

Séance du 05/10/2016 / Zitting van 05/10/2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 201/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.830-2016
Situation : Rue de la Primevère 16
Demandeur : Coopérative pour centres culturels scrl (Philips et Van Dyck)
(transformer les annexes en ateliers divers, local polyvalent, sanitaires et compartimer la cage d'escalier, changer l'utilisation d'atelier en équipement (locaux de formation liés à un internat de 11 chambres), reconstruire de la toiture du bâtiment arrière)
- 2) 186/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.972-2016
Situation : Avenue Kamerdelle 2
Demandeur : CIGLO sprl (Monsieur Bernard Gliksberg)
(mettre en conformité le PU 16-41778-2014 en ce qui concerne le recul avant des maisons avenue De Fré)
- 3) 192/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.859-2016
Situation : Avenue Brugmann 272
Demandeur : Madame Céline GLORIE
(rénover une maison uni-familiale et la diviser en deux unités de logements, isoler la façade arrière, rehausser l'annexe arrière)
- 4) 184/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.876-2016
Situation : Avenue Bel-Air 38
(transformer et agrandir une maison uni-familiale trois façades)
- 5) 191/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.926-2016
Situation : Rue Beeckman 33
Demandeur : M. et Mme
GALVEZ RUIZ Michaël et DIAZ Rodriguez Sandra
(mettre en conformité une véranda, créer une lucarne pour aménager les combles, agrandir la trémie d'escalier, remplacer les châssis)
- 6) 190/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.910-2016
Situation : drève des Gendarmes 5-7
Demandeur : Monsieur le Vicomte DAVIGNON Olivier
(transformer et rénover 2 habitations uni-familiales mitoyennes formant un ensemble isolé)
- 7) 189/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.942-2016
Situation : Vieille rue du Moulin 162
Demandeur : Madame PIEDBOEUF-BOEN Emilie
(rénover et transformer l'immeuble à 2 logements : ajouter une profession libérale au rez-de-chaussée, démolir une ancienne véranda et son auvent pour construire une annexe ; rehausser la toiture, aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière)
- 8) 195/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.928-2016
Situation : Avenue du Silence 17
Demandeur : Monsieur MESTDAG Arnaud
(agrandir une maison uni-familiale en supprimant la véranda et en édifiant une annexe sur deux étages en façade arrière)

- 9) 188/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.961-2016
Situation : Avenue du Beau-Séjour 19
Demandeur : M. et Mme Grégory BRUN et Sandrine MOREL
(transformer et étendre une maison uni-familiale type 2 façades, isoler la façade arrière)
- 10) 200/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.904-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 504
Demandeur : Monsieur BASTIN Claude
(aménagement une terrasse en façade arrière au 2^e étage pour le logement, et créer une lucarne d'accès)
- 11) 193/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.963-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 725
Demandeur : CUBIX Immo sprl (Monsieur David Herscovitch)
(surélever un immeuble mixte et bi-familial en vue de créer un appartement deux chambres)
- 12) 198/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.978-2016
Situation : Montagne de Saint-Job 120
Demandeur : Madame GOLDSCHMIDT Isabelle
(rénover et agrandir une maison uni-familiale)
- 13) 187/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.973-2016
Situation : Rue Meyerbeer 163
Demandeur : Messieurs SKALLI HOUSSAINI Youssef et Houssine
(rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un duplex 3 chambres)
- 14) 194/16 – Demande de permis de lotir n°475-quater
Situation : Avenue Dolez
Demandeur : HERPAIN URBIS sa (Monsieur Thierry Herpain)
(modification du permis de lotir n°475ter)
- 15) 199/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.992-2016
Situation : Rue des Bigarreux 37
Demandeur : M. et Mme COVELIERS RISSE Etienne et Virginie
(construire un garage enterré avec buanderie dans le talus dans la zone de recul)
- 16) 197/16 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.672-2016
Ligging: Bosveldweg 79
Aanvrager: Ivan PEETERS bvba (Mijnheer Ivan Peeters)
(renovatie en uitbreiding van een bestaande woning)
- 17) 185/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.008-2016 (art.177)
Situation : Avenue des Muses 9 / Rue de Percke de 122 à 127
Demandeur : HYDROBRU/VIVAQUA scrl (M. Olivier Broers)
(prolonger l'égout situé avenue des Muses jusqu'à la rue de Percke par la pose de 200m de canalisation d'un diamètre intérieur de 0.60m, sous le chemin en terre battue)
- 18) 196/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.896-2016 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9732
Situation : Avenue Paul Stroobant 44
Demandeur : Tennis Club de l'Observatoire sa (M. Gérald Hibert)
(transformer et étendre un club de sport : construire un parking souterrain de 69 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, 6 terrains de tennis extérieurs, une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, abattre 23 arbres et en replanter 20)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 01

Dossier 16-42830-2016 - Enquête n° 201/16

Demandeur : Monsieur et Madame Karel et Anne-Catherine Philips et Van Dyck - Coopérative pour centres culturels S.C.R.L.

Situation : rue de la Primevère 16

Objet : transformer les annexes en ateliers divers, local polyvalent, sanitaires et compartimenter la cage d'escalier, changer l'utilisation d'atelier en équipement (locaux de formation liés à un internat de 11 chambres), reconstruire la toiture du bâtiment arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42830-2016 introduite le 09/05/2016 par la S.C.R.L. Coopérative pour centre culturels c/o Monsieur et Madame Karel et Anne-Catherine Philips et Van Dyck et visant à transformer les annexes en ateliers divers, local polyvalent, sanitaires et compartimenter la cage d'escalier, changer l'utilisation d'atelier en équipement (locaux de formation liés à un internat de 11 chambres), reconstruire la toiture du bâtiment arrière sur le bien sis rue de la Primevère 16;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 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 ateliers en intérieur d'îlot ont deux niveaux et sont actuellement peu utilisés. Les transformer en lieu de culte risque d'augmenter la fréquentation des lieux et dès lors de créer du bruit en intérieur d'îlot et d'augmenter la demande en stationnement;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2016 : dépôt de la demande;

03/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/07/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais proche de la rue Vanderkindere plus commerçante;
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement des deux côtés;
- La parcelle est largement bâtie depuis l'origine (1930), avec l'immeuble à front de rue et un grand atelier à l'arrière;
- Le PU 5873 (1930) affecte le bien en logement, avec atelier;
- L'atelier est présent sur l'historique des photos aériennes depuis 1930;
- Le permis d'urbanisme 30502 ne porte que sur l'aménagement de 2 chambres dans les combles pour une occupation du bien en logement;
- Le bâtiment avant est affecté à un internat, le bâtiment arrière étant affecté en atelier;

- En situation existante, le bâtiment arrière est affecté en atelier (remise et atelier au rez-de-chaussée et en mezzanine);
- Cet atelier est entouré de jardin;

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

- transformation des ateliers arrières en lieu de formation à but culturel lié à l'internat : salle polyvalente, ateliers de formation, locaux de détente, locaux pour les monitrices;
- transformation des façades donnant sur la cour, avec percement de baies;
- démolition de certaines dalles;
- reconstruction de la toiture avec légère rehausse avec lanterneaux;
- abaissement de la dalle du rez-de-chaussée arrière si les fondations le permettent;
- compartimentage RF du bâtiment avant;

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

- la demande vise le changement d'utilisation avec travaux d'un atelier en intérieur d'îlot en locaux d'équipement lié à l'internat installé dans le bâtiment principal;

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

- en matière de programme :
 - selon la lote explicative, le bâtiment avant est affecté en internat de 11 unités, directement lié aux activités du centre;
 - sous-sol : cuisine, salle à manger, salle de cours de cuisine;
 - rez-de-chaussée avant : salle de conférence, de séminaire;
 - rez-de-chaussée arrière : salle polyvalente, salle de séjour, atelier cuisine, blanchisserie, buanderie;
 - 1^{er} étage avant : bureau, bibliothèque, chapelle, sacristie;
 - 1^{er} étage arrière : atelier, locaux pour les monitrices, local détente;
 - 2^{ème} étage : salle de séminaire, 4 chambres;
 - 3^{ème} étage : salle d'ordinateurs, 5 chambres;
 - 4^{ème} étage : 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la toiture du bâtiment arrière en tôles ondulées est démontée et reconstruite légèrement plus haut, dû à la construction d'une toiture plus performante du point de vue thermique et d'éclairage naturel par des lanterneaux;
 - un escalier hélicoïdal est installé au centre;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est imperméable à 100%, le bâti couvre 87% de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - pas de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - pas de citerne;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades donnant sur la cour sont en bardage bois et les châssis en aluminium laqué;
 - la toiture du bâtiment arrière est en tôles laquées (panneaux sandwich);

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande porte sur une légère rehausse de la toiture du bâtiment arrière et sur le changement d'utilisation de l'atelier en équipement de formation lié à l'internat,
- la légère rehausse de la partie centrale de la toiture ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot,
- selon les explications données en séance, les locaux sont destinés à de fins sociales, des cours de français de cuisine,... à but d'insertion sociale, destinés à des enfants et à des adultes,

- la superficie accessible au public est inférieure à 200 m²,
- les locaux étant de faible dimension, le nombre de visiteurs restent faible,
- ces activités sont étroitement liées au bâtiment avant, les formations étant dispensées par les habitants de la communauté, en volontariat,
- le bâtiment avant reste destiné au logement,
- le changement de destination ne porte dès lors pas atteinte l'intérieur d'îlot;

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 05/10/2016
objet n° 2

Dossier 16-42972-2016 - Enquête n° 186/16

Demandeur : Monsieur Bernard Gliksberg - Ciglo S.P.R.L.

Situation : avenue Kamerdelle 2

Objet : mettre en conformité le PU 16-41778-2014 en ce qui concerne le recul avant des maisons avenue De Fré

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42972-2016 introduite le 14/07/2016 par la S.P.R.L. Ciglo, c/o Monsieur Bernard Gliksberg, visant à mettre en conformité le PU 16-41778-2014 en ce qui concerne le recul avant des maisons avenue De Fré sur le bien sis avenue Kamerdelle 2;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation 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°1 (AR 31/05/1949) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- 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°2, en ce qui concerne le recul à front de l'avenue De Fré de moins de 5 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05 au 19/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2016 : dépôt de la demande;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Les avis des Services communaux et du SIAMU du permis en vigueur et en construction restent d'application;

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 semi-continu formé de maisons isolées, jumelées ou groupées, et constitué essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier et la partie de l'avenue De Fré le long de laquelle se situe le projet, l'habitat se présente en ordre semi-ouvert, notamment sous forme de groupements de maisons, séparés par des écrans arbustifs;
- Les trois maisons, objet du permis en vigueur n°16-42778-2014, forment le coin de l'avenue De Fré avec l'avenue Kamerdelle;
- La parcelle, cadastrée division 2 Section D, n°16y7, sur laquelle porte la demande, présente :

- une forme de quadrilatère irrégulier, dont les deux plus grands côtés sont situés le long des avenues;
- un talus à front de l'avenue De Fré et une pente ascendante parallèle à celle de l'avenue Kamerdelle;
- L'ensemble des trois maisons est implanté en mitoyenneté droite contre le pignon plus important de la maison sise au n°6 de l'avenue Kamerdelle et présente :
 - une implantation en continuité du pignon;
 - un gabarit de R+2+toiture de type "mansart";
 - un bâti comme suit :
 - un volume principal de R+1+ toiture contre cette mitoyenneté;
 - un volume secondaire R+ toiture qui se développe perpendiculairement à l'avenue De Fré et dont l'implantation dégage un grand espace libre au coin des voiries, aménagé en parking et accès carrossable jusqu'à l'entrée de cette annexe;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend des arbustes et plusieurs arbres à hautes tiges, notamment en zone de recul;

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

- Elle conserve tant le programme que les volumes, esthétiques et détails du permis en vigueur n° 16-41778-2014 en cours de finition;
- Elle porte sur :
 - la mise en conformité de la zone de recul côté avenue De Fré, réduite de 0,35 mètres par rapport au permis en vigueur et au prescrit du PPAS n°1 : cet élément est induite par une erreur de mesurage du terrain, qui n'a été relevée qu'après réalisation complète du gros œuvre, le bâtiment étant construit sur l'angle et en 3 façades par rapport au bâtiment existant (pignon en attente avenue Kamerdelle);
 - la modification du niveau du rez-de-chaussée de 0,20 mètre pour des raisons de stabilité et du niveau de la nappe phréatique, sans modification du niveau de corniche;
 - la création de caves sous l'ensemble de la construction, pour des raisons de stabilité;

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

En ce qui concerne la mise en conformité de la profondeur de la zone de recul côté avenue De Fré :

- Vu la note explicative et les circonstances de la découverte de l'erreur de mesurage sur la parcelle (épaisseur du muret de clôture existant);
- Vu les éléments du dossier et le fait que la mise en conformité n'a été constatée qu'une fois le bâtiment construit et lors de l'aménagement des abords;
- Vu l'absence de réclamation et le respect des objectifs du PPAS en matière de zone de recul, le projet de réduction de la profondeur de la zone de recul côté avenue De Fré de 0,35 cm est acceptable et ne rompt pas l'harmonie du paysage de l'avenue;
- Vu la haie prévue en bordure de parcelle et le peu de valeur de l'erreur, la réduction envisagée est peu, voir pas, perceptible depuis l'espace public et peut répondre en conséquence au bon aménagement des lieux;

En ce qui concerne les problèmes de stabilité :

- La surélévation du niveau du rez sans modification du niveau de corniche assure le maintien du volume octroyé lors du permis en vigueur et en fin d'exécution;
- L'ajout de cave sous l'ensemble du bâtiment n'augmente pas l'emprise initiale du projet, ce qui conserve l'aspect verdurisé de cette parcelle;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande de dérogation en ce qui concerne la profondeur de la zone de recul est acceptable, notamment en raison :

