

Séance du 22 mars 2017 / Zitting van 22 maart 2017
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 045/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.263-2017 (art.177)
Situation : Rue Marianne 36
Demandeur : Monsieur TEISSEIRE Thomas
(rénover et étendre une maison de rapport à 3 appartements)
- 2) 052/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.172-2016
Situation : Avenue de Beersel 81
Demandeur : M. et Mme PAUL Guillaume et SILVA Glucia
(mettre en conformité l'extension d'une maison pour l'aménagement d'un logement kangourou)
- 3) 047/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.080-2016
Situation : Avenue de Messidor 184/4
Demandeur : C.M.D. sprl (Monsieur Dounis Gerasimos)
(mettre en conformité l'affectation bureaux à une partie du rez-de-chaussée et intégrer un local commun à ces bureaux)
- 4) 054/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.293-2017
Situation : Rue du Bourdon 311
Demandeur : M. et Mme LAMBERT Christophe et BIZET Valérie
(créer une toiture à deux versants avec une lucarne et poser un enduit sur la façade arrière)
- 5) 044/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.191-2016
Situation : Avenue De Fré 49
Demandeur : M. et Mme JABRI Mazen et IKLASSY Mouna
(transformer une maison uni-familiale)
- 6) 050/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.149-2016
Situation : Rue Victor Gambier 14
Demandeur : Monsieur WÉRY Etienne
(diviser une maison uni-familiale en deux appartements, avec création d'une annexe et extension en toiture)
- 7) 053/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.182-2016
Situation : Avenue Jacques Pastur 17
Demandeur : Monsieur STAAR Patrick
(agrandir une maison uni-familiale de type trois façades)
- 8) 046/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.212-2016
Situation : Rue du Bourdon 368
Demandeur : M. et Mme IBNISSATI Rachid et NEEFS Virginie
(étendre une maison uni-familiale au rez-de-chaussée)
- 9) 051/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.215-2016
Situation : Rue de l'Etoile 144
Demandeur : M. et Mme WAKULINSKI Wieslaw et WAKULINSKA Danuta
(agrandir une maison uni-familiale)

- 10) 048/17 – Demande de permis de lotir n°PL-499-ter-2016 (art.177)
Situation : Rue du Château d'Eau de 126 à 130
Demandeur : AU POINT scrl (M. Thiéry Pierre-Yves)
(modifier le permis de lotir n°499bis : élargir le chemin d'accès commun aux trois maisons du site et abattre 3 arbres)
- 11) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.925-2016 (art.177)
Situation : Rue Zeecrabbe 24
Demandeur : Notre-Dame des Champs
(PERMIS ECOLE 16/PFD/588326 : transformer et réaménager un bâtiment (ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants)
- 12) 040/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.200-2016
Situation : Drève des Gendarmes 165
Demandeur : M. et Mme Vanfleteren Dominique et Mahieux Vinciane
(démolir et reconstruire une villa 4 façades)
(Uniquement pour avis de la CC)
(CC du 08/03/2017 : avis reporté en vue d'organiser une visite sur place)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/03/2017
objet n° 01

Dossier 16-43263-2017 - Enquête n° 045/17

Demandeur : Monsieur Thomas Teisseire

Situation : rue Marianne, 36

Objet : rénover et étendre une maison de rapport à 3 appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43263-2017 introduite le 19/12/2014 par Monsieur Thomas Teisseire et visant à rénover et à étendre une maison de rapport à 3 appartements. sur le bien sis rue Marianne, 36;

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

Vu que le bien figure parmi ceux visés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/03/2007 et relatifs à l'inscription d'une vigne vierge sur la liste de sauvegarde;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot : agrandissement hauteur de cheminée arrière;
- 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 d'une construction mitoyenne : profondeur terrasse;
 - non-respect de l'article n°6 Toiture (hauteur) : hauteur garde-corps sur mur mitoyen;

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

- application des articles 216 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde (article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT) et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande n'est pas soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites selon les articles 35/3, 3° et 35/23, 1° de l'arrêté dit de "minimes importances" (AGRBC du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du 07/04/2011);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande;

13/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bien sis au n°36 de la rue Marianne et sur lequel porte la demande se situe entre le rond-point Winston Churchill et la rue Joseph Cuyllits;
- Cet immeuble accueille en situation existante de droit 3 appartements;

- Ce bien présente une belle façade avant et présente un gabarit R+2+Toiture à versants et un bel espace semi-enterré. Les deux maisons mitoyennes présentent des hauteurs de façades inférieures;
- Sur le bien se trouve une vigne vierge, objet d'une inscription en tant que site portant sur les biens sis du n°34 au n°40, sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/03/2007;

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

- La conservation du programme de 3 unités de logements;
- La recomposition de la répartition des logements comme suit :
 - Sous-sol et rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres en duplex;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 appartement 3 chambres en duplex;
- L'extension en façade arrière au niveau du sous-sol;
- La prolongation de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée;
- La création d'une lucarne en façade arrière;

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

- Les nouveaux logements proposés aux étages présentent des aménagements intérieurs de qualité;
- La situation du bien (proximité du rond-point Winston Churchill/carrefour Vanderkindere, etc.) et la bonne desserte du lieu en transports en commun est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble pour chacun des logements supplémentaires proposés;
- Considérant que la nouvelle répartition des logements permet d'améliorer l'habitabilité des logements en augmentant les surfaces habitables de ces appartements sans augmenter le nombre de logements;
- Cependant, les plans de la situation existante diffèrent des plans du permis communal délivré en 1959, en ce que le sous-sol n'était pas considéré comme une unité de logement indépendante, il y a donc lieu de :
 - Modifier les plans de la situation existante pour la faire correspondre aux plans de la situation de droit du dernier permis communal de 1959;
 - Corriger le formulaire de demande de permis, notamment en ce qui concerne les superficies existantes et projetées et le nombre de logements en situation existante;
- Considérant que la création d'un chien-assis et le placement de fenêtres de toit permettent de respecter les normes d'habitabilité en terme d'apport de luminosité pour le duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;

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

- L'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage respecte le Code civil en matière de servitude de vue et peut s'envisager;
- Le projet ne prévoit pas de local vélos/poussettes mais propose de les entreposer le long de l'escalier au sous-sol. Cette implantation sera peu pratique et il y a lieu d'envisager une autre possibilité de localisation du stockage des vélos en réduisant la surface du bureau (situé au sous-sol) de manière significative et ainsi rendre son accès aisé depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée;
- La façade avant de cette maison du début du siècle dernier conserve son élégance et les fenêtres de toit (non alignées à l'axe des baies inférieures) ne seront pas perceptibles depuis l'espace public;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot :

- Considérant que l'augmentation de la hauteur de la cheminée arrière porte atteinte en intérieur d'ilot, que celle-ci ne peut être rehaussée telle quelle;

- Il y a lieu de proposer une alternative répondant aux normes en vigueur (soit la déplacer au droit du mur porteur de la cage d'escalier, soit réduire la largeur de la lucarne afin d'implanter la cheminée à distance réglementaire);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et le non-respect de l'article n° 4 Profondeur d'une construction mitoyenne :

- Le projet prévoit de prolonger la terrasse sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée s'inscrivant entre murs mitoyens;
- Considérant que les dérogations ne portent pas atteintes aux parcelles voisines en terme de pertes de vues ou d'ensoleillement;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et le non-respect de l'article n°6 Toiture (hauteur) :

Afin de respecter le Code civil en ce qui concerne la terrasse au 3^{ème} étage, il y a lieu de placer les rambardes à 1,90m des limites mitoyennes et de supprimer ainsi la dérogation à la hauteur en ne positionnant pas les garde-corps sur les murs mitoyens;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

- Considérant que seules les façades avant et arrière sont dans l'emprise du site inscrit sur la liste de sauvegarde; que les interventions en façade avant et arrière ne portent pas atteinte à la vigne classée et que les aménagements intérieurs projetés dans l'habitation ne touchent pas aux parties classées;
- Prendre toutes les mesures de précautions particulières pour garantir le maintien, la vitalité et le développement de la vigne vierge sur les deux façades;

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

- Prendre toutes les mesures de précautions particulières pour garantir le maintien, la vitalité et le développement de la vigne vierge sur les deux façades;
- Proposer une alternative répondant aux normes en vigueur en ce qui concerne la cheminée (soit la déplacer au droit du mur porteur de la cage d'escalier, soit réduire la largeur de la lucarne afin d'implanter la cheminée à distance réglementaire);
- Réduire la surface du bureau (situé au sous-sol en façade avant) de manière significative afin d'offrir un local vélo/poussette pratique et accessible depuis le hall d'entrée;
- Modifier les plans de la situation existante pour la faire correspondre aux plans de la situation de droit du dernier permis communal de 1959;
- Corriger le formulaire de demande de permis, notamment en ce qui concerne les superficies existantes et projetées et le nombre de logements en situation existante;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est respecté;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des déplacements ne remettant pas en question la globalité du projet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement
Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
Les dérogations au RRU, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-
dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/03/2017
objet n° 02

Dossier 16-43172-2016 - Enquête n° 052/17

Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume Paul et Glucia Silva

Situation : avenue de Beersel, 81

Objet : mettre en conformité l'extension d'une maison pour l'aménagement d'un logement kangourou

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43172-2016 introduite le 09/12/2016 par Monsieur et Madame Guillaume Paul et Glucia Silva et visant à mettre en conformité l'extension d'une maison pour l'aménagement d'un logement kangourou sur le bien sis avenue de Beersel, 81;

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°13 - Quartier Molensteen (AR du 31/01/1959) 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 plan régional d'affectation du sol :
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°13 approuvé avant le 01/01/1981 : prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande 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°II.5, e du PPAS n°13 - Quartier Molensteen qui prescrit "les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux", en ce que l'extension est en crépis tandis que les façades existantes sont en briques peintes en blanc;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02 au 06/03/2017 inclus et : l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/12/2016 : dépôt de la demande;

16/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : 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 résidentiel, composé de maisons isolées ou jumelées implantées en recul ou en terrain de fond;
- La maison n°81 sur laquelle porte la demande est située sur un terrain de fond, jumelée à une maison du côté gauche;
- Elle est composée d'un volume principal de gabarit R+T et d'un garage en mitoyenneté avec la maison de gauche;

