;

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

- La modification des matériaux de la façade principale, et fissurée pour les raisons évoquées ci-avant :

- Démontage de la brique de parement de la façade avant ;
- Pose d'un isolant sur le porteur ;
- Pose d'un enduit de teinte beige ;
- Pose de nouvelles menuiseries en PVC, de teinte vert kaki ;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre de la réfection totale de la façade avant ;
- Les actes et travaux projetés s'inscrivant dans les objectifs du développement durable, rendant la façade de l'immeuble plus performante en ce qui concerne son isolation, ainsi que les nouvelles menuiseries extérieures ;

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

- Le projet conserve la typologie d'origine de la maison, et la pose de l'enduit de façade permet de l'inscrire davantage dans la typologie dominante du cadre bâti environnant ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures, par contre, est peu respectueux des objectifs poursuivis par les différentes mesures de protection de cette zone. Il s'indique d'opter pour des menuiseries en bois, éventuellement peints ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet :
 - s'inscrit dans le respect de la typologie des constructions environnantes, et dans le respect d'une transition harmonieuse entre le milieu bâti et la zone verte à haute valeur biologique que représente le site classé du Kauwberg ;
 - se limite à une intervention en façade avant, relativement peu visible depuis le site classé ;
 - nécessite le maintien des proportions de baies existantes, dans le but de respecter davantage l'équilibre des pleins et des vides de la façade principale ;
 - nécessite néanmoins une révision de l'esthétique des menuiseries extérieures proposées, en optant pour des châssis en bois, une porte d'entrée et une porte de garage davantage vitrées ;

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

- Revoir les proportions de baies, dans le but de respecter davantage l'équilibre des pleins et des vides de la façade principale ;
- Revoir l'esthétique des menuiseries extérieures proposées, en optant pour des châssis structurés de teinte claire, une porte d'entrée et une porte de garage davantage vitrées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs de transformation de la façade avant peuvent être poursuivis dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement tant bâti que naturel ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 17

Dossier 16-42480-2015- Enquête n° 013/16

Demandeur : Immo Cambre S.P.R.L. c/o Monsieur Vincent Davidts

Situation : Chaussée de Waterloo de 846 à 854

Objet : la rénovation et démolition/ reconstruction partielle d'un immeuble de commerce avec atelier de fabrication, et création de 2 logements supplémentaires

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42480-2015 introduite le 16/10/2015 par la S.P.R.L. Immo Cambre - c/o Monsieur Vincent Davidts et visant la rénovation et démolition/ reconstruction partielle d'un immeuble de commerce avec atelier de fabrication, et création de 2 logements supplémentaires sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 846 à 854 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

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

- Art. 4.2.0 (profondeur de construction) ;
- Art. 9.0 (construction en zone de jardin) ;
- Art. 12.0 (construction en zone de sports en plein air) ;

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

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

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

- L'affectation tant existante (garage automobile) que projetée (atelier de fabrication et show - room) s'inscrit dans un tissu bâti existant d'utilisation mixte, le long de la chaussée de Waterloo et plus en intérieur d'ilot ;
- L'arrière de la parcelle jouxte des entrepôts et un parking extérieur créant déjà la transition entre l'environnement bâti et le Bois de la Cambre ;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. 4.2.0 (profondeur de construction) ;
 - Art. 9.0 (construction en zone de jardin) ;
 - Art. 12.0 (construction en zone de sports en plein air) ;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 pour un projet situé dans un PPAS :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 11 zones de recul aménagé en jardin ;
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins ;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;
- Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que le projet engendre :
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2016 au 01/02/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les propriétaires du terrain voisin désirent marquer leur opposition au projet. La SPRL Immo Cambre les a assignés devant la justice de paix afin d'obtenir une servitude de passage par leur propriété sise au 836-844 Chaussée de Waterloo. Servitude qu'ils ont refusée à cause des nuisances occasionnées par le trafic des camions sur leur parking. Il est actuellement possible de faire rentrer les camions, de les stationner et de les décharger directement vers les ateliers sans passer par leur propriété. Il faudrait faire entrer les camions de livraisons par le 850 chaussée de Waterloo et décharger les apports de matières premières de grand gabarit et la sortie des produits finis en accédant directement vers les ateliers par le percement prévu sur le mur latéral droit. Cette ouverture devrait être suffisamment large pour pouvoir faire passer les marchandises et fournitures qu'elle qu'en soit leur ampleur. Ils mettent également l'accent sur le fait que, pour sa sécurité et celle de ses travailleurs cela laisserait au demandeur un accès rapide pour les pompiers et les ambulances. Ils s'opposent à la construction d'un showroom et d'une pièce de stock par la construction au milieu du rez de chaussée d'un mur parallèle à la chaussée de Waterloo et de l'escalier menant à l'étage car cela bloquerait l'accès des camions et marchandises et les enclaverait ;
- Plusieurs réclamants s'opposent au projet en tant que voisins. La nature des dérogations ne leur semble pas légitime à accorder. Il n'y a pas de parkings en nombre prévus dans le projet ce qui posera un vrai problème pour le quartier déjà mis à mal par la saturation. La vue sur l'arrière du bâtiment va être modifiée et elle sera moins belle ;