- Des circonstances de la constatation de cette erreur et de la demande de mise en conformité du bâti déjà construit;
- De l'aménagement de la zone de recul avec une haie à l'alignement, de sorte que la différence de profondeur est peu, voir pas, perceptible depuis l'espace public;
- De l'ordre semi ouvert du bâti de l'avenue dans lequel s'inscrit le projet;

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

- Les avis des Services communaux du permis en cours d'exécution restent d'application;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT et en ce qui concerne les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction :

- Les haies à l'alignement et l'aménagement de la zone de recul doivent être exécutés avant occupation du bâtiment;

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. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 3

Dossier 16-42859-2016 - Enquête n° 192/16

Demandeur : Madame Céline Glorie

Situation : avenue Brugmann 272

Objet : rénover une maison unifamiliale et la diviser en deux unités de logement, isoler la façade arrière, rehausser l'annexe arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42859-2016 introduite le 24/05/2016 par Madame Céline Glorie et visant à rénover une maison unifamiliale et à la diviser en deux unités de logement sur le bien sis avenue Brugmann 272;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis - Winston Churchill (AG 06/05/1983) et se conforme 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 à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que la toiture de l'annexe est plus haute que les toitures voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/05/2016 : dépôt de la demande ;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU du 30/05/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé proche de la place Vanderkindere, nœud modal et commercial de la commune;
- Dans ce quartier, l'avenue présente une grande qualité de bâti dont la plus part des constructions sont inscrites à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine;
- La maison n°272 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+1+T, avec un bow-window en bois au 1^{er} étage;
- Le bâti environnant est composé de maisons typiques du début du XX^{ème} siècle dont la plupart ont conservé leur caractère originel tel que les divisions des châssis, les garde-corps en fonte, les moulures des menuiseries,... ;
- Le bâti environnant est homogène. A l'arrière il y a beaucoup d'annexe de profondeurs différentes;
- La maison est composée de 3 pièces en enfilade au bel étage et d'une extension qui est plus profonde du côté gauche;
- Au demi-sous-sol, l'espace sous l'annexe est une cour couverte;

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

- La création d'un triplex bas de 3 chambres en transformant la cour couverte en chambre, en démolissant certains murs et en créant une véritable extension, en modifiant légèrement l'extension du bel étage en augmentant légèrement la partie de droite et en créant un escalier intérieur reliant les 3 niveaux;
- La création d'un duplex haut de 2 chambres;
- L'abattage d'un pin (malade);
- Le remplacement des châssis en façade avant, la suppression de la grille du demi-sous-sol;
- L'isolation de la façade arrière;

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

- La dimension et l'organisation intérieure de cette maison permettent une bonne division en deux logements;

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

- en matière de programme :
 - la division de la maison en deux logements de bonne dimension : un triplex bas de 3 chambres et un duplex de 2 chambres;
 - un local commun pour le rangement des vélos est aménagé côté rue au demi-sous-sol;
 - l'appartement du haut bénéficie d'un grenier et de rangements en sous pente;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation est faiblement modifiée;
 - la reconstruction de l'annexe du bel étage est accompagnée d'une rehausse de la toiture plate entraînant une dérogation en ce que la partie la plus profonde (gauche) de l'annexe;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un local vélo est aménagé au demi-sous-sol;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant présente les menuiseries et les ferronneries d'origine;
 - le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine datant d'avant 1932 et situé en ZICHEE;
 - le projet modifie les caractéristiques de la façade d'origine encore existantes en simplifiant la division du châssis du bel étage, en supprimant la grille de la baie du demi-sous-sol, en simplifiant le bow-window du 1^{er} étage et le garde-corps du 2^{ème} étage;
 - dès lors, le respect du petit patrimoine n'est pas assuré;
 - selon les explications données en séance, le bow-window sera restauré, le garde-corps du 2^{ème} étage peut être conservé, seuls les pieds et points d'attaches doivent être déplacés;
 - il a dès lors lieu de compléter le tracé de la façade avant en maintenant les caractéristiques architecturales d'origine, notamment le maintien des grilles et garde-corps en fonte d'origine, la division des châssis, les moulures des menuiseries du bow-window,...;
 - la façade arrière est couverte d'un enduit de teinte blanc sur isolant de 20 cm, ce qui maintient le même aspect esthétique que les façades cimentées en façade arrière présentent dans le quartier;

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

- la demande entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche, au Sud du n°270,
- selon le voisin concerné, présent en séance, cette rehausse crée une perte de lumière importante pour la pièce de vie du rez-de-chaussée,

- le projet crée une dynamique de volume dans l'extension en créant des hauteurs sous plafond différentes, ce qui permet d'aménager une bande vitrée entre les deux volumes,
- il y a cependant lieu d'éviter la rehausse du mur mitoyen, les jeux de volumes de toiture devant s'en écarter;

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

- Mieux respecter les éléments architecturaux de la façade d'origine en conservant la division d'origine des châssis, en conservant les moulures du bow-window du 1^{er} étage, en conservant le garde-corps d'origine du balcon du 2^{ème} étage et en conservant la grille de la baie du demi-sous-sol;
- Indiquer en plan que les toitures plates non accessibles sont verdurisées ou présentent une finition esthétique;
- Pour l'annexe arrière, ne pas rehausser le mur mitoyen, le jeu de volume de toiture pouvant s'en écarter (de minimum 0,75 cm de l'axe mitoyen),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le maintien du petit patrimoine en façade à rue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifie les caractéristiques et les qualités architecturales de la façade avant;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 5

Dossier 16-42926-2016 - Enquête n°191/16

Demandeur : Monsieur et Madame Galvez Ruiz Michaël et Diaz Rodriguez Sandra

Situation : rue Beeckman 33

Objet : mettre en conformité une véranda, créer une lucarne pour aménager les combles, agrandir la trémie d'escalier, remplacer les châssis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42926-2016 introduite le 23/06/2016 par Monsieur et Madame Michael et Sandra Galvez Ruiz et visant à mettre en conformité une véranda, créer une lucarne pour aménager les combles, agrandir la trémie d'escalier et remplacer les châssis sur le bien sis rue Beeckman 33;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - en ce que la lucarne arrière présente une largeur supérieur au 2/3 de la largeur du versant et que la lucarne avant dépasse partiellement le gabarit de 2 mètres par rapport au profil du versant avant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/06/2016 : dépôt de la demande;

18/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/08 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 essentiellement résidentiel, mais proche d'équipements et d'un noyau commercial;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, le stationnement est autorisé des deux côtés;
- Le bâti est en ordre semi-fermé, implanté à l'alignement;
- La maison n°33 sur laquelle porte la demande présente trois façades et est composée de 2 pièces en enfilade. Elle est plus basse que les maisons de gauche;
- La maison de gauche n°35 bénéficie d'une annexe sur un niveau couverte par une toiture à versant;
- La maison de droite (n°29) est typiquement implantée de manière isolée, en recul, au sommet d'un talus, de sorte que la 3^{ème} façade de la maison faisant l'objet de la demande est très visible dans la perspective de la rue;
- Le rez-de-chaussée accueille le garage, l'entrée et les caves qui sont enterrées à l'arrière;
- Le 1^{er} étage est réservé au séjour, prolongé par une véranda qui a été construite sans permis d'urbanisme et par une terrasse, le jardin est situé ½ étage plus haut;

- Le 2^{ème} étage dispose de 3 chambres et d'une salle de bains;
- Les combles ne sont pas aménagés, les versants présentent une pente de $\pm 35^\circ$;

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

- La création d'une lucarne sur chaque versant de toiture, pour permettre l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de bains,
- L'habillage des lucarnes par des panneaux de fibrociment gris et en partie avant par un bardage en bois posé verticalement;
- L'agrandissement de la trémie et le remplacement de l'escalier menant au comble;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium laqué gris;
- Le remplacement de la porte de garage, en panneaux de bois, peinte en gris;
- La peinture de la porte d'entrée en gris;

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

- Le projet vise la rénovation de la maison unifamiliale et l'augmentation du nombre de chambres,

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

- en matière de programme :
 - le projet permet l'aménagement d'une maison de 5 chambres et 2 salles de bains;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction de la véranda suivant le profil de l'annexe voisine;
 - la lucarne avant est accolée au mitoyen de la maison de gauche n°35. Elle présente une volumétrie subtile qui permet à la fois de suivre le profil du mitoyen et à la fois, du côté droit, de présenter une hauteur sous plafond de 2,73 mètres, dégagant un espace généreux. La lucarne est dès lors couverte en partie par une toiture plate et en partie par une toiture inclinée rattrapant la hauteur de la corniche de la maison n°35. Elle est implantée dans l'alignement de la façade. La joue de la lucarne est visible dans la perspective de la rue, le pignon étant dégagé par l'implantation en fort recul de la maison voisine de droite;
 - la lucarne arrière est implantée en recul de la façade. Elle présente une largeur de 83% du versant et est distante des axes mitoyens de 0,60 mètre. Elle présente une partie opaque importante en son centre. La hauteur sous plafond est de 2,73 mètres, ce qui est important dans des combles et accentue la volumétrie des lucarnes, dont les joues sont visibles dans la perspective de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en façade arrière, la partie centrale de la façade de la lucarne est opaque sur une largeur 1,77 mètre;
 - les joues des lucarnes sont en panneaux gris;
 - les châssis blanc sont remplacés par des châssis gris;
 - l'implantation des lucarnes permet de ne pas modifier le profil des murs mitoyens;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la largeur de la lucarne arrière dépasse les 2/3 de la largeur du versant (6 mètres au lieu de 4,66 m), ce qui permet une circulation aisée dans la chambre et la salle de bains;
 - cependant, l'îlot est grand et le vis-à-vis est éloigné de la maison et protégé par des arbres de sorte que l'impact visuel de cette lucarne est faible dans le paysage de l'intérieur d'îlot;
 - la lucarne avant dépasse de plus de 2 mètres le profil de la toiture, pour la partie couverte par une toiture plate;
 - la hauteur sous plafond est de 2,73 mètres, hauteur déterminée par le fait de créer une toiture plate à même hauteur que la faite. La ligne de l'acrotère s'apparente plus

à une toiture plate qu'à une lucarne, ce qui permet de simplifier la volumétrie et la lecture de la toiture, dans la perspective de la rue;

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 06

Dossier 16-42910-2016 - Enquête n° 190/16

Demandeur : Monsieur le Vicomte Olivier Davignon

Situation : drève des Gendarmes, 5 à 7

Objet : Transformer et rénover deux maisons unifamiliales mitoyennes formant un ensemble isolé

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) et en zone de protection de la Forêt de Soignes;

Considérant que la demande porte sur la transformation et la rénovation de deux maisons uni-familiales mitoyennes formant un ensemble isolé;

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

- que la demande se situe à proximité d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000"), mais que le projet de transformation et d'agrandissement conserve les couloirs de passage latéraux, ce qui assure la fluidité entre la Forêt et les parcelles plus grandes de jardin du quartier;

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

○ motifs inhérents au PRAS :

- application de la prescription particulière 16: zone de servitudes au pourtour des bois : 16.a12 Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la modification de volume de la maison crée une façade vitrée et des vues vers les propriétés de l'avenue Montana, ce qui porte atteinte à leur intimité;
- la perte d'ensoleillement sur les panneaux photovoltaïques de la maison drève des Gendarmes, 3;
- le maintien de 50% de terre arable du RRU;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 16/06/2016 : dépôt de la demande;
- 28/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 05/10/2016 : 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 et semi ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées. La parcelle, de profondeur plus grande du côté de la maison de gauche, présente une dénivellation descendante vers l'intérieur de l'îlot d'un niveau;
- La parcelle, de profondeur plus grande du côté de la maison de gauche, présente une dénivellation descendante de près d'un niveau vers l'intérieur de l'îlot d'un niveau;
- Les deux maisons jumelles 5 et 7 sont implantées en recul par rapport à la voirie;
- De très petit gabarit, soit R+T Mansart côté rue, elles présentent des pignons et des annexes en façades latérales;

- La maison de droite a fait l'objet d'un récent permis pour la restructurer et modifier ses baies et châssis (PU n°38017) et celle de gauche a été transformée en 1998 (PU 33534);
- Elles ont un petit jardin descendant vers l'intérieur de l'îlot, plus profond pour la maison de gauche et formant ± un triangle pour la maison de droite, en raison de la proximité de la drève avec la chaussée de La Hulpe;
- Les maisons voisines présentent des gabarits similaires et plusieurs maisons de la rue ont été construites à la même époque et présentent également une toiture type "Mansart";
- Une construction plus récente présente un gabarit de R+1+toiture à deux niveaux;

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

- Conserve le programme de deux maisons unifamiliales mitoyennes formant un ensemble;
- Conserve l'emprise de la maison de gauche et approfondit quelque peu la maison de droite, afin de la doter du confort et des espaces contemporains de vie;
- Conserve le gabarit général de R+T Mansart, tout en :
 - grandissant les lucarnes existantes du premier étage;
 - créant de grandes lucarnes en recul dans les combles existants, afin de créer un véritable espace habitable au deuxième étage;
 - Elle vise :
 - L'isolation de l'enveloppe des deux maisons et la pose en finition d'une brique de teinte similaire à celle existante;
 - Un léger agrandissement de la profondeur de bâtisse de la maison de droite, augmentant quelque peu le pignon existant;