- Elle présente une faible superficie ($\pm 60 \text{ m}^2$) pour un logement de 2 chambres, la seconde chambre a une superficie de $6,30 \text{ m}^2$;
- La maison de droite (n°67) est une maison 4 façades;
- La maison de gauche (n°83) est plus large en forme de U,
- Le couvert végétal est présent en bordure de parcelle;
- Le permis d'urbanisme n°16-40407-2012 a été délivré pour l'aménagement de 3 chambres dans ce nouveau volume, la majeure partie du volume existant étant destiné aux espaces de jour;
- Ce permis est périmé, les travaux ont été entamés après la péremption du permis;

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

- L'extension de la maison unifamiliale en maison de type kangourou pour l'hébergement du fils des demandeurs, sous forme d'un studio indépendant de 25m^2 ;

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

- en matière de programme :
 - le studio s'implante contre la façade latérale de la maison;
 - vu la faible dimension de la maison et de la seconde chambre, la demande se justifie;
 - le studio conserve une liaison interne avec le logement principal;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension est située sur la droite de la maison, laissant une zone latérale de 5 mètres;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - vu la possibilité de reconverter le projet en maison unifamiliale ultérieurement;
 - selon la PEB, le logement doit être considéré comme une seule entité;

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

- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS n°13 (Quartier Molensteen);
- En ce qui concerne le motif d'enquête - application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) : non-respect de l'article n°II.5, e du PPAS n°13 - Quartier Molensteen qui prescrit "les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux", en ce que l'extension est en crépis tandis que les façades existantes sont en briques peintes en blanc;
- les façades sont proposées en enduit blanc sur isolant, ce qui s'accorde aux façades existantes;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots), la demande s'inscrit dans les gabarits et emprises des maisons de fond existantes;

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

- Fournir le plan O2 modifié en 6 exemplaires;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan O2 doit être adapté aux modifications apportées en cours de procédure;

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, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur 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 22/03/2017
objet n° 03

Dossier 16-43080-2016 - Enquête n° 047/17

Demandeur : C.M.D. S.P.R.L. - Monsieur Gerasimos Dounis

Situation : avenue de Messidor, 184/4

Objet : mettre en conformité l'affectation bureaux à une partie du rez-de-chaussée et intégrer un local commun à ces bureaux

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43080-2016 introduite le 07/10/2016 par la S.P.R.L. C.M.D. c/o Monsieur Gerasimos Dounis et visant à mettre en conformité l'affectation bureaux à une partie du rez-de-chaussée et à intégrer un local commun à ces bureaux sur le bien sis avenue de Messidor, 184/4;

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 :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou de démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/10/2016 : dépôt de la demande;

08/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis en date du 01/02/2017;

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 comprend également des cabinets médicaux ainsi que quelques bureaux au sein des rez-de-chaussée d'immeubles;
- Dans ce quartier, ce tronçon de l'avenue est constitué de hauts immeubles à appartements mitoyens;
- L'immeuble à appartements sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 10 et 22 appartements;

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

- Le changement d'affectation d'un appartement situé au rez-de-chaussée en bureau;
- L'annexion d'un cagibi au bureau faisant l'objet de la demande;

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

- La mise en conformité porte principalement sur la création d'une unité de bureau indépendante en lieu et place d'un appartement (en situation existante de droit). Cette affectation peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - Le bien est situé non loin du rond-point Winston Churchill où l'affectation du bâti présente une mixité homogène;
 - Le bien est situé en zone d'habitation (au PRAS) qui permet une superficie de 250 m² de bureau par immeuble;
 - L'affectation proposée est compatible avec le logement et est peu nuisible;

- En matière de programme :
 - l'entité de logement que la demande affecte en bureau présente une superficie de 156 m² et est située au rez-de-chaussée d'une avenue très passante;
 - de par la compatibilité du fonctionnement du bureau projeté avec la configuration spatiale du logement et l'absence de travaux inhérents à la demande, celle-ci présente un caractère aisément réversible;
 - la demande est en conséquence compatible avec la fonction principale de l'immeuble;
 - la maille 011 de la CaSBA dans laquelle se situe la demande est positive en zone d'habitation (4203m² de disponible);
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garage mais se situe à proximité de l'avenue Brugamnn et du rond-point Winston Churchill et par conséquent dans une zone très bien desservie par les transports en commun et à proximité des stations "Villo !" et "Cambio";

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- L'immeuble présentant une superficie de 3.473 m², l'installation du bureau projeté (156 m²) respecte la prescription du plan régional d'affectation du sol;
- l'activité proposée est compatible avec l'habitat;

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 22/03/2017
objet n°04

Dossier 16-43293-2017 - Enquête n°054/17

Demandeur : Monsieur et Madame Christophe Lambert et Valérie Bizet

Situation : rue du Bourdon, 311

Objet : créer une toiture à deux versants avec une lucarne et poser un enduit sur la façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43293-2017 introduite le 13/02/2017 par Monsieur et Madame Christophe Lambert et Valérie Bizet et visant à créer une toiture à 2 versants et à poser un enduit sur la façade arrière du bien sis rue du Bourdon, 311;

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°46bis - Quartier Fond de Calevoet (AG du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- dérogations au PPAS - article 0.B. la bâtisse point k. qui prescrit "les bâtiments entre mitoyens auront une hauteur entre 5,50 et 8m à partir du niveau de la voirie" et point m. qui prescrit "la pente de toiture doit être comprise entre 35 et 40°", en ce que le projet dépasse le gabarit maximal autorisé;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un Règlement Régional 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 modification de la toiture dépasse le gabarit des deux constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02 au 06/03/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2017 : dépôt de la demande;

17/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : 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 résidentiel;
- dans ce quartier, le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement ou en recul, de gabarits variés R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- les héberges visibles dans la perspective de la rue font partie du paysage de la rue;
- les toitures sont soit plates, soit à versants;
- la maison n°311 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2, la forme de la toiture est hybride, issue d'une ancienne toiture à versants et de la rehausse des façades, la toiture est partiellement plate et partiellement à versants au centre de la maison;

- les deux maisons mitoyennes sont plus basses;
- la maison de droite (n°309) présente un gabarit R+1+T;
- la maison de gauche (n°313) présente un gabarit R+1+T;

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

- vise la réalisation de deux versants de toiture sur les deux pièces en enfilade;
- vise la pose d'un enduit en façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - maintien d'une maison unifamiliale;
 - création de combles sous la nouvelle toiture avec une lucarne sur le versant arrière en vue de l'aménagement d'une chambre supplémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la façade est haute de 9,76 mètres, situation antérieure au PPAS;
 - la modification de la forme de la toiture permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire pour répondre au programme de la famille;
 - la réalisation d'une toiture à versant permet de supprimer une forme de toiture hybride dont le profil du mur mitoyen est visible dans la perspective de la rue;
 - sur le versant arrière, une lucarne de 3,10 mètres de large est en recul de 1,30 mètres, ce qui permet de maintenir la lecture du versant arrière, la hauteur de la façade de la lucarne étant réduite (1,50 mètres de haut);
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la lucarne sur le versant arrière est bardée de panneaux de ton gris moyen;

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

- dérogations au PPAS - article 0.B. la bâtisse point k. qui prescrit "les bâtiments entre mitoyens auront une hauteur entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie" et point m. qui prescrit "la pente de toiture doit être comprise entre 35 et 40°", en ce que le projet dépasse le gabarit maximal autorisé;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande rehausse la toiture alors que le gabarit de la maison est plus important que les deux maisons mitoyennes;
- le front de bâtisse est composé de gabarits variables de maisons R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, la modification du profil de la toiture augmente les héberges existantes;

Considérant, au regard des dérogations, que :

- la proposition de modification du volume du toit est minimale en vue de diminuer l'ampleur du volume du toit;
- une analyse approfondie du front bâti entre le n°307 et le n°393 fait apparaître plusieurs héberges comparables à celle qu'engendrerait le projet et les maisons du front bâti présentent des profils cohérents, soit à toiture plate, soit de toiture "traditionnelle" à 2 versants;
- la maison sur laquelle porte la demande est une des seules à présenter un profil hybride entre ces deux typologies. Le tracé de l'héberge qui en résulte est particulièrement visible dans les deux perspectives de la rue, en raison notamment du fait que les maisons mitoyennes les plus proches situées de part et d'autre du projet (1 maison à gauche et 2 maisons à droite) sont nettement plus basses et présentent une façade d'une hauteur en deçà du maximum que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol;
- de plus la sinuosité de la rue du Bourdon entre le Moensberg et l'entrée dans la Commune de Linkebeek rend les perspectives séquentielles vers ce type d'héberges plus fréquentes que dans le cas d'une rue rectiligne;
- à l'instar de plusieurs maisons situées le long de la rue du Bourdon, une extension par rehausse est une solution économique et alternative aux extensions par annexes en

profondeur, difficiles en raison de l'important relief des lieux qui situe les jardins en net contrebas du niveau du rez-de-chaussée;

- la toiture de la maison sur laquelle porte la demande est bâtie sur une profondeur de 2 travées, limitée à 8,91 mètres, ce qui, en optant pour l'inclinaison de toiture à une pente inférieure à celle réglementaire, situe la hauteur du faîte à $\pm 0,50$ mètre plus haut que le profil actuel, ce qui est une dérogation acceptable;
- au total de ces considérations et moyennant le respect des conditions ci-après, le projet tel qu'introduit s'inscrira dans l'environnement bâti, où les héberges font partie du paysage de la rue, et ne crée pas de nuisances sur les constructions voisines, pour preuve, l'absence de réclamation ou d'observation émise durant l'enquête publique;
- le profil du mur mitoyen, rendu plus homogène, sera in fine moins visible dans la perspective de la rue;
- la demande répondra au bon aménagement des lieux moyennant la pose d'un revêtement uniforme sur les surfaces en héberge qui résultent des modifications successives de la toiture de cette maison;
- les enduits des murs mitoyens en héberge doivent être de teinte claire, afin d'alléger l'impact visuel de ces dépassants et uniformiser les différentes interventions successives sur les pignons;

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

- proposer des enduits de teinte claire pour les murs mitoyens en héberge;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce que la façade avant doit être maintenue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les détails de la façade doivent être maintenus et que les héberges doivent être enduites d'un cimentage de teinte claire afin d'alléger l'ensemble;

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, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur 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 22/03/2017
objet n° 05