Vu le report de l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 17/02/2016, pour les motifs suivants :

- pouvoir examiner la situation existante de droit de l'ensemble du site concerné par l'entreprise ;
- pouvoir procéder à la vérification du Permis d'Environnement de classe 1B ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/10/2015 : dépôt de la demande ;

05/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/01/2016 au 01/02/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis ;

23/02/2016 : Visite de l'ensemble du site concerné par la demande effectuée par 2 architectes du Service de l'Urbanisme ;

25/02/2016 : Introduction de documents complémentaires afin de pouvoir apprécier l'étendue du site concerné par la demande ;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de Concertation, et portant sur la servitude latérale ;

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

- Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a émis son avis en date du 03/02/2016, lequel ne comporte pas de conditions nécessitant une modification des plans ;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement, sollicité le 04/01/2016 en ce qui concerne les implications du projet sur la zone Natura 2000, et reçu le 17/12/2016 ;
- l'avis de Vivaqua émis le 14/01/2016 : le projet est situé dans la zone de protection III de captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre), créée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/10/2015 et joint à la demande : le studio mono – orienté arrière doit disposer d'une seconde voie d'évacuation constituée par exemple par une volée d'escalier extérieure reliant le balcon ;

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

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, dos au Bois de la Cambre, et non loin du carrefour formé avec l'avenue de la Belle Alliance située au Sud ;
- Le site et ses abords compte plusieurs activités mixtes ou de commerces en bordure de chaussée, voire vers l'arrière, et, notamment, un ancien garage automobile, des entrepôts mais également un club de tennis et un manège pour chevaux. Les étages des constructions à front de voirie sont principalement affectés à du logement multiple ;
- L'entreprise du demandeur consiste en la fabrication, l'exposition et la vente de luminaires. Elle s'étend actuellement du n° 852 au n° 856 (y compris à l'arrière du 858 et 860), et

comprend un atelier de fabrication, un show-room, des bureaux et 4 logements aux étages des immeubles avant. Une demande récente de permis d'urbanisme a été délivré pour transformer et étendre le n° 854 (PU 16-38372-2008) ;

- Le terrain faisant l'objet de la demande (n° 846-848-850) est pratiquement entièrement bâti, à l'exception d'une cour intermédiaire située vers l'intérieur de l'îlot. Cette parcelle est contiguë avec le bien du demandeur et, plus particulièrement, du show – room de l'entreprise. Le bâti sur le terrain de référence se constitue, à rue, sous forme d'une ancienne habitation ayant fait l'objet de transformations, et présente un pignon aveugle, ainsi qu'un gabarit R + 1 + Toiture Mansart. Les étages supérieurs de cet immeuble reprennent les registres et la typologie d'origine, tandis que le rez-de-chaussée, transformé lourdement à plusieurs reprises, est en rupture avec le reste de l'immeuble et rompt les perspectives urbaines de la chaussée. La partie de droite de l'immeuble de référence présente 1 seul niveau, ce qui constitue également une rupture de perspectives visuelles au niveau du front bâti de la chaussée ;
- La parcelle voisine de gauche compte un concessionnaire automobile, et un parking à front de voirie. Cette parcelle donne également accès à un parking secondaire arrière à l'usage du club de tennis Longchamp ;
- L'accès précité mène également aux ateliers arrières du demandeur (parcelle 107 z). L'entreprise nécessite la livraison régulière de pièces de laiton, amenées sur place par un camion grue de tonnage important ;
- L'intérieur de l'îlot, au droit du projet, est assez peu qualitatif, du fait de la présence des nombreux hangars aux toitures peu esthétiques ;