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

- Le maintien du programme de deux maisons unifamiliales mitoyennes formant un ensemble cohérent s'inscrit dans le paysage de la drève et s'intègre au bâti environnant;
- Le projet de rénovation de ces habitations s'inscrit dans les objectifs de développement durable, mais leur isolation par l'extérieur porte atteinte à leur valeur patrimoniale et à leur caractère : qu'il s'indique en conséquence de conserver les façades, leurs matériaux, y compris pour les châssis en bois;
- Vu la proximité du bâti existant des limites latérales de la parcelle, l'isolation par l'extérieur n'est pas envisageable, étant donné qu'elle diminue encore sensiblement celles-ci;
- Le permis octroyé pour la maison n°7 N°16-33534-1997 :
 - Proposait un programme de 4 chambres et deux salles de bain;
 - supprimait la toiture pavillonnaire au profit d'une toiture de type "Mansart", à l'instar de la maison voisine n°5, mais conservait le caractère de ce type de toiture en intégrant des fenêtres dans le pan de la toiture pour le deuxième étage, ce qu'il y a lieu de conserver pour la façade à rue;
- Les petites extensions projetées assurent l'accueil de familles, la maison de gauche disposant de 4 chambres et celle de droite 3, ce qui répond à une forte demande dans ce quartier bien équipé, tant de commerces que d'école, clubs de sport et transports en commun;
- L'agrandissement de ces deux maisons et leur remise aux normes actuelles de confort assurent l'évolution de la ville, tout en leur conservant des petits jardins à l'échelle de ceux du quartier, vu la proximité du coin de la rue avec l'avenue Montana;

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

- en matière de programme :
 - le maintien de maisons unifamiliales s'inscrit dans le tissu environnant;
 - qu'il s'indique cependant de conserver le caractère patrimonial de ces habitations, notamment en respectant l'ensemble des détails de façade et les débordements de toiture;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet tend à conserver le gabarit principal et le caractère des deux maisons;
 - L'extension en toiture de la maison de gauche n°7 et l'extension du pignon de la maison de droite n° 5 s'inscrivent dans les volumes environnants;
 - La typologie des toitures "Mansart" doit cependant être mieux respectée pour assurer le caractère patrimonial de ces habitations et il s'indique de supprimer les grandes lucarnes en façade à rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet crée deux garages dans la maison de droite, en façade à rue, mais la dimension de 2,21 mètres de largeur de porte est étroite au regard des largeurs actuelles des voitures, rétroviseurs compris, ainsi que la largeur intérieur projetée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet se raccorde au réseau existant et il s'indique de prendre contact avec le Service Technique de la Voirie en matière de gestion des eaux, bassin d'orage et "plan eau communal";

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16 al2 du PRAS : zone de servitudes au pourtour des bois -actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres-, le projet d'extension s'inscrit en milieu urbain et dans son tissu environnant, compte tenu de la situation du bien à proximité de l'angle de la drève avec l'avenue Montana,
- En ce qui concerne les réclamations introduites en cours de procédure :
 - la modification de volume des maison crée des vues vers les propriétés de l'avenue Montana, ce qui est compatible avec le code civil, la situation du bien en ville et le fait que ce soit encore accentué par la situation du bien à proximité du coin du coin de la drève avec l'avenue Montana;
 - la modification de la toiture de la maison de gauche n°7 s'intègre au tissu bâti environnant et conserve un gabarit à l'échelle de la parcelle et du quartier;
 - la légère augmentation du pignon de la maison de droite n°5 est à l'échelle de la parcelle et aura peu d'impact sur une perte d'ensoleillement pour la maison drève des Gendarmes, 3;
 - le maintien de 50% de terre arable : l'article 13 du RRU, titre I, stipule que la zone de "cours et jardins" comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, ce qui est le cas de la présente demande, mais qu'il s'indique de limiter la zone de terrasse de la maison de droite au profit du jardin;

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

- Conserver les façades existantes, leurs matériaux, (débord de corniche...) y compris pour les châssis en bois, en isolant par l'intérieur des volumes;
- Supprimer les lucarnes du deuxième étage en façade avant au profit de fenêtres intégrées dans le pan de la toiture;
- Limiter la largeur de la terrasse arrière du rez-de-chaussée de la maison de droite et conserver uniquement un passage dallé de maximum 0,80mètres (escalier y compris), de sorte à respecter la zone latérale droite verdurisée;
- Revoir la largeur des garages et celle de leurs portes, de sorte à pouvoir y intégrer un véhicule actuel (voir à supprimer le mur de refend intérieur);
- Analyser le dossier en matière de gestion des eaux, bassin d'orage et/ou zone d'infiltration;

Que ces modifications et compléments répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le maintien de la zone de recul latérale verdurisée et l'inscription du projet dans les objectifs du développement durable;

- 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 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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 7

Dossier 16-42942-2016 - Enquête n°189/16

Demandeur : Madame Emilie Piedboeuf-Boen

Situation : Vieille rue du Moulin 162

Objet : rénover et transformer l'immeuble à 2 logements : ajouter une profession libérale au rez-de-chaussée, démolir une ancienne véranda et son auvent pour construire une annexe; rehausser la toiture et aménager une terrasse au 1er étage arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42942-2016 introduite le 05/07/2016 par Madame Emilie Piedboeuf Boen et visant à rénover et à transformer l'immeuble à 2 logements : ajouter une profession libérale au rez-de-chaussée, démolir une ancienne véranda et son auvent pour construire une annexe; rehausser la toiture et aménager une terrasse au 1er étage arrière sur le bien sis Vieille rue du Moulin 162;

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°57 (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

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

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

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

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

- non-respect des articles IV.2.2.A.1.4.2° et IV.2.2.A.2 - pente de la toiture qui prescrit "L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux." et que les toitures des annexes doivent être couvertes par une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants). en ce que le versant avant à une pente de $\pm 52^\circ$ et que le solde de la toiture est plate, également pour l'annexe;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/07/2016 : dépôt de la demande;

28/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU du 25/07/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et comprend quelques ateliers;
- Dans ce quartier, la rue est composée d'un bâti variable unifamiliale ou de petits immeubles à appartements et variables en gabarit R+1+T à R+2+T, implantés à l'alignement ou en recul,
- La maison n°162 sur lequel porte la demande a été conçue à l'origine en maison unifamiliale (PU 11.373) mais a été divisée avant 1991;

- À l'origine elle est composée de 2 pièces en enfilade donnant à l'arrière sur une cour étroite puis sur une citerne semi enterrée (côté jardin);
- La demande ne fournit pas la situation existante de ce logement supplémentaire;
- Elle présente un gabarit R+1+T côté droit et R+1 côté gauche;
- À l'arrière du rez-de-chaussée, des annexes sont situées autour d'une cour, enchâssées dans le terrain, le jardin étant situé un niveau plus haut;
- La maison de droite n°166 est plus haute (R+2+T);
- La maison de gauche n°160 est implantée en recul sauf le garage et présente un gabarit R+2+T;
- Les jardins sont séparés par des haies et comprennent des arbres;
- Le relief du terrain situe le jardin un niveau plus haut que celui de la rue;

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

- La démolition des annexes situées à l'arrière du rez-de-chaussée;

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

○ en matière de programme :

- au rez-de-chaussée, un cabinet d'ergothérapie est proposé côté rue et un appartement une chambre aménagé dans la seconde pièce et autour patio de 9 m² à l'arrière, mais situé un niveau plus bas que le jardin;
- cet appartement supplémentaire est situé à l'ombre de la maison (la façade à rue étant au Sud) et ne bénéficie de vues que autour d'une cour de 9 m² qui ne sera jamais ensoleillée ou que très peu;
- le patio est de plus parcouru par un escalier menant au jardin et emprunter par les occupants du logement du haut;
- pour accéder au jardin, un second accès est possible via le 1^{er} étage, le long du mitoyen de droite et bordant le patio, de sorte que l'appartement du rez-de-chaussée ne bénéficie d'aucune intimité;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension du rez-de-chaussée se situe dans l'espace des annexes et de la cour arrière, dans le respect d'implantation du PPAS;
- elle est enchâssée dans le relief du terrain, le jardin étant situé un niveau plus haut;
- la rehausse de la toiture s'inscrit en façade avant dans un pan de toiture incliné à $\pm 52^\circ$, puis par une toiture plate, en prolongeant le brisis existant;
- la façade arrière présente 3 niveaux, dans un gabarit inférieur au pignon de droite et inférieur aux potentialités du PPAS;

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

- une terrasse est aménagée sur la toiture plate de la chambre du rez-de-chaussée, avec un accès depuis le patio, donnant accès au jardin situé un niveau plus haut que le niveau de la rue;

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

- le garage de forme trapézoïdale permet difficilement le stationnement d'une voiture à moins qu'elle soit de petit gabarit, il permet le rangement des vélos et des poussettes;
- selon l'explication donnée en séance, l'appartement existant du rez-de-chaussée ne dispose pas de vue à l'arrière, la cour étant très étroite;

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

- Dérogation aux articles IV.2.2.A.1.4.2° et IV.2.2.A.2 : pente de la toiture qui prescrit "L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux." et que les toitures des annexes doivent être couvertes par une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants), en ce que le versant avant à une pente de $\pm 52^\circ$ et que le solde de la toiture est plate, également pour l'annexe;

Considérant que le gabarit respecte le bâti existant en se détachant du pignon de droite;

Considérant que le projet de reconstruction-extension du rez-de-chaussée respecte le PPAS en termes d'implantation, mais crée un logement "introverti" bénéficiant très peu d'ensoleillement direct;

Que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux en créant un logement de faible qualité, en n'offrant que peu d'espaces extérieurs, peu de vue et peu d'ensoleillement;

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

- Renoncer à l'appartement du rez-de-chaussée et affecter les espaces aux activités professionnelles des occupants ou à une pièce de l'habitation, ces locaux étant liés au logement du haut;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la volumétrie proposée peut être conservée;
- d'être accessoires en ce que les locaux du rez-de-chaussée doivent être liés au logement du haut;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'appartement du rez-de-chaussée est trop fortement encaissé et ne bénéficie d'aucune intimité, l'appartement du haut ayant des vues sur le patio, d'où l'appartement du bas a les seules vues;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 8

Dossier 16-42928-2016 - Enquête n° 195/16

Demandeur : Monsieur Arnaud Mestdag

Situation : avenue du Silence 17

Objet : agrandir une maison unifamiliale en supprimant la véranda et en édifiant une annexe sur deux étages en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42928-2016 introduite le 24/06/2016 par Monsieur Arnaud Mestdag et visant à agrandir une maison unifamiliale en supprimant la véranda et en édifiant une annexe sur deux étages en façade arrière sur le bien sis avenue du Silence 17;

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

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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 4 - profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2016 au 19/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La propriétaire de la maison voisine de droite émet les remarques suivantes :
 - Le projet d'extension, tel que prévu en l'état, s'appuie sur le mur mitoyen qui sépare les jardins. L'augmentation considérable de la profondeur et de la hauteur de la construction va avoir un impact important sur la qualité de vie et l'ensoleillement du jardin mais également des pièces de vie au rez-de-chaussée;
 - La cour/terrasse, qui est déjà assez étroite, serait bordée par un mur de presque 6 mètres de hauteur. C'est une énorme masse qui va assombrir la cuisine et principalement le living d'où toute une partie du ciel sera cachée;
 - Il semble que le bon aménagement des lieux doit aussi tenir compte de la spécificité du lieu et de l'étroitesse des parcelles et des cours arrière avec la conséquence de perte d'ensoleillement et du sentiment d'écrasement et d'étouffement qui sera vécu au quotidien;
 - Le fait que le projet prévoit de couper le grand conifère est un point positif mais ne changera pas l'écrasement de la cour/terrasse;
 - la volonté d'agrandir le logement est compréhensible, mais il semble qu'il y a moyen de le faire sans porter atteinte aux conditions d'habitabilité et aux qualités de l'intérieur d'îlot en aménageant les combles/greniers ou en rehaussant la construction plutôt que d'étendre au maximum la profondeur au détriment des jardins et des constructions voisines. La hauteur actuelle du toit est sous dimensionnée par rapport aux maisons mitoyennes, ceci laisse une marge de manœuvre pour augmenter le volume habitable;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/06/2016 : dépôt de la demande;

22/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins (SV-114-2016) en date du 25/08/2016 et visant l'abattage d'un thuya de 100 cm de circonférence implanté dans ce jardin de petites dimensions;

Que les dimensions du sujet occupent la quasi-totalité du jardin;

Qu'aucune végétation ne se développe sous la couronne de l'arbre;

Que l'arbre occulte une grande partie de la luminosité;

Que le Collège a émis un avis favorable pour l'abattage du thuya avec obligation de replanter trois arbustes d'essence(s) indigène(s) de minimum 125-150 cm de hauteur à la plantation, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars;

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 du Silence, non loin du croisement formé avec la chaussée d'Alseberg (située au Nord/Ouest);
- l'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture et ne présente pas de caractéristiques patrimoniales intéressantes. Le bien présente une faible profondeur de bâtisse (moins de 11 mètres au rez et environ 7,50 mètres au 1^{er} étage) Le permis d'urbanisme n° 16-30263-1988 a autorisé la création du garage;
- la maison voisine de droite présente un gabarit et une volumétrie sensiblement identiques, tandis que l'immeuble voisin de gauche présente un niveau d'habitation supplémentaire et une profondeur de bâtisse de près de 14,50 mètres au rez et aux étages;
- Dans ce quartier, l'intérieur de l'îlot est en grande partie occupé par le crématorium d'Uccle;
- L'arrière du jardin jouxte une parcelle non bâtie, dont la vocation future sera d'être un espace vert, au vu du prescrit du Permis de Lotir 430;

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de la maison et propose :
 - Le réaménagement des espaces de vie du rez;
 - L'extension des espaces de chambres de l'étage;
 - La transformation de l'ensemble de la façade arrière et la pose d'un enduit clair sur isolant, ainsi que le remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite;
 - La réfection des équipements techniques de l'ensemble de la maison;
 - Le remplacement des châssis de la façade avant par des menuiseries en bois;
- Le projet propose l'extension de la maison en façade arrière, au rez et au 1^{er} étage, ce qui engendre une rehausse du mur mitoyen de droite de 3,60 mètres et ce, sur une profondeur de 3 mètres;