Dossier 16-43191-2016 - Enquête n° 044/17

Demandeur : Monsieur et Madame Mazen Jabri et Mouna Iklassy

Situation : avenue De Fré, 49

Objet : transformer une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43191-2016 introduite le 19/12/2016 par Monsieur et Madame Mazen Jabri et Mouna Iklassy et visant à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue De Fré, 49;

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°1bis - Quartier Kamerdelles (approuvé par Arrêté Royal en date du 15/06/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- 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°6 qui prescrit " La hauteur minimum des étages est déterminée comme suit : La hauteur des bâtisses ne peut être supérieure à dix mètres mesurée du seuil de la porte d'entrée ", en ce que le projet propose la rehausse de la façade avant (11,58m);
- 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°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "la hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la nouvelle façade dépasse la hauteur de la façade de gauche qui lui est directement mitoyenne à l'alignement et qui plus haute que la hauteur de la façade de la maison mitoyenne de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (hauteur) qui prescrit "ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que la suppression du mansard et la reconstruction de la façade induit des rehausses des mitoyens des 2 côtes;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (lucarne) qui prescrit "le profil de la toiture peut dépasser de 2 m maximum", en ce que la lucarne dépasse de 44cm la limite des 2m autorisés par rapport au plan de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Réclamation 1 : craintes quant aux modifications apportées en façade arrière;

Réclamation 2 :

- création d'un étage supplémentaire hors gabarit par rapport au contexte existant;
- gabarit trop dominant par rapport à la Ferme Rose;
- le projet va briser la continuité existante entre les bâtiments;

- le contre-exemple dont il est fait mention dans la note explicative est plus réussi que le projet proposé;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2016 : dépôt de la demande;

07/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le terrain se situe à proximité de l'angle de l'avenue De Fré et de l'avenue des Statuaires;
- La parcelle accueille une maison unifamiliale, datant de 1959, de gabarit R+3+Toiture à la mansard avec une grande lucarne inscrite dans la partie mansardée;
- La parcelle de droite accueille une maison unifamiliale de gabarit R+2+Toiture à versants;
- La parcelle de gauche accueille un immeuble de rapport récent de gabarit R+3 (toiture plate) réhaussé d'un petit cabanon à toiture à versant permettant l'accès à la toiture de l'immeuble;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La transformation de la toiture par :
 - L'aménagement intérieur du grenier;
 - La création d'une terrasse rentrante dans le versant de la toiture arrière;
 - La suppression du mansard en façade avant et la rehausse du niveau de la corniche de un niveau;
 - La création d'une lucarne dans le versant de la toiture avant;
- La modification de l'esthétique générale de la façade avant et la modification des baies en façade avant;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant des espaces exploitables sous toiture afin d'y inscrire un espace commun "séjour" supplémentaire qui servira-- information donnée en séance - à accueillir un piano à queue et de jouir d'un espace lumineux pour pouvoir s'exercer;
- Il y a lieu de prévoir une isolation acoustique le long des mitoyens en conséquence;

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

- Façade avant :
 - La nouvelle division des châssis au niveau de la façade existante et la teinte foncée de ceux-ci transforment la façade de manière contemporaine, ce qui peut s'envisager;
 - Le choix du zinc en toiture peut également s'envisager dans le cadre de la nouvelle toiture;
 - Cependant que l'ensemble de la composition est trop massif et qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de la proposition :
 - La teinte anthracite choisie pour la façade avant ne peut se concevoir : il y a lieu de conserver la teinte du soubassement en pierre bleue et de conserver la brique existante foncée qui s'intègre au cadre bâti existant ou proposer une teinte cohérente avec le tissu existant;
 - La double lucarne et la modification de la façade ne peuvent s'envisager dans les perspective de la Ferme Rose située juste en face de l'immeuble faisant l'objet de la demande : il y a lieu de conserver le brisis et le versant de toiture avant existants;
- Façade arrière :

- La terrasse arrière respecte le Code civil en matière de servitude de vue (retrait de 1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes) et peut donc s'envisager;
- Cependant, afin de répondre aux besoins des demandeurs, une lucarne en façade arrière pourrait s'envisager et par conséquent réduirait ou supprimerait la terrasse proposée;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU et le non-respect de l'article n°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "la hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à la hauteur de référence la plus élevée" :

- La nouvelle façade dépasse la hauteur de la façade de gauche qui lui est directement mitoyenne à l'alignement et qui plus haute que la hauteur de la façade de la maison mitoyenne de droite;
- L'ensemble de la façade avant proposée est massive et la "double lucarne" la déséquilibre trop fortement. Il y a lieu de revoir celle-ci dans son ensemble afin d'être moins imposante et de conserver le profil existant (conserver le brisis et le versant avant) afin d'offrir un meilleur raccord avec l'étage en recul du bâtiment qui lui est directement mitoyen;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations au RRU et le non-respect de l'article n°6 - qui prescrit "ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut" et "le profil de la toiture peut dépasser de 2 m maximum" :

- La suppression du brisis et la reconstruction de la façade induit des rehausses des mitoyens des 2 côtes;
- La lucarne dépasse de 44cm la limite des 2m autorisés par rapport au plan de toiture;
- L'extension proposée en toiture est trop imposante et ne peut s'autoriser telle que proposée dans les perspective de la Ferme Rose;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°6 qui prescrit " La hauteur minimum des étages est déterminée comme suit : La hauteur des bâtisses ne peut être supérieure à dix mètres mesurée du seuil de la porte d'entrée " :

- Le projet propose la hausse de la façade avant (11,58m);
- Bien que le bâtiment voisin de gauche présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, celui-ci est implanté dans un angle, ce qui n'est pas le cas de la maison faisant l'objet de la demande. Celle-ci s'inscrit dans un contexte différent et mitoyen du côté droit à des maisons de petits gabarits;
- Il y a donc lieu de conserver le profil mitoyen existant en façade avant : conserver le brisis et le versant avant existants;

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

- revoir la proposition de la façade avant et rendre la composition davantage légère :
 - ne pas réaliser la double lucarne;
 - conserver le brisis et le versant avant existants;
 - conserver la teinte de la pierre bleue existante en ce qui concerne le soubassement;
 - conserver la teinte existante de la brique ou proposer une teinte cohérente avec le tissu existant;
- prévoir une isolation acoustique le long des mitoyens au niveau de l'étage prévu pour accueillir le piano et les répétitions qui en découleront ;
- piste éventuelle : une lucarne en façade arrière pourrait s'envisager;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'une extension pourrait s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la modification de la composition de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle 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 22/03/2017
objet n°06

Dossier 16-43149-2016 - Enquête n°050/16

Demandeur : Monsieur Etienne Wery

Situation : rue Victor Gambier, 14

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux appartements, avec création d'une annexe et extension en toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43149-2016 introduite le 28/11/2016 par Monsieur Etienne Wery et visant à diviser une maison unifamiliale en deux appartements, avec création d'une annexe et extension en toiture, sur le bien sis rue Victor Gambier, 14; Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume et d'implantation :
 - non-respect de l'article n°4, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°6, en ce qui concerne les lucarnes;
 - non-respect de l'article n°13, en ce qui concerne le respect d'une surface perméable;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02 au 06/03/2017 inclus et : le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- un voisin direct craint le bruit des travaux,
- un autre voisin direct craint que les balcons au 2^{ème} étage ne créent des vues vers la terrasse et propose de se limiter à une grande fenêtre avec garde-corps,
- la division engendre un souci de parking, soucis déjà présent dans la rue, la maison n'a pas de garage,
- ne faut-il pas maintenir une maison unifamiliale,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/11/2016 : dépôt de la demande;

19/01/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier, dans lequel se situe la demande, est proche de la Maison communale et se caractérise par un habit en ordre continu au tissu dense, formé essentiellement de

maisons unifamiliales du début du siècle, à l'instar de la maison de la demande et de petits immeubles de logements;

- La parcelle cadastrée Section A, n°173E, sur laquelle porte la demande :
 - est orientée Ouest côté rue et Est côté jardin, la vue est dégagée vers les jardins en intérieur d'îlot;
 - est contiguë à l'arrière au jardin de la maison n°18;
 - présente une très petite superficie, qui, outre l'emprise de la maison, ne laisse qu'une petite cour en fond de parcelle, cette dernière située un demi-niveau sous celui de la rue;
- La maison n°14, sur laquelle porte la demande, fait l'objet d'un permis de bâtir commun n°16-8612-1913 pour trois maisons mitoyennes similaires et formant un ensemble architectural, qui vise :
 - une implantation comportant deux pièces en enfilade;
 - un gabarit de bel-étage+2+toiture, le niveau du sous-sol se situant au niveau de la cour arrière complété d'une véranda illicite accolée au mur mitoyen de droite;
- Les parcelles sont fort peu profondes, les maisons ne bénéficiant que d'une cour, tandis que les parcelles de la rue de Broyer sont très profondes;
- La maison de gauche dispose d'une terrasse au niveau du bel-étage;
- La maison de droite dispose d'une annexe sur deux niveaux (sous-sol et bel-étage) + terrasse au niveau du 1^{er} étage;
- Ces terrasses ne répondent pas au Code civil;

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

- Ils visent :
 - une division de la maison unifamiliale en deux logements, soit :
 - un duplex entre le niveau rez-de-chaussée et le sous-sol;
 - un appartement quadruplex entre le premier, le deuxième étage et les combles avec création d'une mezzanine, nécessitant une grande lucarne en façade arrière, objet de la dérogation au RRU Titre I article 6;
 - un local commun au demi-sous-sol permettant le rangement de vélos et poubelles;
 - une restructuration de tous les espaces intérieurs en conséquence;
 - la création d'une annexe à la place d'une véranda illicite, objet des dérogations au maintien de terre arable sur la parcelle, Titre I du RRU, article 13 et article 4 implantation;
 - la création d'une terrasse en façade arrière sur cette nouvelle annexe;
 - la création de terrasses en trapèze aux étages;
 - la création d'une lucarne à rue qui se conforme au RRU;
 - la création d'une grande lucarne sur deux niveaux en façade arrière, objet de la dérogation au RRU Titre I article 6;
 - la modification de la teinte des châssis et la suppression de la grille de la baie du demi-sous-sol en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - le duplex bas offre un logement de 1 chambre située au sous-sol;
 - le triplex haut offre un logement de 2 ou 3 chambres avec mezzanine;
 - la configuration de la maison limite la superficie des espaces de vie à 25 m² cuisine comprise;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - dans la cour du sous-sol et au bel-étage, la réalisation d'une annexe pour la circulation verticale du duplex bas avec coin bureau est accolée à l'annexe de droite, en maintenant une étroite cour côté gauche qui permet l'éclairage et la ventilation naturelle de la chambre et de la salle de bains;