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

- Le projet vise la démolition de l'immeuble à rue n° 846 à 850, et propose :
 - La construction d'un immeuble à rue comprenant le show – room de l'entreprise sur 2 niveaux ;
 - La création d'une liaison entre le projet et l'immeuble attenant (n° 852) au rez – de – chaussée ;
 - La construction d'un étage supplémentaire à rue comptant 1 logement de 2 chambres (en partie avant) et 1 studio (en partie arrière) ;
 - Le maintien de l'entrepôt arrière et la transformation de sa toiture à versants, en toit plat ;
 - La création d'un parking (9 emplacements) à l'usage du commerce et des logements en sous-sol, sur l'entièreté de la parcelle, avec accès en zone latérale de gauche ;

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

- Vu les diverses notes explicatives jointe à la demande, et notamment, la note socio – économique, la note sur les incidences envers le site Natura 2000 et la justification des dérogations sollicitées au plan particulier d'affectation du sol et au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le projet s'inscrit dans une redynamisation de cette partie d'axe structurant et propose l'extension d'une activité économique présente depuis plusieurs années ;
- Le projet garantit la mixité des fonctions prescrite par le PPAS, en aménageant une activité économique et des logements sur le site, et intéressante à conserver en Ville, en termes d'emploi, et compatible avec l'habitat ;
- Le projet conserve une importante densité de bâti et de superficies imperméables sur la parcelle, au détriment d'aménagements de zones de pleine terre ;
- La demande s'inscrit en continuité et en renforcement d'une activité économique, mais ne fournit aucune information graphique quant à la vue d'ensemble de cette activité (plans) ;
- La demande est muette quant à l'organisation des accès carrossables vers les entrepôts arrière. Le projet doit participer au désenclavement de ces entrepôts afin de pouvoir gérer les livraisons sur site propre ;

Considérant de plus, qu'au regard des recherches effectuées concernant la situation existante de droit :

- Les ateliers arrière situés sur la parcelle 107 Z n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Toutefois, leur présence apparaît sur les photos aériennes de 1971 (voir Bru – Ciel), antérieures au plan de secteur et à l'instauration d'une zone de servitude au pourtour des bois. Ces constructions, datant d'avant l'entrée en vigueur du PPAS n° 51 (AR du 15/04/1988) et de l'Arrêté de classement du Bois de la Cambre (18/11/1976) doivent impérativement faire l'objet d'une mise en conformité, afin d'assurer la pérennité et la finalité de la demande telle qu'introduite ;

- Entre 1971 et 1996 (voir photos aériennes Bru – Ciel), une importante extension a été réalisée à l'arrière du n° 454. En attestent, par ailleurs, des photos jointes au dossier et à la lecture desquelles des divergences apparaissent entre les photos jointes à la demande (les plus récentes, sur lesquelles apparaît cette extension) et des photos annexées aux conclusions de Me Thierry Bindelle (procédure auprès de la Justice de Paix en ce qui concerne l'accès latéral gauche du site via la parcelle voisine). Cette extension nécessite également de faire l'objet d'une mise en conformité, concomitante avec l'instruction de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande telle qu'introduite, portant sur les n° 846-848-850, suscite les considérations particulières suivantes :

