

Séance du 10 mai 2017 / Zitting van 10 mei 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 090/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.605-2015
Situation : Avenue des Sorbiers 2C
Demandeur : Madame BIALES Monika
(construire une conciergerie en extension d'un des logements de la parcelle)
- 2) 084/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.174-2016
Situation : Cité du Vert Chasseur 8
Demandeur : PCC sprl (Monsieur Chabeau Philippe)
(transformer une maison uni-familiale avec extension)
- 3) 087/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.301-2017
Situation : Avenue Maréchal Ney 38
Demandeur : M. et Mme DUPONT Frédéric et de GRONCKEL Sophie
(transformer et étendre une habitation uni-familiale 3 façades en modifiant la toiture)
- 4) 093/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.313-2017
Situation : Chemin de la Forêt 69
Demandeur : M. et Mme SWAELENS Guillaume et COMIJN Astrid
(rénover et agrandir une maison uni-familiale)
- 5) 081/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.240-2017
Situation : Rue du Roetaert 121
Demandeur : M. et Mme STRUYE Paul et CHARYTONIUK Krystyna
(régulariser la modification de la clôture : construire un abri de jardin et abattre un arbre)
- 6) 086/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.343-2017 (art.177)
Situation : Chaussée de La Hulpe
Demandeur : DROHME EXPLOITATION sa (Monsieur Culot Michel)
(installer et régulariser des filets de protection entre la piste de l'hippodrome de Boitsfort et le golf)
- 7) 094/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.332-2017
Situation : Rue de la Fauvette 31
Demandeur : Monsieur GREGOIR Frédéric et
Madame KERVYN de MEERENDRE Pascaline
(mettre en conformité une terrasse sur 2 étages)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.219-2016
Situation : Avenue de Messidor 4
Demandeur : Madame RICHARD Monica
(diviser l'immeuble de rapport en 3 logements (2 en situation existante de droit) et mettre en conformité la situation existante de fait (châssis en façade avant et extension en façade arrière) - Uniquement pour avis de la CC)
- 9) 092/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.311-2017
Situation : Avenue Joseph Jongen 7
Demandeur : Monsieur EVERAERT Stéphane
(isoler la façade arrière)

- 10) 091/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.271-2017
Situation : Avenue Léo Errera 28
Demandeur : Monsieur WARD Elan
(mise en conformité d'une situation de fait, créer une terrasse au 3^{ème} étage, agrandir au 3^{ème} étage, prolonger la lucarne au 3^{ème} étage et isoler la façade arrière)
- 11) 085/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.257-2017
Situation : Rue de l'Etoile 61
Demandeur : BERGAMO IN BOCCA sprl (Monsieur Rota Mauro)
(mettre en conformité le changement d'affectation en salon de dégustation Horeca)
- 12) 089/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.287-2017
Situation : Avenue Dolez 64
Demandeur : Monsieur GARCIA JIMENEZ Vicente
(mise en conformité d'une terrasse construite en façade arrière)
- 13) 082/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.740-2016
Situation : Avenue Henri Elleboudt de 5 à 7
Demandeur : M. et Mme DUTRIEUX Yves et CULER Brigitte
(mettre en conformité des modifications apportées à une habitation bi-familiale)
- 14) 083/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.324-2017
Situation : Rue du Bourdon 139
Demandeur : Monsieur DISENHAUS Didier
(étendre une maison uni-familiale au rez-de-jardin et aménager une nouvelle terrasse au rez-de-chaussée)
- 15) 080/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.288-2017
Situation : Avenue Juliette 13f
Demandeur : M. et Mme VAN LIERDE Bruno et DIERCXSENS Gaël
(démolition d'une villa uni-familiale et construction d'une villa à 4 appartements)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 01

Dossier 16-42605-2015 - Enquête n° 090/17

Demandeur : Madame Monika Biales

Situation : Avenue des Sorbiers 2C

Objet : construire une conciergerie en extension d'un des logements de la parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42605-2015 introduite le 22/12/2015 par Madame Monika Biales et visant à construire une conciergerie en extension d'un des logements de la parcelle sur le bien sis avenue des Sorbiers, 2C;