- l'aménagement d'une terrasse sur l'annexe au 1^{er} étage ne répond pas au Code civil et porte atteinte à l'intimité des voisins, vu la petitesse de la cour arrière;
- la création de balcons en façade arrière, portés par une structure métallique prenant appui dans la cour basse, ne répondent pas au Code civil et portent atteinte à l'intimité des voisins;
- la grande lucarne proposée en façade arrière et objet de dérogation est imposée par l'aménagement intérieur et la chambre en mezzanine déportant la chambre en façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est de dimension très réduite;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage, le bien est situé à proximité de nombreux transports en commun;
- quant aux autres aspects :
 - la façade avant n'est pas modifiée;
 - les châssis en bois sont proposés en teinte orangé;
 - vu le caractère patrimonial de cet immeuble et de l'ensemble qu'il forme avec les deux maisons voisines, il y a lieu de conserver la nomenclature et le matériau des menuiseries extérieures, porte d'entrée comprise, grille et balcon, ainsi qu'une teinte blanche pour les châssis;

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

- En ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, le projet propose une annexe sur 2 niveaux accolée au mur mitoyen de l'annexe voisine pour aménager la circulation verticale du duplex bas :
 - vu la particularité de la faible profondeur des parcelles et de la mitoyenneté avec les profonds jardins de la rue De Broyer et, vu la configuration de la maison en 2 pièces en enfilade, le projet est trop important;
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension au 1^{er} étage ne respecte pas le Code civil vis-à-vis de la maison mitoyenne de gauche n°12 et du jardin de la maison n°38 rue de Broyer;
 - les balcons des étages en superstructure ont un impact visuel et volumétrique invasif vers l'intérieur d'îlot et vis-à-vis des deux parcelles mitoyennes qui sont également peu profondes et ne respectent pas le Code civil vis-à-vis de la maison mitoyenne de gauche n°12 et du jardin de la maison n°38 rue de Broyer;
 - l'aménagement d'une chambre en mezzanine impose la création d'une lucarne imposante;
 - la division en deux logements engendrent des besoins d'augmenter les espaces, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux vu la configuration particulière des lieux. Il y a lieu de maintenir une maison unifamiliale;
- En ce qui concerne la dérogation au RRU, Titre I article 4 - profondeur de bâtisse, l'annexe peut s'envisager au demi-sous-sol au regard de la particularité des lieux, l'aménagement d'un jardin planté n'étant pas aisé dans une telle configuration de cour basse;
- Les balcons créent une volumétrie imposante et intrusive sur une si petite parcelle;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes), la demande d'une double hauteur de lucarne ne peut s'envisager au vu de la petitesse de la parcelle et de l'aspect intrusif de l'ouvrage vis-à-vis de cet intérieur d'îlot et des deux maisons contiguës similaires. Cette lucarne est imposée par l'aménagement de la mezzanine et elle porte atteinte à la lisibilité de la toiture;
- En ce qui concerne l'article 13 du RRU Titre I, la dérogation est justifiée au regard de la faible dimension de la parcelle;

Considérant que le projet et son programme engendrent des volumétries et des espaces extérieurs qui portent atteinte à l'intimité des parcelles voisines;

Qu'il y a lieu de conserver une maison unifamiliale et sa volumétrie existante;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-
Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/03/2017
objet n° 07

Dossier 16-43182-2016 - Enquête n° 053/17

Demandeur : Monsieur Patrick Staar

Situation : avenue Jacques Pastur, 17

Objet : agrandir une maison unifamiliale de type trois façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43182-2016 introduite le 13/12/2016 par Monsieur Patrick Staar et visant à agrandir une maison unifamiliale de type trois façades sur le bien sis avenue Jacques Pastur, 17;

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière, d'implantation:

○ non-respect de l'article n° 4 : profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne trois façades;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/12/2016 : dépôt de la demande;

20/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : 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 de belles villas implantées dans la verdure, traversé par l'axe structurant d'entrée de ville de la chaussée de Waterloo autour duquel se densifie le bâti, en ordre semi-continu;

○ Dans ce quartier, l'avenue Jacques Pastur comprend à la fois des villas dans de beaux jardins, un parc, un grand équipement et un bâti plus dense aux approches de la chaussée de Waterloo, à l'instar de l'immeuble de la demande;

○ La maison n°17, sur lequel porte la demande :

○ forme l'about droit d'une rangée de maisons unifamiliales;

○ est implantée en recul par rapport à la voirie, située au Sud de la parcelle;

○ présente une faible profondeur de 8 mètres et un gabarit de R+2 et toiture plate;

○ a été conçue par l'architecte De Koninck, a fait l'objet du permis n° 16-1180-1938 et a également fait l'objet d'un projet d'agrandissement dans une publication dont copie jointe au dossier;

○ dispose d'un beau jardin de ville;

○ ne présente qu'une largeur de zone latérale droite de 1,10m côté rue et de ± 1,30m côté jardin;

○ La maison mitoyenne n°19 à gauche de la parcelle présente un gabarit similaire, soit plus profonde et de hauteur un peu moindre;

- L'immeuble de droite (n°15), de typologie 3 façades à l'instar de la maison de la demande :
 - est implanté également en recul par rapport à la voirie;
 - présente un gabarit nettement plus important tant en profondeur qu'en hauteur de bâtisse;
 - dispose d'une zone latérale gauche de ± 3 mètres;

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale;
- Elle vise :
 - Une extension des pièces de jour via un agrandissement de 3,65mètres de profondeur, profondeur encore moindre que celle de la maison mitoyenne de gauche de la demande;
 - Une extension de l'étage de nuit à la même profondeur que celle des espaces de jour, objet de la dérogation en raison de la hauteur moindre de la maison voisine de gauche;
 - La pose de panneaux photovoltaïques en toiture;

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

- La fonction principale de logement unifamilial ne sera pas modifiée. L'ensemble des abords côté jardin (non visibles depuis la rue) seront retravaillés en cohérence avec le projet de rénovation de la maison;
- L'essentiel du projet de rénovation porte sur une extension de la maison existante vers le jardin, en proposant un nouveau volume sur une profondeur de 3,65 m. Cette extension s'inspire directement d'un projet d'agrandissement que l'architecte De Koninck avait lui-même dessiné et publié dans des ouvrages;
- Le programme de la demande traduit l'envie de garder le style de la petite maison unifamiliale, tout en lui donnant un peu plus d'aisance;
- Le gabarit du nouveau volume de la maison (sur une profondeur de 3,65 mètres) reste entièrement dans l'alignement du bâti existant. En ce qui concerne la nouvelle extension, le projet présente une hauteur sous corniche identique à celle existante. Dans un souci du plus grand respect des intentions du projet d'extension d'origine dessiné par l'architecte De Koninck et, en vue de proposer un projet parfaitement continu dans sa volumétrie existante et projetée, la proposition ne peut éviter une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit, en ce que le volume dépasse de 100 cm la hauteur du mur mitoyen;
- La façade avant est conservée à l'identique, la façade latérale peu visible depuis l'espace public reste identique dans sa partie vers la rue et agrandie en symétrie vers le jardin, avec les mêmes matériaux et ouvertures. Par contre, la façade arrière est davantage ouverte vers le jardin et l'orientation Nord/Ouest;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La demande s'inscrit dans la volumétrie de la maison d'origine, dans sa simplicité et sa sobriété. Elle conserve les lignes directrices de la construction existante;
 - En matière de profondeur, l'extension arrière demeure en retrait par rapport au gabarit de la construction mitoyenne de gauche. Néanmoins, afin de conserver la lisibilité des volumes d'origine et afin de pouvoir offrir des espaces de vie sur 2 niveaux, une rehausse de 1 mètre est très peu impactante vis-à-vis de la maison mitoyenne de gauche, qui elle est orientée au Nord/Ouest du projet et couverte d'une toiture plate à cet endroit;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motivations émises ci-dessus.
La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/03/2017
objet n° 08

Dossier 16-43212-2016 - Enquête n° 046/17

Demandeur : Monsieur et Madame Rachid Ibnissati et Virginie Neefs

Situation : rue du Bourdon, 368

Objet : étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43212-2016 introduite le 27/12/2016 par Monsieur et Madame Rachid Ibnissati et Virginie Neefs et visant à étendre une maison unifamiliale au rez-de-chaussée sur le bien sis rue du Bourdon, 368;

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°46bis "Quartier Fond de Calvoet - Moensberg" (AGRBC du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes : l'annexe arrière ne se conforme pas aux prescriptions reprise à l'article 0.B. La bâtisse - point N; Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, en matière d'implantation en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3mètres le voisin le moins profond de gauche (n°366);

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

- Dérogation (article 155, §2 du CoBAT) au plan particulier d'affectation du sol n°46bis "Quartier Fond de Calevoet - Moensberg" (AGRBC du 17/10/1996), article 0.B. La bâtisse - point N : *"les annexes contiguës (...) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m"*, en ce que l'annexe proposée au rez-de-chaussée est prévue sur toute la largeur de la parcelle;
- Dérogation (article 153, §2, al2§3 du CoBAT) au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, chapitre 2 - section 1 - article 4 : *"Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté"*, en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3mètres le voisin le moins profond de gauche (n°366);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Craintes par rapport à la profondeur de l'extension prévue au rez-de-chaussée et la rehausse du mur mitoyen entraînant de l'ombre et de l'humidité aux façades de la maison mitoyenne de gauche (n°366);
- Critiques de l'étude d'ensoleillement qui ne présente pas la situation projetée;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/12/2016 : dépôt de la demande;