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

- Le projet propose l'implantation d'un programme de maison unifamiliale de 2 à 3 chambres à coucher, au sein d'un bâti urbain dense et peu profond;
- Le projet tire parti du gabarit important de l'immeuble voisin de gauche afin de créer une transition entre ce bâti plus conséquent et les constructions plus modestes de droite;
- Il s'avère que plusieurs immeubles voisins disposent d'extensions sur plusieurs niveaux;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie du rez en augmentant leur superficie et en les ouvrant généreusement vers le jardin paysager orienté Sud / Ouest;
- Le projet propose l'aménagement d'une vaste chambre à coucher au 1^{er} étage en façade arrière (pouvant être divisée en 2 espaces répondant aux besoins d'une famille), ainsi qu'une salle de bain centrale. La superficie de la chambre à coucher (28 m²) permet de

palier à l'exiguïté des espaces de vie du rez, engendrée notamment du fait de la présence du garage;

- L'extension présentée au 1^{er} étage est conforme au prescrit du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et engendre une profondeur de bâtisse de 12,13 mètres, ce qui est comparable à l'ensemble des profondeurs des constructions sur cette portion de voirie;
- L'extension prévue au rez et au 1^{er} étage permet de conserver la lisibilité des toitures et des gabarits visibles depuis la rue de cet ensemble de 6 maisons;
- L'étude d'ensoleillement jointe à la demande démontre que les impacts en matière d'ensoleillement sur la maison voisine de droite (n° 15) seront très limités;

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

- Le projet prévoit une extension au rez, en retrait par rapport au mur mitoyen de droite, de sorte à ne pas en modifier l'aspect au droit des espaces de vie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), la demande :
 - Aligne l'extension du rez à la profondeur voisine la plus importante (immeuble voisin de gauche), tout en maintenant un retrait latéral de 190 cm par rapport à la maison voisine de droite. Ce retrait, inférieur à 3 mètres, tel que prescrit par le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, permet d'aménager les espaces de vie de la maison de manière optimale, tout en limitant l'impact envers la maison voisine de droite;
 - Tire parti de la profondeur de construction de l'immeuble voisin de droite, au-delà de l'axe mitoyen et contre l'immeuble n° 13, ce qui engendre la présence d'un espace interstitiel peu qualitatif, le jardin paysager étant aménagé au-delà des constructions secondaires (pour le n° 15);
 - Aménage une toiture terrasse à l'usage de la chambre à coucher, sur la toiture plate de l'extension, qui, au vu des spécificités des lieux, de ses dimensions et de la présence du jardin, peut se concevoir;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur - toiture), la demande :
 - Prévoit une hauteur libre des espaces de vie de 2,57 mètres, afin de pouvoir s'aligner sur les espaces existants et de limiter les rehausses nécessaires au niveau du rez;
 - En ce qui concerne la rehausse supérieure, celle-ci s'inscrit dans le prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en ce que, dans la profondeur maximale autorisée à l'article 4 (3 mètres au-delà de la construction voisine de droite), un dépassement de plus de 3 mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut (immeuble de gauche);
 - Tire parti de l'importance du gabarit de l'immeuble voisin de gauche, lequel impacte déjà fortement des maisons n° 17 à 13;
 - Prévoit, pour la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage, l'aménagement d'une toiture verte, de sorte à rencontrer les objectifs tant communaux que régionaux en matière de gestion des eaux de pluie et en matière d'aménagements paysagers;

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

- Faire figurer les finitions retenues pour les rehausses de murs mitoyens vis-à-vis de la maison voisine de droite, en optant pour des teintes claires;
- Faire figurer les plans d'aménagement du jardin et, plus particulièrement, les replantations d'arbres qui ont conditionné le permis d'abattage du thuya;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison peut s'envisager;

- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à l'environnement bâti;
- 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 pourrait être d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 9

Dossier 16-42961-2016 - Enquête n° 188/16

Demandeur : Monsieur et Madame Grégory Brun et Sandrine Morel

Situation : avenue du Beau-Séjour 19

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale type 2 façades et isoler la façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42961-2016 introduite le 11/07/2016 par Monsieur et Madame Grégory et Sandrine Brun-Morel et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale type 2 façades et à isoler la façade arrière sur le bien sis avenue du Beau-Séjour 19;

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 (AR du 15/04/1988) déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 en ce que la profondeur dépasse 13 mètres;
 - non-respect de l'article n°3.5 en ce que la largeur de la lucarne dépasse la largeur prescrite de 1,50 mètre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2016 : dépôt de la demande;

09/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales entre mitoyens, de gabarit R+1+T, implantées à l'alignement, les façades sont en briques, peintes ou non;
- Dans ce quartier, l'avenue est à sens unique, le stationnement est autorisé des deux côtés;
- La maison n°19 sur laquelle porte la demande est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe sur 2 niveaux pour la travée principale de gauche et de 1 niveau pour la travée d'accès;
- La profondeur de la maison dépasse la profondeur prescrite par le PPAS (13,80 mètres au lieu de 13);
- La maison de droite (n°17) a une annexe avec véranda un peu plus profonde;
- La maison de gauche (n°21) à la même profondeur,
- Le jardin n'est pas très profond (4,70 mètres), orienté NO;

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

- Le réaménagement du rez-de-chaussée en réunissant les annexes à l'arrière en vue de créer une seule pièce de vie;
- La démolition des murs intérieurs;
- L'isolation de la façade arrière;
- La création d'une lucarne sur le versant arrière;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de la maison par la rénovation des services et l'ouverture des espaces de vie entre eux;

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

- en matière de programme :
 - maintien d'une maison unifamiliale de 3 chambres;
 - au rez-de-chaussée, les espaces sont largement ouverts pour offrir plus de lumière et d'aisance aux pièces de vie;
 - au 1^{er} étage, la salle de bains est déplacée en divisant la pièce côté rue;
 - dans les combles, une lucarne de 2 mètres de large éclaire une chambre;
 - un escalier reliant le grenier est déplacé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en situation existante, la maison est plus profonde que le prescrit du PPAS, l'isolation de la façade arrière accentue cette dérogation;
 - l'aménagement d'une annexe unique sur la largeur de la parcelle entraîne la rehausse du mitoyen de droite;
 - une baie est créée au 1^{er} étage dans la façade latérale de l'annexe en vue de permettre un accès à la toiture plate pour entretien;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin orienté SO est peu profond;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'enduit sur isolant en façade arrière est de teinte gris clair, les châssis sont en bois de ton anthracite;
 - en façade avant, les châssis bois peints en bleu seront peints en gris anthracite;
 - la dimension de la lucarne n'offre pas la superficie éclairante suffisante (2,20 m² au lieu de 2,32 m²). Cette dérogation au Titre II, article 10, est mineure et est justifiée par l'alignement de la largeur de la baie à celle du 1^{er} étage;

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

- application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 en ce que la profondeur dépasse 13 mètres, la pose de l'isolant en façade arrière accentue la dérogation de la situation existante. Cette dérogation est mineure sur les deux niveaux de l'annexe;
 - non-respect de l'article n°3.5 en ce que la largeur de la lucarne dépasse la largeur prescrite de 1,50 mètre. Cette dérogation est mineure et est justifiée par le fait que la largeur de la baie correspond à celle du 1^{er} étage et que le profil de la lucarne ne dépasse que de 1 mètre le profil de la toiture;

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. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 10

Dossier 16-42904-2016 - Enquête n° 200/16

Demandeur : Madame Claude Bastin

Situation : chaussée de Saint-Job 504

Objet : aménager une terrasse en façade arrière au 2ème étage pour le logement et créer une lucarne d'accès

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42904-2016 introduite le 14/06/2016 par Madame Claude Bastin et visant à aménager une terrasse en façade arrière au 2ème étage pour le logement et à créer une lucarne d'accès sur le bien sis chaussée de Saint-Job 504;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte 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° 55 - Saint-Job/Benaets - AR du 08/02/1989 (îlot 1.D) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- Art. IV.4.1.6 - largeur de lucarne;

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

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

- 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° IV.4.1.6 - largeur de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2016 au 19/09/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/06/2016 : dépôt de la demande;

01/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 bâti semi-continu formé de constructions très différenciées, tant en gabarit ou en typologie qu'en affectation;
- Cette partie de la chaussée forme la transition quelque peu hybride entre le centre villageois de Saint-Job et une urbanisation plus récente d'entreprise, en prolongation de laquelle s'est constitué un tissu semi-continu de maisons mitoyennes de typologie "bel-étage";
- L'immeuble n° 504 sur lequel porte la demande comprend ainsi :
 - En partie avant, une ancienne maison mixte de commerce et d'habitation à l'étage, longée à droite de la parcelle par un accès piétonnier;
 - Au-delà de cette bâtisse, une cour peu profonde sur toute la largeur de la parcelle;
 - En partie arrière, la présence d'un hangar/atelier sur l'entièreté de cette partie de la parcelle, objet de la demande et dont l'accès se fait via le piétonnier droit de la parcelle et la cour centrale;

- De gabarit rez-de-chaussée, la toiture du bâtiment arrière est soutenue par une charpente métallique dont les versants sont de faible pente et comprend de nombreuses parties vitrées;
- Lors de la demande précédente, une haie de bambous a été plantée le long de sa façade arrière gauche, ainsi que des plantations partiellement en zone de recul;
- La demande prévoit une isolation de l'ensemble des parois du bâtiment arrière afin de s'inscrire à la fois dans les objectifs de développement durable et de limiter les nuisances sonores éventuelles dues à la musique nécessaire au fonctionnement de la salle de cours de danse;
- Le bâti environnant comprend à la fois du logement (dont la parcelle arrière gauche), des commerces, ainsi que des entreprises pour les autres parcelles;
- Le permis d'urbanisme n°16-41974-2014 a visé le changement d'affectation d'un commerce en cabinet de kinésithérapie et la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en parking paysager;

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

- aménager une terrasse en façade arrière au 2ème étage pour le logement et créer une lucarne d'accès;

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

- Le projet permet au logement, situé en partie supérieur de l'immeuble, d'accéder à un espace extérieur d'agrément et de petite superficie;
- Le projet tire parti de l'existence d'une toiture plate à la finition inesthétique et située en façade arrière, du côté des activités mixtes prévues par le PPAS;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un PPAS), la demande prévoit l'aménagement d'une lucarne permettant d'accéder à la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière. Cette lucarne est prévue de manière centralisée par rapport à la façade et présente une largeur de 193 cm, ce qui déroge au prescrit du PPAS en la matière (largeur de lucarne limitée à 1,60 mètre). Toutefois, les dimensions de cette lucarne s'inscrivent dans le pan de toiture de l'immeuble et en conservent la lisibilité. Elle permet un accès aisé à la terrasse projetée;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme au vu des considérations émises ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 11

Dossier 16-42963-2016 - Enquête n° 193/16

Demandeur : Monsieur David Herscovitch - Cubix Immo S.P.R.L.

Situation : chaussée de Saint-Job 725

Objet : surélever un immeuble mixte et bifamilial en vue de créer un appartement deux chambres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42963-2016 introduite le 11/07/2016 par la S.P.R.L. Cubix Immo c/o Monsieur David Herscovitch et visant à surélever un immeuble mixte et bifamilial en vue de créer un appartement deux chambres sur le bien sis chaussée de Saint-Job 725;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte 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°55 (AR du 08/02/1989) déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume et d'esthétique;

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect des articles n° IV.2.2.A.1.4.1° (forme de la toiture), IV.2.2.A.1.3 (hauteur de la façade), IV.4.2.2. (matériau de toiture);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2016 : dépôt de la demande;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU du 01/08/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant au rez-de-chaussée des commerces ou des entreprises;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante, le stationnement est autorisé d'un seul côté;
- L'immeuble n°725 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 à toit plat. Le rez-de-chaussée est affecté en partie en commerce et en parking;
- Le bâti environnant : dans l'ensemble présenté entre les n°717 à 737, seuls les n°719, 725 et 727 sont plus bas, ce qui se ressent en intérieur d'îlot également;
- L'immeuble de droite (n°723) comprend un brisis au-dessus de la façade R+2;
- La maison de gauche (n°727) a un gabarit similaire à l'immeuble de la demande R+2 à toit plat;
- Le couvert végétal est nul, le garage couvrant la parcelle;

- Les constructions de la rue Jean Benaets en intérieur d'îlot présentent un gabarit uniforme de 4 niveaux;
- Les constructions sur l'autre flan de la chaussée ont un gabarit variable R+1 ou R+2, ces façades sont orientées au SSE;

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

- La construction d'un étage supplémentaire à toiture plate;

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

- La demande projette la construction d'un étage supplémentaire dans un quartier dense, qui s'inscrit dans le gabarit général de la rue;

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble est affecté au commerce au rez-de-chaussée et a un parking pour 5 voitures;
 - les étages comprennent 2 appartements;
 - l'étage supplémentaire offre un appartement de 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'étage supplémentaire occupe la superficie de la toiture, sans recul;
 - l'îlot est étroit (± 43 mètres à cet endroit) ce qui limite les zones de jardin;
 - la hauteur de la façade atteint 12,50 mètres alors que la largeur de la chaussée est de ± 12 mètres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le rez-de-chaussée couvre la quasi-totalité de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking permet le stationnement de 5 véhicules, destinés au commerce selon l'explication donnée en séance;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bardage de l'étage supplémentaire fait l'objet d'une dérogation au matériau;