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°48bis et ter (AGRBC du 10/06/1993);

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°270ter (lot 2) du 03/06/1997 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande 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 permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2.0. qui prescrit "le P/S est limité à 0.25 et le nombre de logement limité à 4", en ce que le permis délivré présente un P/S de 0.248 selon le formulaire et 4 unités de logements alors que selon l'annexe 1 de la demande, le P/S est porté à 0.45 (0.43 existant) et le nombre de logement de 3 à 4;
 - non-respect de l'article n°3.0. qui prescrit "l'occupation du sol (hors-sol) est limitée à 14.28%", en ce que la demande porte l'OS à 15%;
 - non-respect de l'article n°7.0. zone de recul en zone de protection d'arbres qui prescrit "sur une profondeur de 10 mètres, la zone de recul est destinée à recevoir un aménagement paysagé,...", en ce que la conciergerie est totalement implantée en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04 au 25/04/2017 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 : dépôt de la demande;

29/02/2016 et 19/01/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04 au 25/04/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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, bâti en ordre ouvert;
- L'immeuble n°2c sur lequel porte la demande, de gabarit R+1 et R+1+Etage en recul, comprend 4 logements (permis d'urbanisme n°35715);
- Il est implanté sur une grande propriété, la façade arrière est orientée au Sud;
- La zone de recul est peu arborée à l'avant de l'immeuble;
- La parcelle est largement plantée en périphérie;

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

- La construction d'une conciergerie attenante à l'appartement de droite,

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

- en matière de programme :
 - selon la demande, il s'agit de construire une conciergerie de 52 m²;
 - selon la demande (annexe 1 et le procès-verbal de l'assemblée générale), il y a 3 logements et non 4 selon le permis d'urbanisme délivré d'origine;
 - selon les explications données en séance, il s'agit de construire un logement pour l'aidante de la maman âgée de la demanderesse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en termes de densité et de nombre de logements, la demande diffère du permis délivré;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul d'une profondeur de 10 mètres constitue une zone de protection d'arbres, non aedificandi;
 - la plantation d'arbres en zone de recul est trop faible par rapport au permis délivré;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking permet le stationnement de 8 véhicules;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande ne précise pas le système d'égouttage ou de gestion des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la conciergerie est prévue en structure bois, bardée de panneaux fibrociment de teinte "acier Corten";

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations au permis de lotir) :
 - non-respect de l'article n°2.0. qui prescrit "le P/S est limité à 0.25 et le nombre de logement limité à 4", en ce que le permis délivré présente un P/S de 0.248 selon le formulaire et 4 unités de logements alors que selon l'annexe 1 de la demande, le P/S est porté à 0.45 (0.43 existant) et le nombre de logement de 3 à 4. Selon les explications données en séance, la parcelle a été divisée après construction des immeubles voisins, le P/S est passé de 0,25 à 0,45;
 - non-respect de l'article n°3.0. qui prescrit "l'occupation du sol (hors-sol) est limitée à 14.28%", en ce que la demande porte l'OS à 15%;
 - non-respect de l'article n°7.0. zone de recul, en zone de protection d'arbres qui prescrit "sur une profondeur de 10 mètres, la zone de recul est destinée à recevoir un aménagement paysagé,...", en ce que la conciergerie est totalement implantée en zone de recul;

Considérant que la demande est totalement en dérogation à l'implantation, déroge à la densité tant en terme de P/S et de nombre de logements selon le permis d'origine;

Considérant que les dérogations sont trop importantes et portent sur des éléments essentiels du permis de lotir, ce qui ne peut se concevoir;

Que la demande sera visible de l'espace publique vu son implantation proche de la voirie;

Qu'elle est également implantée proche de la limite latérale de droite de la parcelle (1 mètre);

Considérant que la demande pourrait être autorisée par la transformation du logement existant;