08/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation mitoyenne qui fait l'objet de la demande est implantée le long de la rue du Bourdon. Sa façade est relativement étroite (5,50 mètres);
- En façade avant, la maison (n°368), qui fait l'objet de la demande, présente un gabarit R+1+Toiture à versant. Les maisons mitoyennes de gauche (n°366) et de droite (n°370) présentent également un gabarit R+1+Toiture à versants;
- En façade arrière, la maison faisant l'objet de la demande présente une première annexe - ne s'implantant pas sur toute la largeur de la parcelle (2,40m) - dans laquelle s'inscrit la cuisine. Derrière cette annexe, une petite extension a été construite et abrite un WC et un petit local de rangement;
- La cour a été couverte partiellement par des panneaux translucides tant par une toiture que par une séparation verticale implantée sur le mur mitoyen (côté n°366) sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé préalablement. Le tout présentant une façade arrière inesthétique;
- Le niveau du jardin est plus haut (± 1 mètre) que le niveau du rez-de-chaussée. Des escaliers extérieurs relie la cour au jardin;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La démolition des annexes et leurs remplacements par une nouvelle construction en structure bois couvrant l'ensemble de la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée;

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

- La démolition des annexes au profit de la construction de nouveaux volumes mieux intégrés est à encourager. En effet, les annexes actuelles sont peu esthétiques et nuisent à l'habitabilité de la maison;
- L'organisation intérieure proposée au rez-de-chaussée est plus en adéquation avec le mode de vie actuel (grande cuisine, spacieux séjour avec baies vitrées sur le jardin, etc...);
- Meilleure liaison des espaces de vie avec le jardin;
- Esthétique de la façade arrière grandement améliorée;

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

- Il est prévu une finition esthétique (gravillons) pour la nouvelle plateforme;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS n°46bis - article 0.B.La bâtisse - point N : "les annexes contiguës (...) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2.20m" :

- L'annexe proposée au rez-de-chaussée prévue sur toute la largeur de la parcelle peut s'autoriser pour les raisons suivantes :
 - a) L'annexe proposée s'intègre au caractère architectural de la maison et au cadre bâti environnant constitué notamment de constructions principales et d'annexes implantées également sur toute la largeur des parcelles (avec ou sans autorisation). En effet, la maison mitoyenne de droite (n°370) présente notamment une extension au rez-de-chaussée sur toute la largeur de sa parcelle;
 - b) La maison faisant l'objet de la demande est orientée à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin;
 - c) La proposition de construction d'une annexe en façade arrière n'engendre pas un inconvénient majeur pour le voisinage au sein d'un contexte bâti urbain, en ce que ce front bâti, constitué de maisons de faible profondeur (en général, 2 travées de construction), comporte de nombreuses annexes, de gabarit R ou R+1;

- d) Pour rappel, la situation actuelle des annexes ne présente pas une cohérence esthétique ou volumétrique et ces constructions présentent déjà, au vu de l'orientation du bâti, un impact sur l'ensoleillement des parcelles;
- e) Cet impact s'observe de parcelle en parcelle et varie selon l'implantation et le gabarit de ces petits éléments bâtis;
- f) En mitoyenneté 366/368, il n'y a pas d'annexe construite et on observe la présence d'un auvent et d'une paroi translucide (sur la mitoyenneté) qui couvre la courette latérale;
- g) Ce panneau translucide placé en mitoyenneté au rez-de-chaussée constitue d'ores et déjà un écran entre ces deux propriétés;
- h) Le jardin étant orienté à l'Est, le soleil se lève côté jardin et se couche côté rue. Par conséquent, actuellement (vu la configuration des lieux et la présence de ce panneau), l'arrière de la maison mitoyenne de gauche n°366 (son annexe ainsi que sa cour) ne sont pas ensoleillées l'après-midi et tout particulièrement en hiver;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, chapitre 2 - section 1 - article 4 : "Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté" :

- o l'annexe au rez-de-chaussée s'aligne sur le profil du voisin de droite et peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - a) Une extension en situation existante de fait (profondeur de 3,70mètres) déroge déjà à cette prescription sans porter préjudice aux voisins;
 - b) L'étude d'ensoleillement établi que la situation projetée n'engendre pas d'inconvénients importants pour les maisons voisines, notamment en ce que la situation existante présente déjà des annexes ayant un impact sur l'ensoleillement des parcelles;
 - c) De plus, en raison de l'impact ainsi limité de la dérogation envisagée et vu la configuration existante, son octroi répond, en l'espèce et de manière exceptionnelle, au bon aménagement des lieux. D'autant qu'elle est indispensable à la réalisation du projet qui permet d'améliorer significativement l'aménagement des lieux et la qualité de l'occupation de cette maison particulièrement peu profonde (moins de 9 mètres de profondeur) et cependant attractive pour un programme familial de 3 chambres aux normes de confort requis par le Règlement Régional d'Urbanisme, en raison notamment de la bonne desserte des lieux par les transports en commun (ligne de bus De Lijn et bus 43 de la STIB, desserte SNCB aux haltes de Moensberg et de Linkebeek);
 - d) La rehausse en hauteur de cette habitation (située au sein d'un PPAS autorisant seulement 2 niveaux) n'est pas souhaitable, notamment en fonction de l'étroitesse particulière de ce tronçon de rue;

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 22/03/2017
objet n° 09

Dossier 16-43215-2016 - Enquête n° 051/17

Demandeur : Monsieur et Madame Wieslaw et Danuta Wakulinski-Wakulinska

Situation : rue de l'Etoile, 144

Objet : agrandir une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43215-2016 introduite le 27/12/2016 par Monsieur et Madame Wieslaw et Danuta Wakulinski-Wakulinska et visant à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue de l'Etoile, 144;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque 2 terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil des 2 voisins;
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que le projet propose une extension en toiture impliquant un dépassement de 1,80m par rapport au niveau de la façade de la maison voisine de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet propose un nouveau volume en toiture dépassant le profil du voisin mitoyen de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 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 voisins (mitoyens) sont inquiets quant à l'utilisation réelle affectée aux locaux, au type d'isolant acoustique qui est prévu au plan et que les heures légales de travail soient respectées afin de conserver leur tranquillité;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/12/2016 : dépôt de la demande;

17/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est située le long de la rue de l'Etoile, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue des Trois Rois;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
- Son rez-de-chaussée accueille des annexes sur la moitié de la largeur de la parcelle sur une profondeur de 12,30m depuis la façade arrière du corps de maison principal;
- La maison mitoyenne de droite présente le même gabarit (R+1+Toiture à versants);

- La parcelle mitoyenne de gauche accueille un volume de gabarit R (toiture plate) dans lequel s'inscrit un garage;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un pignon (gauche) en attente visible depuis l'espace public;
- Le dossier présente une simulation des futures habitations à gauche de ce futur pignon;

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

- L'aménagement d'une zone de stockage et d'un bureau liés à une activité artisanale au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale;
- La démolition des annexes existantes et la construction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle;
- L'extension en hauteur de l'immeuble par la construction d'un volume à toiture à versants dépassant de 1,80m la hauteur de la façade de la maison mitoyenne de droite;

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

- Le souhait d'aménager au rez-de-chaussée des espaces (garage + stockage/rangement et bureau) liés à l'activité artisanale du propriétaire (activité accessoire au logement) peut s'envisager;
- La mise en place d'isolation acoustique le long de la mitoyenneté est prévue au plan;
- La demande porte exclusivement sur l'aménagement d'un espace d'entreposage et d'un bureau et non pas sur l'aménagement d'une activité artisanale au sein de cet immeuble. Cette activité peut dès lors s'envisager car celle-ci n'occasionnera pas de désagréments pour le voisinage;
- La démolition des annexes arrières peu qualitatives au profit d'un nouveau volume mieux intégré entre mitoyens (pas de rehausses nécessaires) peut s'envisager;
- Le jardin conserve une belle superficie et reste accessible depuis le rez-de-chaussée via un long couloir longeant le bureau des demandeurs;

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

- Terrasse sur la plateforme au 1^{er} étage : celle-ci respecte le Code civil en termes de servitudes de vue;
- Balcon au 2^{ème} étage : celui-ci est de dimension très limitée (2,70m²) et son implantation respecte le Code civil;
- Se conformer au Règlement Communal en matière de gestion des eaux de pluie;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque 2 terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde" :

- la maison jouxte du côté gauche un terrain constructible - sur lequel s'implante actuellement un garage de gabarit R - ayant fait l'objet d'un permis de lotir (PL n°321) qui prévoit la possibilité de construire une maison de gabarit R+1+Toiture et annexe au rez-de-chaussée arrière;
- l'extension proposée au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil du voisin de gauche qui accueille actuellement un garage :
 - étant donné la profondeur généreuse de la parcelle, celle-ci conservera une belle superficie perméable;
 - cette extension permet au propriétaire de la maison de pouvoir travailler au sein de son habitation sans qu'aucune rehausse de mitoyens ne soit nécessaire et peut dès lors s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée" :

- le projet propose une extension en toiture impliquant un dépassement de 1,80m par rapport au niveau de la façade de la maison voisine de droite, ce qui n'est pas excessif;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut" :

- le projet propose un nouveau volume en toiture dépassant le profil du voisin mitoyen de droite et du futur profil du voisin de gauche (lot 2 du PL n°321);
- une étude volumétrique est jointe au dossier et présente les futures constructions potentielles qui se construiront un jour sur les parcelles de gauche : celle-ci permet de visualiser que la proposition s'intégrera à l'ensemble bâti;

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4, 5 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/03/2017
objet n° 10

Dossier PL-499-ter-2016 - Enquête n° 048/17

Demandeur : Monsieur Pierre-Yves Thiéry - AU POINT S.C.R.L.