- Le projet requalifie les perspectives urbaines le long de cette partie de voirie, et organise une meilleure signalétique de l'activité commerciale, notamment de par l'aménagement de la vitrine d'angle en aval de la chaussée ;
- En matière de programme, le projet prévoit l'aménagement d'espaces dédiés à l'activité économique au 1^{er} étage du bâtiment, de par l'extension du show – room, ce que permet le prescrit du plan particulier d'affectation du sol ;
- En matière de gabarit, le projet s'inscrit dans la typologie de la chaussée, mais génère néanmoins d'importantes héberges envers la maison voisine de droite faisant partie du projet (n°852), laquelle, reste encore représentative de la première urbanisation de la chaussée ;
- Le projet vise le maintien des constructions existantes à l'arrière, situées en zone de sport en plein air du plan particulier d'affectation du sol,
- Ce maintien d'éléments bâtis antérieurs au plan particulier d'affectation du sol est remis en question par la demande elle-même, au vu de l'ampleur des modifications proposées aux toitures et en sous-sol (construction des parkings) ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet portant sur les n° 846-848-850, a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne les motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations :
 - Art. 4.2.0 (profondeur de construction) :
 - La dérogation est ponctuelle et est repérable sur la gauche du site, notamment à l'endroit de la création de la cour et de l'accès au garage souterrain. Cet aménagement est justifié pour des raisons de schéma structurel et de prolongation des lignes de construction de l'immeuble. Elle tend à adapter le prescrit du PPAS à la réalité et aux spécificités des lieux ;
 - Le projet est toutefois peu explicite quant à la localisation des dérogations au PPAS. Il s'indique de le faire plus précisément au moyen d'une superposition du Plan des Affectations, sur le plan du projet ;
 - Art. 9.0 (construction en zone de jardin) :
 - La localisation de la zone de jardin du PPAS est respectée dans son ensemble. Par contre, sa largeur a été réduite de 7,00 mètres à 4,50 mètres pour des raisons d'alignements avec la partie existante de l'immeuble. Cette zone de jardin sera alignée sur le plan de la façade latérale ;
 - Cette zone de jardin est implantée sur la dalle du parking. Elle n'est, de ce fait, pas de pleine terre et ne participe pas à la composition de l'ensemble du bâtiment (les plans ne mentionnent aucune vue vers cet espace non bâti). Par cette implantation, la cour n'aura qu'une vocation anecdotique, ce qui ne peut se concevoir, notamment au regard du programme de la demande, et de la création de logements au sein de l'immeuble, devant pouvoir bénéficier de ce type d'espace ;
 - L'aménagement très réduit de la zone de jardin est toutefois compensé par la création de toitures vertes sur l'ensemble de la toiture de l'atelier situé à l'arrière du show-room ;
 - Art. 12.0 (construction en zone de sports en plein air) :
 - Le projet prévoit la construction d'un important sous-sol destiné à abriter 9 emplacements de stationnement, les caves et locaux de service de l'immeuble. Cette construction intervient en sous-œuvre de l'atelier existant, dont la stabilité n'est pas assurée. En effet, sa démolition, et reconstruction, même partielle, enfreindrait à la fois le CoBAT, qui ne permet pas de déroger à l'affectation (donnée essentielle) d'un plan particulier d'affectation du sol et à son prescrit qui prévoit, à l'arrière du bâti (20 mètres de profondeur à partir de l'alignement à rue) une zone de sports et de loisirs en plein air ;

- Le projet prévoit la modification des pentes de toitures de l'atelier afin d'y aménager une zone plantée, au bénéfice des qualités paysagères de cet intérieur d'ilot ;
- En ce qui concerne les motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - Le projet crée d'importantes héberges non souhaitables envers la maison de droite (n° 852), tant en façade avant qu'en façade arrière, ce qui ne peut se concevoir. La construction envisagée propose l'aménagement de 2 logements mono – orientés et présentant peu de qualités d'habitabilité. Il s'indique dès lors de réduire de manière significative le projet du côté de l'immeuble n° 852, et de réduire le programme de la demande à 1 logement, traversant. Cette réduction en matière de programme conserve les objectifs de mixité du PPAS et permet d'envisager la diminution des zones de pleine terre sur la parcelle ;
 - Le projet vise le maintien de l'entrepôt existant, dont les toitures seront réaménagées afin d'améliorer les qualités paysagères de cet intérieur d'ilot ;
 - Art. 11 zones de recul aménagées en jardinet :
 - Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement à l'avant de l'immeuble, dans la zone située entre la rampe d'accès au sous – sol et l'accès piéton, ce qui ne peut se concevoir dans un souci de composition urbaine et de sécurité des piétons le long de cette chaussée. Il s'indique de supprimer cet emplacement de stationnement, au profit de la localisation d'un accès carrossable depuis la rue, permettant de désenclaver l'arrière du site et ses entrepôts, dans devoir effectuer les manœuvres sur la parcelle voisine de gauche ;
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et art. 13 Maintien d'une surface perméable :
 - Le projet, malgré son ampleur, ne conserve qu'une très faible zone de pleine terre sur la gauche de l'accès au sous – sol, ce qui ne peut se concevoir, au regard des objectifs de développement durable. Le projet propose l'aménagement bâti de la zone de transition entre le bâtiment avant et l'entrepôt arrière, sans forme de compensation paysagère au profit des logements situés aux étages du front bâti le long de la chaussée, ce qui ne peut se concevoir ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, la demande :
 - tend à réduire le taux d'emprise du bâti par rapport à la situation existante, mais n'aménage pas d'espaces de pleine terre qualitatifs. Ces espaces tiennent plutôt de l'ordre du résiduel et nécessitent d'être davantage consistants ;
 - propose l'aménagement de toitures vertes en lieu et place des toitures en matériaux composites et peu esthétiques en matière de transition entre le milieu bâti et la zone Natura 2000 ;
 - nécessite de prendre en compte le fait que l'activité actuelle étant un garage, une étude de risque de pollution a été effectuée (réf. 18083.R.01 du 03/07/2015). L'IBGE a déclaré l'étude de risque conforme aux dispositions de l'Ordonnance du 05/03/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués. Il a été constaté une pollution mélangée sur la parcelle et parcelles adjacentes, mais sans risque d'atteinte aux écosystèmes. La nouvelle activité sera identique à celle déjà existante dans le bâtiment voisin, et sera non polluante ;