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 10/05/2017
objet n° 02

Dossier 16-43174-2016 - Enquête n° 084/17

Demandeur : S.P.R.L. PCC - Monsieur Philippe Chabeau

Situation : Cité du Vert Chasseur, 8

Objet : Transformer une maison unifamiliale avec extension

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43174-2016 introduite le 09/12/2016 par la S.P.R.L. PCC c/o Monsieur Philippe Chabeau et visant à transformer une maison unifamiliale avec extension sur le bien sis Cité du Vert Chasseur, 8;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis - Quartier Vert Chasseur (AGRBC du 10/03/1994) 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 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 en ce que le projet dépasse $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et dépasse la profondeur des 2 profils des maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture en ce que le projet nécessite la rehausse des murs mitoyens;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à l'article 9.0 du PPAS n°30bis - construction en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 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;

28/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 dans la Cité du Vert Chasseur, petit "carré" d'habitations accessibles depuis la chaussée de Waterloo et contigu, à l'arrière, à l'Opstalweg;
- Les maisons sont articulées autour d'un petit espace central carrossable et les parcelles sont peu profondes;
- Ces maisons modestes sont composées, pour la plupart, d'un volume principal et d'annexes de différentes profondeurs couvrant parfois toute la parcelle;
- La maison faisant l'objet de la demande est située au fond de l'impasse, avant l'avant-dernière habitation;
- L'ensemble des constructions est cohérent quant à l'implantation, les gabarits et le traitement des façades;
- Les châssis ont été remplacés (sans autorisation préalable) par des châssis en PVC;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La fermeture de la cour par l'extension des pièces de vie;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite;

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

- Le projet propose une amélioration des qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale modeste en augmentant la superficie des pièces de vie;
- L'extension projetée s'inscrit dans le tissu urbain environnant. En effet, la majorité des maisons de la cité ne disposent plus d'espace extérieur (les anciennes cours ont été refermées - sans autorisations);
- Le projet propose la transformation de la maison, tout en conservant sa typologie et son gabarit;

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

- Menuiserie en façade avant :
 - Il y a lieu de conserver la teinte blanche conformément à l'ensemble des maisons;
 - Il y a lieu de prévoir le cintrage des menuiseries qui s'inscrivent dans des baies cintrées;
 - La suppression des impostes peut s'envisager à l'instar des transformations déjà réalisées au sein des maisons voisines, ceci afin d'augmenter la luminosité au sein de cette petite habitation;
 - Il y a lieu de retrouver un aspect bois mouluré pour la porte d'entrée en adéquation avec l'ensemble des maisons de la Cité et ce, dans un souci de conservation de ce patrimoine historique;
- La modification des baies en façade arrière peuvent s'envisager. En effet, des modifications similaires ont été réalisées au sein d'autres maisons de la Cité et permettent d'améliorer l'apport lumineux dans les chambres. Cependant, il y a lieu de prévoir un cintrage des menuiseries s'inscrivant dans les baies cintrées;

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 à l'article 9.0 du PPAS n° 30bis - construction en zone de jardin :

- La dérogation est minime et peut s'envisager, compte tenu du bâti sur la parcelle et de l'assainissement proposé, ainsi que des constructions arrières des maisons voisines dans cette cité;
- Il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour la nouvelle plateforme (gravillons blancs);

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations à l'article 4 (profondeur de la construction) et à l'article 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU :

- Les rehausses des murs mitoyens sont de dimensions limitées et peuvent s'envisager;
- La nouvelle extension s'aligne aux extensions des propriétés voisines et offre une hauteur agréable pour l'aménagement intérieur souhaité;

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

- Prévoir une finition esthétique pour la nouvelle plateforme (gravillons blancs);
- Menuiseries en façade avant :
 - conserver la teinte blanche conformément à l'ensemble des maisons;
 - prévoir le cintrage des menuiseries qui s'inscrivent dans des baies cintrées;
 - retrouver un aspect bois mouluré pour la porte d'entrée en adéquation avec l'ensemble des maisons de la Cité et ce, dans un souci de conservation de ce patrimoine historique;
- Menuiseries en façade arrière :
 - prévoir un cintrage des menuiseries s'inscrivant dans les baies cintrées;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les menuiseries;
- 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 non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 03