Situation : rue du Château d'Eau de 126 à 130

Objet : modifier le permis de lotir n°499bis : élargir le chemin d'accès commun aux trois maisons du site et abattre 3 arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis de lotir n° PL-499-ter-2016 introduite le 10/10/2016 après de l'AATL - DU par la S.C.R.L. AU POINT - c/o Monsieur Pierre-Yves Thiéry et visant à modifier le permis de lotir n° 499bis : élargir le chemin d'accès commun aux trois maisons du site et abattre 3 arbres sur le bien sis rue du Château d'Eau de 126 à 130;

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° 29bis - Quartier Clijveld (AGRBC du 12/07/2007) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le permis de lotir (PL) n°499 - délivré le 26/01/2011 à IDARO (THIERY), non périmé, et déroge à ce permis de lotir;

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 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° 0.4 - relief et plantations;
 - non-respect de l'article n° 7.0 - zone de jardin;

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

- application des articles 235, 236 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/03/2003);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2017 au 06/03/2017 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 détérioration du site classé (chemin creux pavé) de par la construction des 3 maisons et leur accès;
- L'abattage de plusieurs arbres à haute tige pour permettre l'intervention des véhicules d'urgence;
- Les dérogations sollicitées ne sont pas indispensables, vu qu'un accès par le bas du site existe déjà;
- Il s'indique de se ranger du côté des différents avis de la CRMS;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/10/2016 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

13/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et organisation des Mesures Particulières de Publicité;

20/02/2017 au 06/03/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/06/2012 et joint à la demande;

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

- Le terrain était, à l'origine, bâti d'une maison et de deux constructions annexes et séparées, l'une au fond du jardin (angle Nord-est) et l'autre au milieu du jardin;
- La rue du Château d'Eau est classée par AGRBC du 27/03/2003;
- Le relief se marque principalement par une pente régulière et ascendante depuis la chaussée de Saint-Job vers le Dieweg (+ de 7 mètres au total). Le terrain est en léger surplomb de la voirie classée;
- Les arbres sont répartis dans la surface du jardin et la propriété est limitée à l'alignement par une haie de belle ampleur surmontant un petit mur perré. Ces deux éléments paysagers font partie du classement;
- Il existe deux accès depuis la rue, le premier, large, donnant directement accès à la maison et l'autre, étroit, situé plus bas et donnant accès à ce qui était anciennement le jardin;
- Le site classé comporte la rue proprement dite et la partie des terrains contigus de part et d'autre sur une profondeur de 10 mètres. Au-delà de ce classement se développe une zone de protection du site classé sur une profondeur de 10 mètres;
- Le Permis de Lotir n° 499bis a permis la création de 3 lots à destination d'habitations uni-familiales;
- Le PPAS et le Permis de Lotir établissent un gabarit R+1+T à inscrire dans une zone de bâtisse :
 - D'une profondeur de 15 mètres à compter de la limite entre la zone classée et sa zone de protection;
 - Qui s'interrompt à 8 mètres de la limite Sud du terrain (côté chaussée de Saint-Job);
- Le PPAS impose une répartition minimale du terrain de 3,50 ares par logement et autorise, par permis de lotir, de regrouper jusqu'à 4 logements en un ensemble;
- Le permis d'urbanisme n°16-40207-2011, en cours de réalisation, a visé la construction de 3 maisons mitoyennes, de gabarit R+1, avec toiture plate et terrasses, ainsi que l'aménagement d'un espace commun desservant l'accès aux maisons depuis la rue, un parking couvert pour 3 voitures, un rangement pour vélos et un accès piétons à l'arrière des maisons;

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

- L'élargissement de l'entrée et de la voie d'accès commune aux 3 maisons mitoyennes en cours de construction. Cette intervention est motivée par le fait que la largeur de l'accès actuel ne permet pas l'intervention des secours, le bâtiment étant éloigné de la voirie de par le statut protégé des jardins et du chemin creux classé;
- Pour ces mêmes raisons de sécurité et d'accessibilité aux premiers soins :
 - La CRMS avait déjà accepté l'élargissement de l'entrée pour le projet précédent (3 maisons non mitoyennes);
 - Le SIAMU, lors de la visite des lieux et au vu du projet actuel, conseille l'élargissement de cet accès;
- Outre l'élargissement de l'accès, le projet propose l'abattage de 3 arbres à haute tige dont 2 pour permettre l'élargissement de l'accès et 1 épicéa pour permettre de faciliter l'accès via les échelles de pompiers. En compensation à l'abattage de l'érable, du cerisier et de l'épicéa, 3 cerisiers seront replantés;

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

- La demande de modifications au permis de lotir est justifiée pour des besoins d'accès et propose de restituer autant que possible la typologie du chemin creux classé;
- Le projet propose également un plan de replantation au regard des abattages d'arbres sollicités;

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

- Considérant que la demande cadre dans le projet de construction de trois maisons sur la parcelle du n°124, rue du Château d'Eau, projet pour lequel un permis de lotir a été délivré le 26/01/2011, suivi d'un permis unique délivré le 8/12/2011 sur avis conforme de la CRMS du 05/03/2008;
- Considérant que dans son avis conforme du 05/03/2008, la CRMS avait souscrit à l'élargissement du chemin aux 4m réglementaires, à la condition que celui-ci soit effectué en fin de chantier;
- Considérant que cette demande de modification du permis de lotir est lié à la demande de permis unique relatif à l'élargissement du chemin d'accès et à l'abattage de trois arbres, introduite le 17/09/2015, que cette demande de permis unique ne peut être instruite que suite à la modification du permis de lotir;
- Considérant que l'élargissement du chemin est motivé par une meilleure accessibilité des services de secours;
- Considérant que les prescriptions littérales du permis de lotir modificatif précisent que le muret le long de la rue du Château d'Eau et en bordure de parcelle ne peut être modifié;
- Considérant que la mise en œuvre de cet élargissement du chemin d'accès (démolition / reconstruction des murs de soutènement de part et d'autre de l'entrée) et l'abattage et replantations d'arbres ne font pas partie de la demande de permis de lotir modificatif mais de la demande de permis unique en attente;
- Considérant que les dérogations au permis de lotir et au PPAS sont liées aux modifications apportées au chemin;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Article 0.4 - relief et plantations : l'élargissement de l'entrée nécessite une modification du sol ainsi que la suppression de 3 arbres :
 - Les modifications au relief du sol sont minimales et acceptables. Elles n'engendrent pas de mutation fondamentale de la typologie des lieux. Au contraire, elles rationalisent les accès de manière cohérente;
 - Article 7.0 - zone de jardin : l'accès carrossable est supérieur à 4 m et situé à moins de 5 m du mitoyen :
 - Cette option permet néanmoins de conserver les aménagements paysagers conséquents;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet conserve les lignes directrices de la demande d'origine. L'accès bas, dédié au chantier, sera refermé et restitué dans son état d'origine;
- Considérant l'avis conforme favorable sous réserve de la CRMS émis en sa séance du 01/02/2017 :
 - *"La CRMS ne s'oppose pas à l'élargissement de l'accès pour autant que les travaux respectent l'intérêt paysager et biologique du talus qui longe le chemin classé à hauteur de la parcelle. Elle rend un avis favorable conforme sur la demande, sous réserve de :*
 - *soumettre un échantillon de la brique de parement du nouveau mur de soutènement à l'approbation préalable de la DMS;*
 - *replanter trois arbres de force 18/20 sur approbation de la DMS concernant le choix de l'essence et de l'implantation exacte;*
 - *opter pour des modalités d'installation de chantier respectueuses de l'intérêt patrimonial du site."*

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

- Soumettre un échantillon de la brique de parement du nouveau mur de soutènement à l'approbation préalable de la DMS;
- Imposer la replantation, afin de conserver une perspective verte dans ce tronçon de la rue du Château d'Eau et dont les essences seront définies avec un membre de la DMS;
- Etudier un rétrécissement de la largeur de l'accès proposé dans la demande afin de limiter son impact sur le talus;
- Opter pour des modalités d'installation de chantier respectueuses de l'intérêt patrimonial du site,

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. - D.U. et DMS s'abstiennent.

De manière unanime, la Commission de concertation insiste pour qu'à la fin du chantier, la rue du Château d'Eau soit remise, dans les plus brefs délais en pristin état et retrouve dès lors son caractère patrimonial.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/03/2017
objet n° 11

Dossier 16-42925-2016 - Article 177

Demandeur : Monsieur Pierre Melchior - Centre d'Enseignement Notre-Dame des Champs A.S.B.L.

Situation : rue Zeecrabbe, 24

Objet : Permis Ecole : transformer et réaménager un bâtiment (ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42925-2016 introduite le 21/12/2015 par l'A.S.B.L. Centre d'Enseignement Notre-Dame des Champs c/o Monsieur Pierre Melchior et visant, dans le cadre du "Plan Ecole", à transformer et à réaménager un bâtiment (ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants) sur le bien sis rue Zeecrabbe, 24;

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

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

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises par le Fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'ilot;
 - application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie de l'équipement en zone d'habitation (> 1000 m²);
 - application de la prescription 0.12.4 du plan régional d'affectation du sol, la demande portant sur le changement d'affectation d'un couvent (habitat de type communautaire) en équipement scolaire;
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques;
- 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 de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison d'un équipement de plus de 200 m² (catégorie 24 de l'annexe B);
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24);

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2015 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

13/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué et envoi de la demande au Collège des Bourgmestre et Echevins pour avis en application de l'article 197/3 du CoBAT;

15/06/2016 : réception de cette demande par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

17/06/2016 : accusé de réception modificatif d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué;

20/06/2016 : réception de l'accusé de réception modificatif par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

21/09/2016: date envisagée par le Fonctionnaire délégué pour la programmation de la réunion de la Commission de concertation;

Considérant que le CoBAT dispose que le Collège des Bourgmestre et Echevins émet son avis dans les 20 jours de la réception de la demande d'avis;

Que ce délai expire le 05/07/2016, soit bien avant la réunion de la Commission de concertation;

Qu'il est regrettable que le Collège des Bourgmestre et Echevins ne dispose pas des renseignements qui seront issus de l'enquête publique et de l'avis de la Commission de concertation;

Que cette situation est d'autant plus regrettable que la demande porte sur un équipement scolaire d'importance (1.122m² destinés à accueillir 176 enfants du niveau maternel) soumis à rapport d'incidences environnementales;

21/09/2016 : le dossier a été retiré de la séance de Commission de concertation. Suite à un problème technique, le dossier n'était pas consultable sur le site de la Région, l'enquête publique n'a pu se dérouler comme prévue;

03/10/2016 au 17/10/2016: nouvelle enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : nouvelle date envisagée par le Fonctionnaire délégué pour la programmation de la réunion de la Commission de concertation;

26/10/2016 : avis reporté de la Commission de concertation qui demande que certains aspects avancés et évoqués en séance publique fassent l'objet de compléments d'étude et qui estime que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT doit être d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique;

30/01/2017 : dépôt de compléments de rapport d'incidences à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

20/02/2017 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que le CoBAT dispose que le Collège des Bourgmestre et Echevins émet son avis dans les 20 jours de la réception de la demande d'avis;

01/03/2017 au 17/03/2017 : enquête publique sur la demande modifiée telle qu'introduite;