Considérant que les aspects de la réclamation afférente à l'accès par servitude de passage sont du ressort du droit civil, et que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ;

Considérant également que le plan particulier d'affectation du sol prévoit une importante zone de bâtisse pour la construction de logements sur la parcelle contiguë au Nord (n°836-840) ainsi qu'une zone de recul prolongée d'une zone de jardin latéral s'étendant entre cette zone de bâtisse et la mitoyenneté du projet ;

Considérant que le maintien d'un accès pour charroi lourd et livraisons récurrentes hypothèque la qualité de cet aménagement potentiel projeté par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande portant sur les n° 846-848-850, doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Fournir les plans complémentaires permettant d'évaluer la vue d'ensemble de l'activité (plans d'ensemble, répartition des affectations et utilisations, localisation des logements, organisation des circulations internes et externes, ...) ;
- Présenter de manière explicite la localisation des dérogations au PPAS, au moyen d'une superposition du Plan des Affectations, sur le plan du projet ;
- Corriger le cadre VII du formulaire de demande, et indiquer qu'il s'agit d'une activité productive avec commerce accessoire ;
- Au vu de l'ampleur des modifications apportées aux toitures et en sous – sol (construction des parkings), présenter les documents techniques justifiant le maintien des constructions existantes à l'arrière, situées en zone de sport en plein air du PPAS ;
- Organiser la zone de jardin du PPAS (au besoin, la relocaliser, mais d'un seul tenant) en pleine terre et l'intégrer à la composition de l'ensemble du bâtiment, en prévoyant des vues et des accès vers cette zone plantée ;
- Réduire de manière significative le projet du côté de l'immeuble n° 852, en ce qui concerne l'importance des héberges, en créant des reculs successifs ;
- Réduire le programme de la demande à 1 logement traversant ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement à l'avant de l'immeuble, dans la zone située entre la rampe d'accès au sous – sol et l'accès piéton, ce qui ne peut se concevoir dans un souci de composition urbaine le long de cette chaussée. Il s'indique de supprimer cet emplacement de stationnement, et d'indiquer que l'emplacement P 10 est une aire de chargement et de déchargement ;
- Le projet, en raison de son ampleur, ne conserve qu'une très faible zone de pleine terre sur la gauche de l'accès au sous – sol, ce qui ne peut se concevoir, au regard des objectifs de développement durable. Le projet propose l'aménagement bâti de la zone de transition entre le bâtiment avant et l'entrepôt arrière, sans forme de compensation paysagère au profit des logements situés aux étages du front bâti le long de la chaussée, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant qu'au regard de l'analyse de la situation existante de droit, il y a lieu :

- De solliciter, à l'appui de preuves tangibles quant aux dates où les travaux ont été exécutés, la mise en conformité des ateliers arrière situés sur la parcelle 107 Z, ceux – ci n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- De solliciter la mise en conformité d'une importante extension réalisée à l'arrière du n° 454 (rez-de-chaussée) ;

Considérant que la servitude utilisée actuellement pour les livraisons journalières fait l'objet d'une procédure en justice de paix et que la délivrance d'un permis d'urbanisme ne peut, le cas échéant, s'envisager tant que cette question n'aura pas été tranchée définitivement ;

Considérant qu'une nouvelle demande éventuelle de permis d'urbanisme devrait être globale sur l'ensemble des parcelles et des immeubles concernés par l'activité économique ;

Que ces modifications sont d'ampleur telle qu'elles dépassent le cadre de l'article 191, alinéa 2 ou 126/1, alinéa 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), car elles seraient de nature à revoir de manière significative la répartition de l'ensemble des activités présentes sur le site, et, dès lors, le bien-fondé et l'ampleur de la demande telle qu'introduite ;

Considérant que la demande modificative devra faire l'objet, le cas échéant, de nouvelles Mesures Particulières de Publicité.

Avis DEFAVORABLE unanime sur la demande telle que présentée, en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme, aux motifs émis ci - dessus.