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

- non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4.1° (forme de la toiture) en ce que la toiture est plate, alors qu'elle doit présenter 2 versants (30 à 45°). Le projet s'adapte au gabarit de l'immeuble de droite qui comprend un brisis quasi vertical au-dessus du niveau de la corniche;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.2. (matériau de toiture) en ce que l'étage supplémentaire est bardé de panneaux métalliques perforés et non de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence, ou d'ardoises naturelles ou artificielles pouvant être autorisées pour les brisis;
- le PPAS autorise un gabarit de 3 niveau plus toiture, la coupe générale illustre que le gabarit du projet s'inscrit dans le gabarit général de la chaussée, mais que ce 4^{ème} niveau doit être interprété comme une toiture et donc devrait être soit en pente, soit en recul;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.1. (matériau de châssis);

Considérant que la densification de cette parcelle se justifie dans le gabarit général de la chaussée sur ce tronçon;

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

- Interpréter l'étage supplémentaire comme une toiture avec un versant en brisis (pente de 80°) et adapter le revêtement en conséquence;

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 le projet doit être légèrement réduit en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le niveau supplémentaire doit rester dans une typologie de toiture;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 les impose;
- 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 à la condition émise ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 12

Dossier 16-42978-2016 - Enquête n° 198/16
Demandeur : Madame Isabelle Goldschmidt
Situation : Montagne de Saint-Job 120
Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42978-2016 introduite le 20/07/2016 par Madame Isabelle Goldschmidt et visant à rénover et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Montagne de Saint-Job 120;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 57 (21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article IV2 en ce qui concerne l'implantation : profondeur de bâtisse;
 - non-respect de l'article IV2.2 en ce qui concerne l'esthétique des toitures par la création d'une toiture plate en façade arrière de la maison existante;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05 au 19/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la suppression d'une servitude;
- l'encaissement de la petite cour due à la liaison et la rehausse du 124;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/07/2016 : dépôt de la demande;

28/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 très dense au parcellaire très étroit et très imbriqué les uns dans les autres, donnant ce caractère vernaculaire typique et objet de la ZICHEE qui couvre le bien;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est emblématique de cette situation et la maison, sur laquelle porte la demande, est caractéristique de cette situation :
 - elle est très étroite, avec un parcellaire irrégulier qui se rétrécit encore vers l'intérieur de l'îlot en plusieurs endroits;
 - le plan existant présente déjà une profondeur de 12 mètres qui donne sur une petite cour au-delà de laquelle il faut passer par un volume d'annexe pour accéder au jardin;

- de gabarit R+1+toiture pour son bâtiment principal, ses annexes au rez-de-chaussée sont couvertes de toitures hybrides à deux versants et de toiture plate;
- La parcelle cadastrée Section D, n°443B2, sur laquelle porte la demande, s'étend encore profondément en intérieur d'îlot derrière la maison;
- La maison de droite du projet n°122 présente une typologie similaire mais sa parcelle est limitée à rue et prolongée par le terrain du n°124 où se situe une annexe encore plus profonde que celle de la demande;
- La maison de gauche du projet n°118, présente un gabarit à rue plus important, vient d'être surélevé et présente une annexe d'une hauteur de presque deux niveaux le long de la mitoyenneté commune au projet;
- Le bâti environnant présente un tissu dense, très profond et étroit, à l'image de cette partie du quartier;

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

- Conserve le programme de maison unifamiliale et ses volumes principaux à rue, y compris la façade en ZICHEE;
- Vise la transformation et l'extension des annexes, de sorte :
 - à implanter les espaces de vie jusque dans l'annexe en contact avec le jardin et d'ouvrir largement celle-ci par de nouvelles baies;
 - de couvrir partiellement la cour existante, de sorte à créer un espace de vestiaire entre le séjour en partie avant de la maison et la nouvelle cuisine/salle à manger dans l'annexe en contact avec le jardin;
 - de surélever quelque peu l'annexe existante du premier étage, de sorte à lui conférer des hauteurs intérieures conformes aux normes minimales d'habitabilité;

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

- La restructuration globale de cette habitation afin de la doter du confort actuel s'inscrit tant dans les objectifs de développement durable que de la ZICHEE qui couvre le bien pour participer au maintien du patrimoine de la Commune;
- Les petites extensions proposées sont au profit de la cohérence tant du programme que des volumes en présence et très imbriqués de cette habitation;

Considérant cependant que le projet présente un impact volumétrique très important vis-à-vis de la courrette arrière déjà très enclavée et qu'il s'indique en conséquence de limiter les volumes de :

- la liaison du rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et l'annexe existante en contact avec le jardin avec :
 - une largeur d'un couloir de 1,20mètre au droit de la cour de la maison voisine n° 122 (prolongation de la cloison du WC);
 - une toiture plate (à finition esthétique) et une hauteur intérieure maximum de 2,30mètre de hauteur;
- la salle de bain au premier étage, également avec une toiture plate (à finition esthétique) et une hauteur sous plafond maximum de 2,30mètre de hauteur;

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement des pièces de jour par la couverture partielle de la cour permet de donner un accès direct de celles-ci au jardin et moyennant les limitations de volumes décrites ci-avant, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'occupation de la dernière annexe existante de la maison pour y intégrer une pièce de vie s'inscrit dans les volumes environnants et améliore les qualités de ce logement;
 - la couverture de la cour assure la liaison, mais le choix d'une toiture plate et d'une largeur de couloir moindre en limitera l'impact volumétrique du projet vis-à-vis des espaces extérieurs résiduels (les toitures en légère pente telles que proposées dans

- la demande telle qu'introduites posent des problèmes de Code civil en matière de récolte des eaux);
- l'augmentation du volume de l'annexe salle de bain à l'étage peut dès lors également être limité;
- l'augmentation du volume principal en façade arrière s'inscrit dans les volumes bâtis et crée une liaison plus harmonieuse entre la façade arrière de la maison de gauche du projet (n°118) et celle de droite (n°122);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'amélioration du contact avec le jardin est au profit de la jouissance et l'entretien de celui-ci;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est bien desservi en transport en commun et le projet conserve le programme existant;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Vu les servitudes qui existent sur le bien et la promiscuité induites par celles-ci, il y a lieu de réduire l'entrée vers la courette à une porte d'un seul battant et non vitrée, de sorte à préserver une meilleure intimité entre logements (quitte à trouver une prise d'éclairage zénithal dans le couloir);

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

- En ce qui concerne le non-respect de l'article IV2 en ce qui concerne l'implantation : profondeur de bâtisse, le projet est acceptable :
 - parce qu'il relie une annexe existante à la maison principale et la couverture partielle de la cour reçoit une toiture légèrement pentue, ce qui en limite l'impact volumétrique;
 - parce que la relève de l'annexe du premier étage permet de répondre aux normes en vigueur en terme de hauteur sous plafond et que la rehausse est moindre que 50cm;
- En ce qui concerne le non-respect de l'article IV2.2 : esthétique des toitures :
 - la création d'une toiture peu pentue sur l'espace de liaison entre la maison et l'annexe donnant sur le jardin limite l'impact volumétrique du projet;
 - la création d'une lucarne sur toute la largeur de la parcelle est acceptable au vu de l'étroitesse de celle-ci en façade arrière et du gabarit projeté nettement moindre que celui autorisé par le PPAS (également celui des maisons voisines proches du projet);
- En ce qui concerne la servitude de la maison voisine n°20, cet élément est d'ordre civil;

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

- limiter les volumes de :
 - la liaison du rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et l'annexe existante en contact avec le jardin avec :
 - une largeur d'un couloir de 1,20mètre au droit de la cour de la maison voisine n° 122 (prolongation de la cloison du WC);
 - une toiture plate (à finition esthétique) et une hauteur intérieure maximum de 2,30mètre de hauteur;
 - la salle de bain au premier étage, également avec une toiture plate (à finition esthétique) et une hauteur sous plafond maximum de 2,30mètre de hauteur;
- réduire l'entrée vers la servitude à une porte d'un seul battant et non vitrée (quitte à trouver une prise d'éclairage zénithal dans le couloir);

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qui conserve le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur une limitation du volume de la liaison entre le bâti principal de la maison et de son annexe en contact avec le jardin, ainsi que celui de l'extension du premier étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle concerne cet élément;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 13

Dossier 16-42973-2016 - Enquête n° 187/16

Demandeur : Messieurs Youssef et Houssine Skalli Houssaini

Situation : rue Meyerbeer 163 - chaussée d'Alseberg 374

Objet : rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un duplex 3 chambres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42973-2016 introduite le 14/07/2016 par Messieurs Youssef et Houssine Skalli Houssaini et visant à rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un duplex 3 chambres sur le bien sis rue Meyerbeer 163 - chaussée d'Alseberg 374;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : 1° et 2°;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2016 au 19/09/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2016 : dépôt de la demande;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/08/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle de la rue Meyerbeer et de la chaussée d'Alseberg;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un rez commercial et 3 étages, lesquels abritent 3 logements de 2 chambres à coucher, bénéficiant d'un accès distinct de celui du commerce. La construction présente de belles qualités architecturales représentatives de son époque de construction (début 1930);
- L'immeuble voisin de gauche (chaussée d'Alseberg) présente 2 niveaux de plus et une toiture à versants, tandis que l'immeuble voisin de droite (n° 161 rue Meyerbeer) présente un niveau de moins et est entièrement résidentiel;

- La cage d'escalier commune est implantée en façade avant, le long de la limite mitoyenne de droite (rue Meyerbeer);
- La parcelle est entièrement bâtie, du fait de sa localisation sur un angle de rues. Un aérat du côté de l'immeuble mitoyen de droite permet l'apport de lumière naturelle au centre des logements;

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

- La transformation et l'extension de l'immeuble par l'ajout de 2 étages et d'un édicule, afin d'y aménager un logement supplémentaire duplex de 3 chambres à coucher et une terrasse supérieure;

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

- Le projet tire parti d'un important mur pignon en attente de construction du côté de la chaussée d'Alseberg, afin de pouvoir étendre le bâtiment. Toutefois, les options du projet ne tiennent pas compte de la rupture de gabarit entre le bien et l'immeuble voisin de droite situé rue Meyerbeer ;
- Le projet propose un logement supplémentaire de 3 chambres à coucher, présentant de belles qualités d'habitabilité et des espaces extérieurs d'agrément;
- Le projet s'inscrit en reculs successifs à l'angle des 2 rues. Toutefois, il engendre d'importantes modifications au mur mitoyen de droite, ce qui reporte l'expression du mur pignon en attente du côté de la rue Meyerbeer, alors que cette voirie présente une typologie plus étroite que la chaussée d'Alseberg;

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

- Le projet conserve les registres inférieurs de la façade existante, laquelle présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. Toutefois, le gabarit supplémentaire ne s'inscrit pas en retrait franc par rapport à la chaussée d'Alseberg, afin de pouvoir se raccorder au mieux au mur pignon en attente de ce côté;
- Le projet de rehausse, très important et assimilé à 3 niveaux supplémentaires, engendre un déséquilibre de proportions entre l'immeuble existant et son extension;
- L'aménagement de la terrasse supérieure engendre d'importantes rehausses de murs mitoyens du côté de la rue Meyerbeer, ce qui n'est pas souhaitable, compte tenu des spécificités des lieux, des différentes typologies de bâtis et de l'enfermement de l'angle des 2 voiries;
- La typologie du projet d'extension propose une multitude de registres et de matériaux, ce qui conduit à une perte de lisibilité de l'ensemble et à un respect des hiérarchies architecturales;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet :
 - S'inscrit en rupture dans le traitement de l'angle des 2 rues, dont la typologie du bâti est relativement cohérente, tout en tenant compte de la rupture d'échelle entre la voirie régionale que représente la chaussée d'Alseberg et la rue Meyerbeer, plus résidentielle;
 - Opte pour la création d'un gabarit supplémentaire opérant des retraits successifs, mais qui a tendance à déséquilibrer l'ensemble bâti, notamment en ce qui concerne les proportions de l'extension, par rapport à la construction existante. Une volumétrie plus cohérente pourrait s'envisager en supprimant la terrasse supérieure et son accès et ce, notamment en vue de limiter les rehausses de murs mitoyens du côté de la rue Meyerbeer. Dans cette même optique, le projet doit se limiter en ce qui concerne les rehausses de niveaux en se limitant à un niveau, voire une extension minimale complémentaire. Dès lors, l'aménagement d'un logement en duplex de 3 chambres à coucher intégrant le 3^{ème} étage pourrait s'envisager;

- Opte pour une extension dont le langage architectural est complexe et nécessite d'être davantage épuré, compte tenu des caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble existant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet :
 - S'inscrit au droit de la construction existante, qui s'implante sur un angle, et maintient l'aérot continu. Toutefois, l'extension impactera de manière négative l'apport d'éclairage naturel au cœur de l'immeuble et l'ensoleillement de l'îlot;
 - Accentue le manque d'ensoleillement au cœur de l'îlot, plus particulièrement au niveau de l'immeuble voisin n° 161 de la rue Meyerbeer;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la demande :
 - Prévoit une rehausse de gabarit à toiture plate du côté de l'immeuble voisin de la chaussée d'Alseberg, lequel présente une toiture Mansart de ce côté. Dès lors la hauteur de façade de ce côté dépasse la hauteur de la corniche de la maison voisine, mais s'aligne à la pente du Mansart, ce qui ne peut se justifier le long de cette large chaussée, au vu du caractère particulier de cet ensemble de constructions;
 - Prévoit l'aménagement de 2 étages supplémentaires, rehaussés par un édifice donnant accès à la terrasse supérieure, du côté de la rue Meyerbeer. Ce gabarit, marquant de manière trop proéminente l'angle, a tendance à enclaver l'immeuble voisin de droite (n° 161, rue Meyerbeer), ce qui ne peut se concevoir. Il s'indique de réduire significativement le volume de la rehausse, voire renoncer à l'ajout d'une unité de logement;
 - S'inscrit de manière très visible dans les perspectives urbaines de la chaussée d'Alseberg;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - Propose une rehausse très importante de l'immeuble du côté de la rue Meyerbeer, notamment en optant pour l'aménagement d'une terrasse supérieure et d'une cage d'escalier superposée à l'existant. Cet aspect du projet ne peut se justifier compte tenu des spécificités des lieux évoquées plus avant. Il s'indique dès lors de réduire significativement le gabarit de l'extension du côté de la rue Meyerbeer;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut se concevoir;