22/03/2017 : date envisagée par le Fonctionnaire délégué pour la programmation de la réunion de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, des commerces (rue Edith Cavell), des équipements (ambassade, école, crèche);
- Dans ce quartier, la rue Zeecrabbe est à sens unique et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- L'immeuble n°24 sur lequel porte la demande était occupé en couvent;
- Il est situé en zone d'habitation, il est implanté en retrait de la rue, à ± 55 mètres de l'alignement, se développe en profondeur vers l'intérieur d'ilot et n'est pas visible depuis l'espace public;
- Le site scolaire de Notre Dame des Champs, contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande, est situé en zone d'équipement;
- Le bâti environnant situé sur l'autre versant de la rue est constitué de maisons entre mitoyens de gabarit R+1 ou R+2+T;
- L'immeuble à appartements multiples (n°26-30) situé à droite du chemin d'accès a été construit sur un terrain ayant appartenu anciennement au site scolaire;
- Le site de gauche, traversant l'ilot entre l'avenue De Fré, la rue Zeecrabbe et la rue Roberts Jones, constitue le site de l'Ambassade de Russie;

- Le couvert végétal est constitué de beaux et grands arbres;
- L'ancien couvent est actuellement occupé par des activités parascolaires (sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré);

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

- La transformation et le réaménagement d'un bâtiment (ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants);
- Le remplacement des châssis et la modification de baies;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur;

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

- Le projet modifie peu le bâti, il déplace une activité existante de la zone d'équipement;
- Considérant que la procédure suivie a été menée suivant l'application de l'article 197/1 du CoBAT;
- Considérant qu'il s'agit d'une extension de la fonction scolaire par l'occupation d'un bâtiment qui n'était pas affecté à la présente fonction;
- Considérant que la demande améliore la situation actuelle et qu'un refus du permis ne permettrait pas de diminuer les nuisances exprimées par les riverains;

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

- en matière de programme :
 - la demande n'engendre pas de modification significative du nombre total d'élèves (± 24 élèves soit 1 classe en plus), le projet envisage plus particulièrement un désengorgement des locaux existants de l'école;
 - l'augmentation du nombre d'enfants reste limitée;
 - le projet prévoit que les 152 élèves actuellement situés dans ces locaux existants rentreront désormais par l'accès Zeecrabbe, ce qui ne peut s'envisager. Il y a lieu de limiter l'accès de ce côté au minibus amenant les 8 enfants souffrant de handicap mental et à l'accès des véhicules de secours;
 - le bâtiment accueillera 1 classe d'accueil, 2 classes de 1^{ère} maternelle, 2 classes de 2^{ème} maternelle, 2 classes de 3^{ème} maternelle, 1 classe de 8 enfants souffrant de handicaps, répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 classe, un préau intérieur, le réfectoire, 2 bureaux, sanitaires;
 - au 1^{er} étage : 7 classes, sanitaires;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment est maintenu ainsi que le rythme des façades;
 - pour maximaliser l'apport de lumière naturelle, les allèges sont abaissées pour permettre aux petits enfants d'avoir un contact visuel avec l'environnement extérieur;
 - la rampe menant au 1^{er} étage est reconstruite, sa pente plus douce permet un accès plus aisé pour les personnes à mobilité réduite;
 - un préau constitué de panneaux de 4 m² est implanté le long de la façade Sud-Ouest, ce module est répété à proximité des sanitaires et à l'arrière de la classe d'accueil;
 - le local technique sur le toit est légèrement étendu pour l'installation de groupes de ventilations, il est couvert d'ardoises;
 - les conduits horizontaux mis sur la toiture sont emballés et isolés sur la toiture plate;
 - le projet prévoit l'isolation des façades par l'intérieur et de la toiture par l'extérieur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le chemin périphérique en terre est légèrement rehaussé pour se raccorder à la passerelle;
 - sous le préau, des klinkers perméables sont posés;

- une zone de gradins verdurisés est aménagée entre le préau et le chemin;
- un tulipier et un sapin se trouvant dans l'espace dévolu au préau devront être abattus;
- il n'est pas prévu de verduriser la toiture plate, alors qu'une nouvelle étanchéité est placée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès de la rue Zeecrabbe sera utilisé pour les entrées piétonnes, les livraisons et les véhicules de secours;
 - une zone de parking est aménagée en intérieur d'îlot, à l'avant du bâtiment et pour 4 emplacements, destinés au corps enseignant;
 - il n'est pas prévu d'aménagement de type Kiss & Ride sur le site vu l'étroitesse du chemin qui l'empêche;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - il n'est pas prévu de bassin d'orage pour reprendre les eaux du préau;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - des châssis performant en aluminium sont prévus;
 - des allèges sont abaissées;

Considérant qu'au regard des différents motifs 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) :
 - le nouvel usage du couvent en classe n'augmente pas le nombre d'élèves de manière significative au total de ce très important site scolaire et le projet n'en prévoit pas l'extension de volume ou de surface;
 - le préau est implanté le long de la façade Sud-Ouest, le long du site de l'Ambassade de Russie, plus éloigné de l'immeuble à appartements multiples voisins;
- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone), la superficie de l'équipement en zone d'habitation dépasse 1.000 m² (1.122 m²) :
 - étant donné que le nombre d'élèves ne va pas augmenter significativement, l'occupation de l'ancien couvent par 8 classes d'enfants va déplacer une occupation existante;
 - cette occupation est dès lors compatible avec l'habitat environnant et typique d'une mixité urbaine;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - l'aspect architectural de l'immeuble est conservé;
 - les aménagements d'abords proposés sont compatibles avec l'intérieur d'îlot arboré où ils s'implantent;
- application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
 - le projet aura un impact principalement en matière de mobilité;
 - il y lieu d'encourager les déplacements actifs, en offrant davantage de capacité de stationnement pour vélos, ainsi qu'un espace protégé, à l'entrée du site, pour les parents qui attendent la sortie des classes;
- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie de l'équipement en zone d'habitation (> 1000 m²) et application de la prescription 0.12 4° du plan régional d'affectation du sol, la demande portant sur le changement d'affectation d'un couvent (habitat de type communautaire) en équipement scolaire :
 - le besoin de superficie est rencontré endéans les surfaces bâties d'un bien dont l'affectation actuelle est désuète et dont les dernières occupations n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande de la Commission de concertation en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt des compléments de rapport d'incidences en date du 30/01/2017 et soumise à une nouvelle enquête publique du 01/03/2017 au 17/03/2017 inclus;

Considérant que le RIE précise que :

- La demande porte sur le déplacement d'élèves depuis les locaux jugés insalubres et inadaptés vers le bâtiment dit "le Clos" occupé anciennement par les sœurs, historiquement situé dans l'enceinte de l'école;
- 7 classes sont déplacées soit 154 élèves pour 176 places disponibles que permet d'accueillir le projet;
- L'augmentation possible du nombre d'élèves est de maximum 16 élèves;
- L'école accueille 8 de ces enfants en enseignement spécialisé (classe spécifique);
- Le nombre d'ETP au "Clos" est de 12 et passera à 14 ou 15;
- Le Clos est situé en zone d'habitation, le RIE estime que l'affectation en logement n'est pas souhaitable vu les difficultés de cohabitations de l'école avec les riverains directs et l'impossibilité de créer un parking souterrain;
- Le choix de réaffectation a été fait de décharger prioritairement les bâtiments créant des nuisances vis-à-vis des riverains de la rue Robert Jones et d'améliorer le cadre scolaire en déplaçant les classes d'accueil et de maternelles;
- La tranche horaire d'entrée des enfants via "le Clos" est de 8h20 à 8h45 ce qui limite l'impact de mobilité sur la rue Zeecrabbe en maintenant l'accès côté Cavell en dehors de cette tranche horaire. Avant cette heure, les enfants arrivant par la rue Roberts Jones;

En matière de mobilité, le RIE précise que :

- Avant novembre 2015 (attentat de Paris), l'entrée par la rue Zeecrabbe était accessible pour l'ensemble de l'école et servait à la sortie des primaires et secondaires;
- La population de l'école est inchangée depuis 10 ans;
- Les 8 enfants de la classe intégrée n'engendrent pas de trafic sinon par un seul minibus qui doit arriver sur le parking intérieur;
- Sur 154 élèves, 79 n'ont pas de frères ou sœurs. Selon l'étude de mobilité remise à l'IBGE, 47 enfants sont susceptibles d'arriver en voiture rue Zeecrabbe;
- Un comptage des places de parking disponibles a été effectué et révèle la disponibilité de ± 10 places le matin à 8h30 et le soir à 15h30, ce qui permet une rotation pour ces 47 enfants;
- Un local vélo-poussette sécurisé sera installé à l'entrée du site;
- 4 comptages ont été réalisés;

En matière de gestion de l'eau usée, pluviale et de distribution, le RIE précise que :

- Une citerne de 10.000 litres reprend l'eau de la toiture et du préau qui servira à l'entretien et à l'alimentation des WC;
- La cour sera réalisée en pavé de klinkers à larges joints remplis de gravier pour la rendre perméable;
- L'eau de ruissellement éventuelle sera récoltée dans un fossé planté;
- La surface plantée sera légèrement remodelée pour offrir une aire de jeu ludique et créer de légères dépressions agissant comme des mini bassins de rétention et d'infiltrations;

En matière de bruit, nuisance sonore, le RIE précise que :

- Le transfert de 168 élèves dans "le Clos" permet de réorganiser les cours de récréation;
- Les garderies du soir et les stages de vacances ont été déplacés vers la cour secondaire en intérieur d'îlot, depuis février 2017, ce qui permet de réduire les nuisances;
- Les nouvelles aires de jeux sont placées du côté de l'Ambassade de Russie, derrière un écran de verdure;
- Les préaux et auvents seront équipés de matériaux absorbeurs de bruit;

- Un plan global du site avec les affectations des locaux et des cours, les différentes entrées, est fourni;

Considérant que les nuisances sonores sont réduites suite au déplacement de cours de récréation de 156 élèves et par les aménagements acoustiques prévus;

Considérant que les aménagements paysagers et la gestion des eaux de pluie et leurs usages pour les WC, tendent à réduire la quantité des eaux de pluie déversées vers les égouts;

Considérant que le projet pédagogique d'insertion d'enfants de type 2 impose le stationnement d'un minibus le plus près possible du "Clos";