Considérant que les modifications requises dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 14

PL 475 quater - Enquête n° 194/16

Demandeur : Herpain Urbis SA c/o Monsieur Thierry Herpain

Situation : Coin avenue Dolez et rue Engeland

Objet : modifier le permis de lotir n°475ter, sur le bien sis au coin de l'avenue Dolez et de la rue Engeland

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis de permis de lotir n° 475 quater, introduite le 31/03/2016 par la SA Herpain Urbis, c/o monsieur Thierry Herpain, visant à modifier le permis de lotir n°475ter, sur le bien sis au coin de l'avenue Dolez et de la rue Engeland;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, à prédominance résidentielle, pour partie couverte par une ZICHEE et pour partie en zone à haute valeur biologique;

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

- que la demande se situe à proximité d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000") et que le projet a fait l'objet d'un rapport d'incidences qui reste valable et d'application pour la présente demande;
- que la présente demande ne modifie que très partiellement les éléments du rapport existant et que ces modifications font l'objet d'un addendum dans le présent dossier;
- que le rapport d'incidences établi lors de l'introduction de la demande initiale de permis de lotir comprend de nombreux éléments en ce qui concerne la protection de la flore et faune existante;

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

- motifs inhérents au PRAS :
 - application de la prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot;
 - application de la prescription particulière 1.5.2 : caractéristiques urbanistiques des constructions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le respect du caractère des habitations plus traditionnelles du quartier,
- le caractère commercial du quartier,
- les augmentations de zones de bâtisse,
- l'absence de précisions des "zones usoirs" ou de stationnement, qui pourraient présenter des dérogations aux articles 11 et 13 du RRU,
- la réduction de profondeur des zones de jardin, en plus de la suppression des zones de recul pour les lots 7 et 8,
- la perturbation des accès des commerces à proximité immédiate des feux du carrefour, déjà très encombré aujourd'hui,
- l'incohérence dans le carnet de prescriptions dans l'article 5.1 en termes de nombre de logements sur le lot 1,
- le manque d'information concernant l'augmentation du nombre de parking des logements multiples en fonction de l'augmentation du nombre de logements,

- l'absence d'approche « éco-responsable » du projet (chasse/ basse énergie,...),
- l'absence d'évaluation réelle du projet sur le trafic, y compris pendant le chantier,
- l'absence d'une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/03/2016 : dépôt de la demande;

09/06/2016 : accusé de réception incomplet;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 et semi ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées et de quelques immeubles plus importants dans la partie la plus éloignée de l'avenue Dolez et de l'ancien hameau de Verrewinkel;
- La grande parcelle sur laquelle porte le permis de lotir a déjà fait l'objet d'une urbanisation selon le permis de lotir en vigueur n° 475ter :
 - Les voiries du lotissement accessible depuis l'avenue Dolez sont réalisées, ainsi que leur équipement;
 - La partie droite du lotissement, prenant accès par l'avenue Dolez, soit les lots 5 et 10 :
 - Est déjà réalisée et présente des gabarits :
 - de R+1+toiture pour le lot 10;
 - de R+2+ toiture pour le lot 5;
- le fond de parcelle reste en zone de haute valeur biologique et conserve ses prescriptions afin de créer une zone tampon avec la nouvelle urbanisation;
- Le terrain comprend et conserve ses zones d'arbres et de recul, telles que dans le permis de lotir en vigueur;
- la parcelle de gauche de la demande a été urbanisée dans les années 1960 afin d'y implanter pour partie l'Institut Pasteur et comprend, outre les bâtiments anciens en intérieur d'îlot, de grands buildings de gabarit R+5+ étage en recul;

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

- Elle conserve totalement le programme et le principe d'aménagement et de gestion paysagère du permis de lotir 475ter, en vigueur et en cours de réalisation :
 - La densité totale en nombre de logements et en superficie totale est conservée et la modification porte sur le transfert de :
 - 4 logements prévus au-dessus des commerces du Lot 1, soit au coin des voiries, qui sont supprimés;
 - 2 logements sur le Lot 2 qui sont ajoutés;
 - 1 logement sur le Lot 3 qui est supprimé;
 - 4 logements de type appartement sont ajoutés dans le Lot 4;
 - L'ensemble des prescriptions de protection du site, de ses qualités paysagères et de transition avec la zone "Natura 2000" et ZVHVB;
- Elle vise principalement :
 - Une liberté plus grande dans les implantations, soit en augmentant les zones d'implantations, mais en y laissant la même possibilité d'emprise que précédemment, ceci pour obtenir une plus grande diversité dans les jeux de façade, d'ensoleillement et de vue du projet. Ceci se traduit par un pourcentage de bâtisse des zones constructibles pour les immeubles et une densité maximum pour chaque maison individuelle, ce qui se répercute sur les emprises potentielles dans les zones constructibles capables du plan;
 - Une plus grande ouverture du caractère architectural des constructions, en offrant la possibilité de toitures plates qui seront traitées en toiture terrasse expansive;
 - Une petite modification de limite du Lot 1 où sont supprimés les logements au profit du Lot 2

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

- Vu les explications données en séance;
- Le maintien des zones protégées, de la densité (en nombre de logement et en superficie maximum construite), des gabarits et des emprises maximum du permis en vigueur n°475 ter assure le respect de l'ensemble des données essentielles du permis de lotir en vigueur, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- L'augmentation potentielle des emprises dans lesquelles le projet peut s'implanter permet plus de jeux de volumes et de façades au profit de la richesse de la recherche architecturale;
- La liberté de choix de toiture plate va favoriser des constructions de gabarit R+1 au profit d'un impact volumétrique moindre que celui des constructions déjà réalisées et assurer une plus grande diversité architecturale, ce qui participe à la qualité finale du bâti;

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

- en matière de programme :
 - Le plan de lotissement comprend le même nombre de logements et la même densité, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
 - La répartition différente des logements crée une meilleure répartition du type de logements, soit 35 logements unifamiliaux et 36 appartements, ce qui génère une limitation globale de l'emprise du bâti sur la parcelle au profit des jardins;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne les modifications d'implantations et de profondeur de bâtisse :
 - Le projet supprime les zones de recul des maisons pour les Lot 6, 7 et 8 au profit des profondeurs de bâtisse, mais ceci engendre une limitation des profondeurs des zones de jardin à moins de 8 mètres à certains endroits et ne peut s'envisager,
 - De même, vu la dimension réduite de certains jardins et notamment celui de la première maison à proximité de l'avenue Dolez, il s'indique de limiter la zone "usoir" ou de stationnement au profit du jardin,
 - les zones "usoirs" mettent en péril la zone de recul avenue Dolez, qu'il s'indique de porter au minimum à 3 mètres de profondeur dans ce cas et à côté sur le plan;
 - Le projet présente des incohérences entre le plan et les coupes, notamment en ce qui concerne les niveaux des maisons et terrains du Lot 2 :
 - qu'il s'indique :
 - de limiter tout remblai, de revoir les implantations en conséquence et de conserver un talus entre l'avenue Engeland et les zones usoir projetées sur le Lot 2;
 - de créer des accès communs à plusieurs maisons pour le Lot 2 afin de conserver le paysage de la rue Engeland et la continuité des haies qui la bordent ;
 - Vu les dimensions très petites des jardins, toute construction et/ou abri autre que les garages y sera interdite : les habitations ou les garages devront comprendre un rangement ou abri pour le matériel de jardin et les vélos, intégré à l'architecture du projet;
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement sur sol privatif,
 - les zones de stationnement ne sont pas suffisamment décrites dans les prescriptions et il s'indique qu'elle respecte un caractère principal de jardin :
 - que le permis détaillera leur aménagement,
 - que les entrées carrossables sur les voiries soient limitées à 3 mètres de largeur maximum,
 - que seule une éventuelle petite zone de manœuvre peut être prévue en dehors des zones couvertes et de leurs accès,

- que dans le cas du Lot 2, les accès de garage au "zone usoir" soient au minimum groupés pour deux logement, de sorte à préserver un maximum du talus existant le long de la rue Engeland;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - o le dossier a été complété en fonction du "plan eau" de la Commune, afin de s'inscrire dans les objectifs de développement durable et favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol;

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 :

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande est acceptable au regard des modifications demandées et notamment :
 - o La répartition différente des logements dans les Lots **MAIS** le maintien tant du nombre global de logements que de la densité autorisée,
 - o Les nouvelles implantations qui favorisent les jardins privés,
 - o Le maintien de l'emprise global du projet afin de conserver le caractère d'habitat en ordre semi-ouvert du projet et la jonction entre la zone verte à haute valeur biologique et celle bâtie;
- o En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2 : caractéristiques urbanistiques des constructions, le projet de modification du permis de lotir propose une plus grande liberté tant dans les implantations que dans le style architectural des constructions, notamment avec la possibilité de toitures plates : cette dernière option favorise :
 - o une architecture plus contemporaine et mieux adaptée aux nouvelles normes d'isolation en vigueur,
 - o une limitation éventuelle des hauteurs de construction au profit d'un moindre impact volumétrique, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- o En ce qui concerne les observations introduites en cours de procédure :
 - o l'option d'une recherche architecturale plus contemporaine et l'usage de toiture verte s'inscrit dans les objectifs de développement durable, notamment par la compacité du bâti et permet une meilleure approche de l'isolation des bâtiments qu'une architecture plus traditionnelle, ce qui répond également à une évolution du bâti de la région,
 - o le caractère commercial du projet n'est pas un critère d'urbanisme mais peut engendrer des logements plus compacts, aux toitures plates et traitées en toitures vertes, ce qui justifie la nouvelle orientation du projet,
 - o les augmentations de zones de bâtisse sont en fait des augmentations des zones capables de bâtisse mais l'emprise globale et la densité du permis en vigueur sont conservées, en continuité du rapport d'incidences comprenant une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 du permis en vigueur,
 - o l'absence de précision des "zones usoirs" ou de stationnement, qui pourraient présenter des dérogations aux articles 11 et 13 du RRU, font l'objet d'une demande de renseignements complémentaires,
 - o la réduction de profondeur des zones de jardin, en plus de la suppression des zones de recul pour les lots 6, 7 et 8, sont préconisées dans le but de plus de libertés d'implantation mais qu'il s'indique de conserver une profondeur de jardin minimum 1mètres pour toutes les habitations unifamiliales,
 - o la perturbation des accès des commerces à proximité immédiate des feux du carrefour, déjà très encombré aujourd'hui sera limitée par la largeur des accès limitée à 3 mètres de largeur maximum,
 - o les incohérences entre les documents du dossier sont à supprimer (carnet de prescriptions, plans et rapport d'incidences), notamment en terme de remblai, nombre de logements,....;

- le manque d'information concernant l'augmentation du nombre de parking des logements multiples en fonction de l'augmentation du nombre de logements doit faire l'objet d'un complément à ce sujet,
- l'absence d'approche "éco-responsable" du projet (chasse/ basse énergie,...), fera l'objet d'une étude plus approfondie avec l'introduction des permis d'urbanisme,
- l'absence d'évaluation réelle du projet sur le trafic, y compris pendant le chantier, doit faire l'objet d'un complément de l'addendum du permis de lotir,
- l'absence d'une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 : le permis en vigueur comprend ces éléments et un addendum a été joint à la demande;

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

- Modifier et compléter les documents du dossier en fonction des éléments soulevés en séance :
 - Incohérence et précisions entre les documents,
 - Réduction du remblai du Lot 2 et maintien du talus et de haies le long de l'avenue Engeland,
 - Respect de 3 mètres de zone de recul le long de l'avenue Dolez, y compris pour les zones "usoir",
 - Diminution éventuelle de la profondeur de bâtisse, de sorte à conserver une profondeur de jardinet de ville minimum de 8 mètres et proportionnelle à la dimension du bâti,
 - Limitation de la profondeur de la "zone usoir" pour la première maison du Lot 7 à proximité de l'avenue Dolez à celle de la construction, au profit du jardin de celle-ci,
 - Complément d'information concernant l'augmentation du nombre de parking des logements multiples en fonction de l'augmentation du nombre de logements,
 - Addendum au rapport d'incidences comprenant une évaluation des incidences sur la zone NATURA 2000;
- Compléter les prescriptions en matière d'implantation :
 - les habitations ou les garages devront comprendre un rangement ou abri intégré à l'architecture du projet pour le matériel de jardin,
 - les zones de stationnement ne sont pas suffisamment décrites dans les prescriptions et il s'indique qu'elle respecte un caractère principal de jardin :
 - que le permis détaillera leur aménagement,
 - que les entrées carrossables sur les voiries soient limitées à 3 mètres de largeur maximum,
 - que seule une petite zone de manœuvre peut être prévue en dehors des zones couvertes et de leurs accès,
 - que dans le cas du Lot 2, les accès de garage à la "zone usoir" ou zone de stationnement :
 - soient au minimum groupés pour deux logements, de sorte à préserver un maximum du talus existant le long de la rue Engeland,
 - ne puissent être équipé de portail, de sorte à ne pas entraver la circulation de la rue Engeland,
- Offrir une affectation plus diversifiée pour le bâti du Lot 1 (autre que le logement) et en définir le volume en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le maintien du caractère verdurisé de cette zone de transition entre une zone verte à haute valeur biologique et l'aménagement d'une zone d'habitation à prédominance résidentielle, le respect de zones de jardins à l'échelle du projet, la conservation du paysage des voiries bordant le projet et la cohérence et complétude du dossier;
- 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 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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n° 15

Dossier 16-42992-2016 - Enquête n° 199/16

Demandeur : Monsieur et Madame Etienne et Virginie Coveliers Risse

Situation : rue des Bigarreux 37

Objet : construire un garage enterré avec buanderie dans le talus de la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42992-2016 introduite le 01/08/2016 par Monsieur et Madame Etienne et Virginie Coveliers-Risse et visant à construire un garage enterré avec buanderie dans le talus de la zone de recul sur le bien sis rue des Bigarreux 37;

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°5 (AR du 06/06/1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2 : avant-corps qui prescrit "Dans l'espace libre entre la bâtisse et les limites séparatives des parcelles, les avant-corps ne sont pas autorisés" en ce que le garage est situé entre la zone de bâtisse et la limite avant de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°3C : recul des bâtisses qui prescrit "Recul maximum des bâtisses : 10m à partir de l'alignement, Recul minimum des bâtisses : 5m à partir de l'alignement", en ce que le garage est implanté à 3,20 mètres de l'alignement;
 - non-respect de l'article n°3D : profondeur de bâtisse qui prescrit "Profondeur maximum des bâtisses : 11,00m", en ce que l'implantation du garage se cumule à la profondeur de la maison;
 - non-respect de l'article n°3H : matériau qui prescrit "Soubassement en moellons de grès. Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres", en ce que les parties visibles du garage sont en béton, recouvert de lierre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/08/2016 : dépôt de la demande;

29/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 typiquement résidentiel, composé de maisons jumelées, parfois isolées, avec annexes en fond de parcelles;

- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente une très grande homogénéité paysagère, par les gabarits et les matériaux de façade, et par les aménagements des abords et jardins;
- Ces maisons ont été construites par 'Les petites propriétés terriennes' au début des années 1950;
- La maison n°37 sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison n°39, qui lui est mitoyenne à gauche;
- La maison n°37 est composée d'un bâti principal de 11 mètres de profondeur et d'un bâti secondaire implanté latéralement de 7 mètres de profondeur;
- Elle bénéficie d'une annexe dans la zone de jardin, en mitoyenneté avec celle de la maison voisine;
- Le couvert végétal est important sur le côté droit de la maison et en zone de recul;
- Le relief du terrain est marqué par une pente ascendante vers la maison, la zone de recul présentant un talus largement planté et délimité de l'espace public par un muret et une haie vive;
- L'accès à la maison est uniquement piéton, par un portillon bas;
- Dans le quartier, plusieurs maisons sont pourvues d'un garage construit dans le talus de la zone de recul;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente un relief marqué et les maisons du côté impair sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul;
- Le stationnement est autorisé d'un seul côté en chicane;
- De ce côté de la rue, des garages ont été construits à l'alignement, dans le relief de la zone de recul :
 - au n°23, la construction d'un garage en zone de recul est en cours de procédure PU 42377;
 - au n°27 - permis d'urbanisme n°20787;
 - au n°29 - permis d'urbanisme n°19802;
 - au n°31 - permis d'urbanisme n°19803;
 - au n°33 - permis d'urbanisme n°21534;

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

- la construction d'un garage semi enterré dans la zone de recul;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale ne dispose pas de garage, ni rangement vélos pour le programme d'une famille nombreuse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le garage est implanté dans la zone de recul, dans le talus planté, avec un recul de $\pm 3,20$ mètres;
 - il est relié à la cave de la maison;
 - l'ouverture de la haie d'alignement est de 3,05 mètres de large;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate du garage est recouverte d'une toiture verte;
 - elle est percée d'un lanterneau pour apporter de l'éclairage naturel au garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet également le rangement de 5 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la maison dispose d'une citerne de 4 m³;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - pour la sécurité de la famille, un garde-corps est placé au-dessus de la porte de garage, constitué d'une structure qui sera recouverte de lierre;
 - les parois latérales de l'accès au garage seront également recouvertes de lierre;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande déroge aux articles suivants :
 - non-respect de l'article n°2 : avant-corps qui prescrit "Dans l'espace libre entre la bâtisse et les limites séparatives des parcelles, les avant-corps ne sont pas autorisés" en ce que le garage est situé entre la zone de bâtisse et la limite avant de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°3C : recul des bâtisses qui prescrit "Recul maximum des bâtisses : 10m à partir de l'alignement, Recul minimum des bâtisses : 5m à partir de l'alignement", en ce que le garage est implanté à 3,20 mètres de l'alignement;
 - non-respect de l'article n°3D : profondeur de bâtisse qui prescrit "Profondeur maximum des bâtisses : 11,00m", en ce que l'implantation du garage se cumule à la profondeur de la maison;
 - non-respect de l'article n°3H : matériau qui prescrit "Soubassement en moellons de grès. Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres", en ce que les parties visibles du garage sont en béton, recouvert de lierre;
- la demande situe le garage dans le talus de la zone de recul en minimisant la largeur de l'accès à 3,20 mètres, ce qui réduit au minimum le percement du muret et de la haie, ce qui permet d'enchâsser le garage dans le relief du terrain et de minimiser sa volumétrie, la toiture plate est verdurisée, ce qui la fait disparaître dans l'aménagement du jardin;
- le projet vise à maintenir intacte la vue vers le talus et la maison;
- cet aménagement, bien que dérogatoire au PPAS, fait partie du paysage de la rue, existe à plusieurs reprises pour des maisons de ce tronçon de rue;
- le projet est mieux étudié en ce que la porte de garage est en recul et que le garage est entièrement situé sous le niveau du talus;
- l'aménagement planté qui accompagne le projet intègre la nouvelle construction dans l'aménagement paysager de la zone de recul qui est fortement plantée, de sorte que l'impact de la demande est minimisé;

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., la D.M.S. et l'I.B.G.E. s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 5 octobre 2016
objet n°16

Dossier 16-42672-2016 - Enquête n°197/16

Demandeur : S.P.R.L Ivan Peeters et Madame Benedicte Claes

Situation : Bosveldweg, 79

Objet : rénovation et extension d'une maison existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42672-2016 introduite le 05/02/2016 et modifiée en application de l'article 126/1 le 18/07/2016 par la S.P.R.L. Ivan Peeters et Madame Benedicte Claes et visant à transformer et à agrandir la maison unifamiliale, sur le bien sis Bosveldweg 79;

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°22 (19/11/1957) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - 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°7 du Titre I du RRU, en ce qui concerne l'implantation du projet et la protection de l'ensoleillement des constructions voisines;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2016 : dépôt de la demande;

26/04/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les résultats de l'enquête publique et le nombre et la teneur des observations introduites;

Considérant que les réclamations et observations ont porté sur :

Les remblais et terrasses envisagées, notamment aux abords de la propriété 78 rue Langeveld;

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

- Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a émis son avis en date du 13/04/2016. Les plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT répondent aux conditions émises par le service et ont été visés pour accord;
- Le Service Vert de la Commune d'Uccle a émis son avis en date du 22/04/2016. Les plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT répondent aux conditions émises par le service;

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, formé essentiellement de maisons unifamiliales isolées ou jumelées et de quelques immeubles de logements dans les voiries plus importantes;
- Dans ce quartier, le Bosveldweg présente une caractéristique supplémentaire, étant une voirie publique sur sol privé, il comprend une partie carrossable, le long de laquelle se

situé le bien sur lequel porte la demande, et une partie piétonnière fermée au trafic routier;

- La parcelle cadastrée Section C2, n°168g3 et 168h3, sur laquelle porte la demande :
 - constitue un terrain traversant l'îlot, entre le Bosveldweg et l'avenue Langeveld;
 - présente une forme irrégulière constituée de deux trapèzes, dont les limites latérales sont perpendiculaires à l'alignement des deux voiries précitées, la limite oblique de chacun des trapèzes étant au centre de l'îlot, où intervient le changement d'orientation;
 - Il en découle que :
 - La profondeur de la partie de la propriété où se trouve la maison (Bosveldweg) est orientée dans le sens Nord/Nord-Est/Sud-Sud-Ouest;
 - Celle de la partie qui constitue le jardin (rue Langeveld) est orientée dans le sens Nord-Sud;
- la maison existante n°79, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée en recul (5 mètres) du Bosveldweg et respectivement dans des reculs latéraux :
 - de 3,19 mètres du côté droit;
 - de 3 mètres du côté gauche;
 - présente un volume important, soit une façade de plus de 21 mètres et un volume R+1+ toiture pavillonnaire comprenant un étage;
 - dispose d'un très grand jardin de ville, comprenant un bouquet d'arbres à front de parcelle, le long de la rue Langeveld;
- Le bâti environnant présente des emprises et des gabarits similaires à ceux de la maison sur laquelle porte la demande;

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

- Le projet conserve le programme de maison unifamiliale et en restructure tous les espaces;
- Agrandit celle-ci en :
 - ajoutant une travée complète à la maison existante en façade arrière en sous-sol,
 - créant deux ailes pour créer un espace de terrasse extérieure en forme de "U" au rez-de-chaussée, ce qui crée un espace plus fermé au centre de la maison;
 - créant une extension moins profonde que celle du rez-de-chaussée au premier étage;
- Opte pour une modification totale de l'aspect de la maison actuellement en brique rouge en créant une façade isolée avec une finition de bloc de moellons reconstitués, de teinte blanche;

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

Vu les explications données en séance et notamment :

- L'historique de cette parcelle et le fait que :
 - la maison existante a été bâtie sur une butte, ce qui engendre des vues plongeantes dans les propriétés voisines;
 - le terrain a été raclé de sa couche de terre arabe lors de l'expo 58 et qu'il en résulte un terrain d'argile imperméable;
- les aménagements existants en zone latérale gauche du projet, soit le talus existant et le mur de soutien au-dessus duquel est implantée une haie de charme qui assure l'intimité avec la parcelle ainsi que le caniveau de récolte des eaux;
- la profonde transformation et l'extension de cette habitation se conforment aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°22 qui régit le bien;
- Vu l'orientation Sud/Sud-Ouest de la façade arrière, les extensions ont une emprise solaire limitée sur les maisons voisines, tant en raison de leur profondeur respective, soit moindre côté gauche de la parcelle que de leur gabarit plus important au rez-de-chaussée qu'à l'étage;
- Le parti architectural conserve la lisibilité du volume initiale de la maison :
 - par des reculs des ailes ajoutées par rapport au nu des façades existantes;

- par le choix de toitures plates au lieu de celles en pente, ce qui en limite également l'impact volumétrique;

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

- en matière de programme :
 - la nouvelle maison comporte des espaces de très grandes tailles, avec des espaces de jour de grandes dimensions et largement ouverts entre eux;
 - la création des terrasses au premier étage créent des vis-à-vis importants sur les propriétés voisines, vu la rehausse de la maison existante, ce qui nécessite de les limiter fortement afin de préserver l'intimité entre voisins;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation des extensions au rez-de-chaussée assure la création d'une terrasse bien abritée au centre du bâtiment, ce qui en assure l'intimité;
 - la seconde terrasse dans le jardin doit respecter un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites parcellaires afin d'assurer des écrans végétaux le long des limites mitoyennes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le plan paysager complète les aménagements de jardin actuels et propose des replantations, ce qui s'inscrit dans les objectifs de verdurisation et répond au bon aménagement des lieux;
 - Il y a cependant lieu de le compléter des aménagements existants en zone latérale gauche et notamment du talus existant, de la haie de charme et du caniveau de reprise des eaux (coupe à établir);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est agrandi au profit d'un large espace de rangement de vélos, ce qui participe à la mobilité douce en ville et s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit à la fois une citerne d'eau de pluie (10.000 litres) et un bassin d'orage sous forme de zone d'infiltration paysagère (13.500 litres), favorisant ainsi la ré-infiltration directe dans la nappe phréatique;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les cadres VI et VII du formulaire de demande comprennent des incohérences en termes d'emprise au sol, ce qu'il s'indique de modifier;
 - Le dossier doit être complété d'un schéma d'ensoleillement afin d'analyser cet élément et la dérogation éventuelle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées), la demande est acceptable au vu de l'orientation de la parcelle et des reculs vis-à-vis des maisons voisines respectives, mais il s'indique cependant de respecter des reculs pour les terrasses de l'étage afin de garantir l'intimité entre propriétés,
- En ce qui concerne les différences de niveau de sol et de terrasses dans la partie jardin, le projet prévoit une première terrasse en milieu de parcelle au niveau du rez-de-chaussée, soit ± 1 mètre plus haut que le niveau en bordure de parcelle et à distance de ± 10 mètres de celle-ci, ce qui assure l'intimité entre parcelle. La seconde terrasse est au niveau du sol existant et comporte un muret de jardin de 1 mètre, mais doit respecter un recul minimum de 3 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires;

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

- limiter l'accès aux terrasses du premier étage à 1 mètre de profondeur et traiter le reste en toiture verte;
- supprimer l'accès de la terrasse en toiture au profit d'une toiture verte;
- respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires pour toute terrasse dans le jardin;

- compléter le plan paysager de la demande et ajouter une coupe partielle en ce qui concerne les aménagements existants de la zone de recul latérale gauche de la maison et notamment la présence d'un caniveau de reprises des eaux, d'un important talus et d'un mur de soutènement avec la présence d'une haie de charmes;
 - compléter le dossier d'un schéma d'ensoleillement vis-à-vis de la maison voisine de gauche;
- supprimer les incohérences entre les tableaux VI et VII de la demande;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le respect de l'intimité entre parcelles, des compléments d'analyse et des erreurs matérielles;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'intimité entre voisins;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, titre I, article 7 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n°17

Dossier 16-43008-2016 - Enquête n° 185/16

Demandeur : Monsieur Olivier Broers Hydrobru / Vivaqua S.C.R.L.