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

- limiter l'accès côté rue Zeecrabbe au minibus amenant les 8 enfants souffrant de handicap mental et à l'accès des véhicules de secours;
- augmenter substantiellement la capacité de stationnement pour vélos à l'intérieur du site de l'école;
- verduriser la toiture plate;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour réduire les nuisances sonores au niveau des cours de récréation, notamment par des mesures physiques telles que :
 - Equiper le côté intérieur des préaux et auvents de dispositifs d'absorption du son;
 - Placer des revêtements de sol d'absorption de son;
 - Réduire les activités extra-scolaires en extérieur suivant un horaire précis d'utilisation;
 - Déplacer les élèves restant à la garderie après 16h vers les cours intérieures du site comme prévu par le plan d'ensemble inclus dans le dossier de demande;

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 visent la diminution des nuisances sonores;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents doivent être adaptés;

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

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 22/03/2017
objet n° 12

Dossier 16-43200-2016 - Enquête n° 040/17

Demandeur : Monsieur et Madame Dominique Vanfleteren et Vinciane Mahieux

Situation : Drève des Gendarmes, 165

Objet : démolir et reconstruire une villa 4 façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43200-2016 introduite le 21/12/2016 par Monsieur et Madame Dominique Vanfleteren et Vinciane Mahieux et visant à démolir et à reconstruire une villa à 4 façades sur le bien sis drève des Gendarmes, 165;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts;

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

- la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");
- la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences;
- le rapport d'incidences environnementales préconise :
 - de ne pas tailler les massifs arbustifs entre le 1^{er} mars et le 15 août, ou vérifier l'absence de nidification,
 - de localiser les engins de chantier dans la zone en gravier et de placer une membrane imperméable préalablement au début des travaux,
 - de protéger les arbres à maintenir et de ne pas circuler ou stocker de matériaux ou de matériel sur le système racinaire,
 - d'orienter l'éclairage de jardin vers le bas, à limiter au cheminement ciblé, avec éclairage de couleur ambre sans émission dans le spectre des UV,
 - en cas de détection de présence, utiliser un balayage double faisceau pour ne détecter que la présence d'humain,
 - d'éviter les produits phytosanitaires pour la gestion du site,
 - de ne pas éclairer les façades,
 - de revoir le tracé des conduites du système de drainage afin d'éviter le système racinaire des arbres existants,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition-reconstruction en zone de servitude au pourtour des bois et forêts, la maison se situant entièrement dans la zone des 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur le souhait de maintenir une haie entre les deux constructions mitoyennes, afin de limiter l'impact de la terrasse;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2016 : dépôt de la demande;

02/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
08/03/2017 : 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 06/03/2017 et libellé comme suit :
 - **Conditions nécessitant une modification des plans en application de l'article 191 :**
 - **Alignement**
 - *La drève des Gendarmes n'étant pas délimitée par un Plan Général d'Alignement, l'alignement particulier à considérer sera une ligne parallèle à 6m de l'axe de la chaussée pavée, de sorte à ménager un accotement large de 1,50m bordure en pierre bleue existante incluse.*
 - *Aucun aménagement privatif ne pourra être érigé au-delà de cette limite : il s'indique donc de reculer la haie double au-delà de cet alignement particulier et d'interrompre le revêtement en briques sur chant sur cette ligne.*
 - *L'accotement sera revêtu de gravier de porphyre, sauf au droit des accès carrossables qui peuvent être revêtus de préférence au moyen de pavés naturels en porphyre, grès ou pierre bleue;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé pour majorité de villas isolées à 4 façades;
- Dans ce quartier, la drève des gendarmes longe la lisière de la Forêt de Soignes, elle est étroite, pavée et ne permet pas le stationnement;
- La maison n°165 sur laquelle porte la demande de démolition présente un gabarit R+T avec une toiture en chaume;
- Elle est implantée à ± 3,50 mètres des limites latérales de la parcelle;
- La maison de droite (n°163) présente un gabarit R+T;
- La double maison de gauche (n°167-169) présente un gabarit R+1+T;
- Quant au couvert végétal :
 - les limites de la parcelle sont marquées par des haies vives;
 - un bel arbre dans la zone de jardin a été abattu;
- Le terrain est en pente descendante vers le fond de parcelle, situant le jardin un niveau plus bas que celui de la rue;
- La maison présente des défauts structurels importants, démontrés dans le rapport d'expertise;

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

- La démolition de la maison;
- La construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+T;

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

- La maison existante présente des désordres structurels importants mis en évidence par un rapport d'expertise et justifie la démolition de la maison;

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

- en matière de programme :
 - la construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades à 4 chambres;
 - le rez-de-jardin accueille les lieux de vie, un bureau et le garage;
 - le 1^{er} étage accueille 4 chambres, 4 salles d'eau et une buanderie;
 - le sous-sol accueille des caves et le local technique de la piscine extérieure;
 - les combles sont affectés au grenier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison est implantée moyennant :
 - une zone latérale de 4,50 mètres de la limite latérale de gauche;

- une zone latérale pour partie de 4,06 mètres (sur la profondeur du garage) et de 5,43 mètres de la limite latérale de droite;
- à plus de 9 mètres de la voirie;
- o la maison est plus basse que les deux maisons voisines sises au n°161 et au n°167;
- o la piscine est implantée au niveau du rez-de-jardin;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o à l'arrière de la maison, différentes terrasses absorbent la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin;
 - o le nouvel aménagement du jardin est largement planté;
 - o une piscine est implantée dans la partie basse du terrain;
 - o en zone de recul, le double accès est conservé;
 - o une double haie de hêtre et d'aubépines est prévue entre ces deux accès. Leur hauteur doit garantir un échange visuel entre l'espace public et la zone de recul qui fait partie du paysage de la rue;
 - o la plantation de 3 nouveaux arbres à haute tige est prévue;
 - o 3 peupliers ont été coupés dans la zone de jardin, par permis d'abattage d'urgence motivé comme suit :

"Trois peupliers blancs de 180 à 245 centimètres de circonférence situés en zone de jardin formaient un bosquet avec un quatrième peuplier étant récemment tombé. La chute de ce dernier, en plus de nous renseigner sur le potentiel danger de chute des sujets restant, a brisé l'intégrité du bosquet et expose les trois arbres restants à des conditions environnementales auxquelles ils ne sont pas habitués. Cette situation, couplée à leur âge avancé et leur inclinaison naturelle, indique qu'une chute d'un ou plusieurs des arbres restants est probable dans les mois à venir. Le danger est d'autant plus grand que, de par leurs dimensions imposantes, plusieurs habitations et jardins se trouvent dans leur aire de chute.";
 - o Préciser l'essence des arbres à planter,
 - o Afin de tenir compte de la proximité de la zone Natura 2000, la superficie des terrasses dans la zone de jardin doit être réduite autour du bassin de nage, le bassin doit être réduit en largeur quitte à augmenter légèrement la longueur et comprendra une zone de plantations permettant un filtrage naturel de l'eau;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o la maison dispose d'un garage;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - o une citerne de 20.000L est prévue à l'avant de la maison et un drain de dispersion dans la zone de jardin, ce qui est une amélioration par rapport à la situation existante;
 - o une demande de permis d'environnement de classe 2 est nécessaire pour le système d'égouttage par mini-station et épandage sur la parcelle;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
 - o la plupart des maisons de la drève sont en briques peintes en blanc et quelques maisons sont en briques apparentes;
 - o les façades sont proposées en briques collées de teinte rouge/brun et partiellement en bardage de chêne;
 - o le projet s'inscrit dans le gabarit des maisons riveraines;
 - o le faîte de la nouvelle maison est plus bas que celui de la maison existante;
 - o le caractère architectural des façades doit être affirmé et/ou simplifié afin de présenter une identité s'intégrant dans l'environnement forestier. Il y a lieu d'harmoniser et de simplifier les différentes composantes de la façade afin de répondre à une stylistique définie. L'utilisation de la brique choisie (longue brique sans joints qui donne un caractère moderne) doit être en harmonie avec les autres composantes des façades : l'encadrement des

baies doit être supprimé, les châssis doivent présenter une teinte plus claire, les seuils en pierre bleue seront moins épais (4 / 6 cm) et le bardage bois sera limité à l'avancée du garage et posé verticalement;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16, alinéa 2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres bordant les bois et la forêt);
- Le projet n'a pas d'incidences sur la perte du biotope ou de l'écotope et améliore la lisière de la zone Natura 2000 en créant des espaces plantés en bordure de la Drève des Gendarmes;
- Le projet améliore la situation en matière de gestion des eaux usées;
- Le RIE apporte des recommandations quant à l'éclairage extérieur afin de ne pas perturber la faune, la gestion du chantier, le non usage de produits phytosanitaires et le placement d'éclairage extérieur avec détecteur de présence humaine, dirigé vers le bas, discret et strictement limité au chemin d'accès;

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

- permettre au centre de documentation de la DMS d'établir un reportage photographique intérieur/extérieur de la maison avant démolition;
- revoir le caractère architectural des façades : l'encadrement des baies doit être supprimé, les châssis doivent présenter une teinte plus claire, les seuils en pierre bleue seront moins épais (4 / 6 cm) et le bardage bois sera limité à l'avancée du garage et posé verticalement;
- préciser la teinte des châssis et présenter un échantillon de la brique envisagée avant délivrance du permis;
- corriger le plan d'aménagement de la parcelle : préciser l'essence des arbres à planter et les situer au plan, réduire la superficie des terrasses dans la zone de jardin autour du bassin de nage, le bassin doit être réduit en largeur quitte à augmenter légèrement la longueur et comprendra une zone de plantations permettant un filtrage naturel de l'eau;
- limiter la hauteur de la haie en zone de recul à 1,20 mètre;
- revoir le tracé des conduites du système de drainage afin d'éviter le système racinaire des arbres existants;
- respecter les recommandations du RIE;
- pour les plantations : respecter la liste des plantations recommandées par Bruxelles-Environnement;
- répondre à l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle et reculer la haie double au-delà de l'alignement particulier et interrompre le revêtement en briques sur chant sur cette ligne;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et le gabarit sont conservés;
- d'être accessoires en ce que la haie à l'alignement doit être abaissée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'atteinte au système racinaire des plantations doit être limitée;

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, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur 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 les modifications sont apportées 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 la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- respecter les recommandations du rapport d'incidences environnementales;

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.