Situation : avenue des Muses 9 - rue de Percke de 122 à 127

Objet : prolonger l'égout situé avenue des Muses jusqu'à la rue de Percke par la pose de 200m de canalisation d'un diamètre intérieur de 0,60 m, sous le chemin en terre battue (Bois de Verrewinkel)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43008-2016 introduite le 15/06/2015 par HYDROBRU c/o Monsieur Olivier Broers et visant à prolonger l'égout situé avenue des Muses jusqu'à la rue de Percke par la pose de 200m de canalisation d'un diamètre intérieur de 0,60 m, sous le chemin en terre battue sur le bien sis entre l'avenue des Muses 9 et la rue de Percke de 122 à 127;

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

Considérant que le bien est classé comme site par l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 19/07/1990;

Considérant que le bien est repris en site Natura 2000 à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 24/09/2015 portant sur la désignation du site Natura 2000 - BE 10000002 : "zones boisées et ouvertes au Sud de la région bruxelloise - complexe Verrewinkel-Kinsendael"; qu'il est identifié comme "ZSC II.1";

Considérant que le bois de Verrewinkel est soumis au régime forestier, conformément à l'article 1^{er} de la Loi du 19/12/1854 contenant le Code forestier;

Considérant que le bien est repris comme promenade verte dénommée "La Forêt de Soignes et le Sud d'Uccle" à la carte 1 "Projet de ville" du Plan Régional de Développement (PRD);

Considérant que le bien est considéré comme espace vert à améliorer et comme espace vert assurant un rôle de relais paysager et/ou social et/ou écologique sur les continuités vertes à la carte 4 "cadre de vie" du PRD;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (AG du 10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis conforme de la CRMS ainsi que de l'avis de la Commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation en application du chapitre III, article 35/5, 2° dudit arrêté en ce que les actes et travaux concernent la pose d'une canalisation d'évacuation des eaux usées de moins de 1.25 m de diamètre intérieur;

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

Considérant que le projet est nécessaire à la gestion écologique du site Natura 2000 mais est susceptible de l'affecter significativement; qu'en application de l'article 57, §1 de l'ordonnance du 1/03/2012, relative à la conservation de la nature, et suite aux contacts pris avec l'IBGE, le projet fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation du site Natura 2000;

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

- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à 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 05/09 au 19/09/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Bruxelles Développement urbain et envoi d'un courrier au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis sur la demande en application de l'article 177 du CoBAT et à organiser les mesures particulières de publicité;

02/08/2015 : dépôt de la demande à l'administration communale;

05/09 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : 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 Technique de la Voirie émis le 12.09.2016, sans remarque;

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, bâti en ordre ouvert;
- L'avenue des Muses est séparée de la rue de Percke par le Bois de Buysdelle;
- La zone de sport du PRAS est constituée pour partie par une plaine et pour l'autre partie par la prolongation du Bois jusqu'à la rue de Percke;
- Actuellement l'égout de l'avenue des Muses rejette ses effluents dans le Bois de Buysdelle;
- Le terrain concerné par la demande est une propriété communale;
- le Bois de Verrewinkel est une haute futaie, hêtraie mixte, à proximité de la zone verte boisée allongée de la vallée de Linkebeek, qui depuis le 16^{ème} siècle n'a subi que peu de modification;
- le Bois de Verrewinkel présente une diversité de l'avifaune et la présence de différents oiseaux nicheurs; qu'il présente une variété des lisières intéressante et une riche flore vernale;
- un exutoire hors sol déverse, en amont du bois à hauteur de l'arrière du n° 9 de l'avenue des Muses, les rejets des eaux usées du quartier dans le bois; que cet exutoire présente une canalisation de 0,80 m de diamètre provenant de l'avenue des Muses et passant dans la parcelle du n°9 de cette même avenue;
- le chemin est constitué de terre légèrement stabilisée suite au passage des piétons et des vélos; qu'il est bordé de part et d'autre de végétation basse et de nombreux arbres et qu'il présente une largeur variant de 1,50 m à 2,20 m;
- à mi-chemin, environ, à l'arrière des parcelles sises rue de Percke, il y a un croisement avec un autre chemin, similaire à celui qui fait l'objet de la demande;
- vu la présence du chenal Linkebeek en aval du Bois de Verrewinkel, le long de la rue de Percke;
- une chambre de visite a été réalisée rue de Percke, en domaine public, dans le cadre des travaux de canalisation du Linkebeek;
- une zone de parking en dolomie est aménagée rue de Percke, juste à côté de l'entrée du bois; que la rue de Percke est en pavé de porphyre;

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

- le projet prévoit de relier l'exutoire existant en amont à une chambre de visite maçonnée pour la reprise de la conduite; qu'elle présente une surface de 1,50 m de côté sur 0,90 m de profondeur;
- le projet prévoit la pose d'une canalisation d'un diamètre intérieur de 0,60 m; qu'elle est en matériaux synthétiques;
- le projet prévoit de placer la canalisation dans une tranchée, à creuser, de 1,50 m de profondeur et d'environ 2,50 m de longueur;

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

- La canalisation relie celle de l'avenue des Muses à celle de la rue de Percke;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la capacité de la canalisation est estimée à 0,50 m³/s;
 - le projet propose de placer une série de 12 chambres de visite préfabriquées en béton, tous les 20 mètres en moyenne, nécessaires à l'inspection des canalisations et prévoit de réaliser une tranchée de 2 mètres de large ponctuellement pour le placement des chambres de visite;
 - les chambres de visite préfabriquées reposent sur un béton maigre C16/20 de 25 cm d'épaisseur; les éléments préfabriqués sont empilés les uns sur les autres; des anneaux de piquage permettent de raccorder la canalisation à la chambre; les chambres sont munies d'échelle;
 - le projet prévoit de placer des trapillons ventilés de 90x90 cm, de type "égout de voirie", afin d'accéder aux chambres de visite; ils sont en acier vernis en noir;
 - le projet prévoit d'ajuster le trapillon au revêtement de sol du chemin au moyen d'un cadre en béton maigre C16/20, qui au besoin rattrapera les pentes au moyen d'un chanfrein en aval du trapillon;
 - le projet ne prévoit pas de modifier la structure hors sol du bois hormis le placement de chambres de visite afin d'accéder à la canalisation et de procéder à son entretien;
 - le projet prévoit de réaliser les tranchées, la pose et la fermeture en continu;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le placement des canalisations sous le chemin ne perturbe pas la végétation;
- en matière d'exécution des travaux :
 - le projet est exécuté au moyen du matériel suivant :
 - 1 excavatrice sur chenilles;
 - 3 ouvriers pour placer les conduites;
 - 1 personne pour le contrôle des niveaux;
 - 1 grue pour le remplissage et le compactage par roue;
 - 1 machine d'amenée du sable-ciment (*rupsdumper*);
 - ces engins présentent un gabarit dépassant la largeur effective du chemin;
 - le projet ne s'étend pas hors des limites de la parcelle cadastrale du Bois de Verrewinkel;
 - le projet ne nécessite aucun abattage d'arbres;
 - deux zones de stockage des matériaux sont proposées : une située à côté de l'exutoire de sortie, réalisée dans le cadre du chantier de canalisation du chenal du Linkebeek, et l'autre dans le bois à hauteur du croisement avec l'autre chemin longeant l'arrière des parcelles;

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 : Art. 149, al.2 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, la demande permettra de supprimer le rejet des eaux usées dans le bois;
- le projet a pour objectif d'assainir l'ensemble du quartier de l'avenue des Muses, en amont du Bois de Verrewinkel, et de ce fait faire cesser le rejet des eaux usées dans le bois, conformément à la directive 91/271 obligeant le gestionnaire du réseau d'égouttage à traiter les eaux urbaines résiduaires;
- les zones forestières constituent les éléments essentiels du paysage; elles sont entretenues ou aménagées en vue de préserver la coexistence harmonieuse des fonctions écologiques, économiques et sociales des bois et forêts; le projet proposé présente un intérêt en matière de gestion des eaux usées et de protection de l'environnement;
- l'exécution du projet occasionne des impacts majeurs en ce que les étapes de sa réalisation s'exécutent dans l'espace restreint disponible c'est-à-dire l'assiette du chemin; de nombreux arbres se situent en bordure du chemin; leurs racines sont très certainement présentes dans l'emprise du terrassement;

- le projet vise à préserver les caractéristiques naturelles du site et à supprimer les impacts négatifs en supprimant le rejet des eaux usées à l'air libre; ils sont donc nécessaires à la survie de la faune et la flore présents dans le Bois de Verrewinkel;
- le projet, même s'il affecte significativement le site même, est nécessaire à la gestion écologique; il est donc impératif de porter une attention toute particulière au déroulement des travaux et de ses impacts sur l'environnement;

Conditions de l'IBGE du permis :

- protection des arbres : tous les arbres le long du chantier doivent être protégés, les techniques mises en œuvre pour protéger les arbres et leurs racines devront être validées avant le début du chantier, les éventuels élagages devront être validés sur place avec BE-IBGE.
- travaux de terrassement : le demandeur doit soumettre pour approbation à BE-IBGE, un plan d'approche détaillée pour les travaux de terrassement, avec une attention particulière pour les lieux de stockage et le mode de transport des terres excavées.
- zone de chantier : le demandeur fait un plan détaillé de la zone de chantier et le soumet pour approbation à BE-IBGE avant le début du chantier. Le chantier doit être délimité de manière physique en utilisant un filet de chantier orange.
- signalisation : le demandeur fait un plan de circulation pour les véhicules de chantier, ainsi que pour le créant, en collaboration avec le Dép. Forêt de BE-IBGE;

Conditions de la DMS à joindre sous forme d'annexe au permis :

- La pose s'effectuant à l'avancement, le creusement et le déversement se feront dans l'axe du chemin. Aucune branche ne sera coupée pour dégager un espace latéral de manœuvre pour les engins,
- Tous les troncs seront protégés par des planches durant le chantier,
- Aucun passage d'engin ou dépôt de matériel n'est autorisé au pied des arbres,
- Aucun passage, ni stockage, même temporaire, n'est autorisé dans le bois de part et d'autre du chemin. L'emprise du chantier est complètement incluse dans l'assiette du chemin,
- Les racines se trouvant dans l'emprise de la tranchée devront être coupées de manière nette à la scie ou à la tronçonneuse, mais pas arrachées par les excavatrices,
- Comme prévu dans la demande, aucun arbre ne sera abattu,
- Adapter le matériel (excavatrices, engins de transport) aux possibilités du terrain,
- Un état des lieux avant et après chantier sera réalisé en présence d'un représentant de Bruxelles Environnement (gestionnaire). Une copie sera envoyée à la DMS;

Conditions de la DU à joindre sous forme d'annexe au permis :

- Prévoir la remise en pristin état des lieux après les travaux,
- Mettre en œuvre toutes les précautions afin d'éviter tous dégâts susceptibles de porter atteinte aux arbres et plantations situées à proximité des travaux;

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

Plans de situation existante et Plan as-built

Il est regretté que le projet n'ait pas été élaboré sur base d'un levé topographique en bonne et due forme incluant le levé des arbres voisins du chemin et la modélisation numérique du terrain.

Un plan as-built sera dressé par Hydrobru à ses frais dès la fin du chantier.

Le plan as-built sera dressé en coordonnées Lambert 1972 ou 2008, l'altimétrie en sera référencée par rapport au 2^e Nivellement Général du Royaume.

Ce plan sera livré au Service Technique de la Voirie en formats DWG, SHP et PDF. Un exemplaire papier sera fourni.

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 - fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Emprise de chantier

Aucun arbre ne pourra être abattu ou même élagué sans autorisation préalable et expresse de Bruxelles-Environnement.

La zone des dépendances du chantier sera limitée au parking de la rue de Percke telle que reprise sur le plan général.

Matériau et pose

Le Service Technique de la Voirie marque son étonnement sur le choix du matériau utilisé et sur le profil en long marqué par une faible profondeur d'enfouissement et de nombreuses chambres de chute, alors qu'il s'agit d'une zone boisée où les racines sont susceptibles d'endommager les joints.

Remise en état de l'espace public

Les lieux seront remis en leur pristin état sous les directives des gestionnaires compétents.

Contacts :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Bruxelles-Environnement : Avenue du Port 86C Bte 3000 - 1000 Bruxelles - tél. 02/775.77.54, pmolter@environnement.irisnet.be.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie et un représentant de Bruxelles-Environnement.

L'état des lieux portera sur :

- Rue de Percke, sur la totalité de sa largeur et sur 50m de part et d'autre de la zone d'emprise du chantier et de ses dépendances.
- le chemin devant accueillir l'égout, ainsi qu'une zone de 10 mètres minimum de part et d'autre.
- Si un accès au chantier doit être pris via une propriété privée donnant sur l'avenue des Muses, un état des lieux de cette voirie sera également dressé.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal et du représentant de Bruxelles-Environnement au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

Contacts :

Voies communales : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Chemin pédestre : Bruxelles-Environnement : Avenue du Port 86C Bte 3000 - 1000 Bruxelles – tél. 02/775.77.54, pmolter@environnement.irisnet.be.

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert,...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, voirie@uccl.brussels.

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-avant.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/10/2016
objet n°18

Dossier 16-42896-2016 - Enquête n° 196/16

Demandeur : Monsieur Gérald HIBERT/TENNIS CLUB DE L'OBSERVATOIRE S.A.

Situation : avenue Paul Stroobant 44

Objet : transformer et agrandir les installations et modifier les terrains de sports et abords d'un club sportif en construisant un parking souterrain de 69 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, 6 terrains de tennis extérieurs, une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, ainsi que par l'abattage de 23 arbres et la replantation de 20 nouveaux sujets

AVIS

AVIS REPORTE à la séance du 26 octobre 2016