Dossier 16-43301-2017 - Enquête n° 087/17

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric Dupont et Sophie de Gronckel

Situation : avenue Maréchal Ney, 38

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale 3 façades en modifiant la toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43301-2017 introduite le 16/02/2017 par Monsieur et Madame Frédéric Dupont et Sophie de Gronckel et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale 3 façades en modifiant la toiture sur le bien sis avenue Maréchal Ney, 38;

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°48bis & ter - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 1.5 : largeur de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/02/2017 : dépôt de la demande;

06/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 unifamiliale est implantée en ordre semi-ouvert (jumelée) et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Maréchal Ney, non loin de la place de la Sainte-Alliance;
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente une contenance de 4 ares et 13 centiares, ce qui l'inscrit en marge du prescrit du PPAS, lequel établit un seuil plancher de 7 ares dans l'article 6.0;
- L'immeuble présente un important développement en profondeur sur une faible largeur. Il fait face à une maison implantée en ordre ouvert (n° 36). Le bien concerné par la demande se compose d'un volume rez et d'une toiture à plusieurs versants aménagée sur 2 niveaux et percée de plusieurs lucarnes;
- Le jardin paysager est orienté au Sud;

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

- La transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale 3 façades en modifiant la toiture;

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

- Le projet de rénovation et de transformation vise à améliorer, de façon générale, l'habitabilité comme à optimiser l'organisation intérieure de cette maison unifamiliale étroite implantée sur un terrain tout en longueur, d'une surface inférieure à 7 ares, proportion inhabituelle dans ce type de quartier;
- Le projet ne propose pas d'extension de la construction en longueur ou en largeur (impossible en regard du RRU et des limites latérales de propriété) mais souhaite pouvoir ouvrir au maximum le plan du rez-de-chaussée et investir l'espace sous-comble aujourd'hui très peu habitable;
- La proposition soumise permet, pour le plan du rez-de-chaussée; de bénéficier pleinement de l'atout principal de la construction, à savoir de disposer de trois façades ouvertes vers les espaces extérieurs;

- Les circulations et les différents accès (cuisine; séjour;... etc) qui étaient rejetées contre le mitoyen avec peu de lumière naturelle sont ramenés dans le projet en façade latérale gauche tout en ouvrant l'espace cuisine. Ce principe permet de redessiner les espaces et de bénéficier pleinement d'une lumière naturelle et généreuse dans les espaces de vie;
- Si les techniques spéciales sont renouvelées dans leur ensemble, l'organisation des espaces de nuit du premier étage ne changent pas fondamentalement;
- Les proportions très allongées et étroites de la construction ont amené le projet à investir l'espace des combles aujourd'hui dédiés à la fonction de grenier (peu isolé thermiquement);
- Le projet propose de créer une lucarne en longueur qui respecte les proportions générales et le style actuel de la construction. Il est à noter que la lucarne existante sur le versant arrière côté jardin sera re-proportionnée afin de garantir une esthétique cohérente;
- La création de cette lucarne et l'espace habitable qui en résulte permettent d'y implanter les espaces de nuit alors dédiés aux parents (chambre, dressing, salle de bain,...) ceci afin de rendre indépendants dans leur fonctionnement les deux niveaux d'étages;
- Concernant les matériaux, le projet opte pour l'utilisation de matériaux traditionnels en accord avec le style actuel de la maison. Les menuiseries extérieures existantes en PVC blanc seront conservées par soucis d'économie. Les châssis de la lucarne sont proposés en aluminium noir (profils avec "profondeur" de type "steel effect" - Reynaers);
- Les façades pour lesquelles le projet ne prévoit pas de modification seront rénovées et peintes dans les mêmes tons;
- La toiture sera entièrement renouvelée et isolée afin de rendre habitable et confortable le niveau des combles;

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 demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol - non-respect de l'article n° 1.5 : largeur de lucarne, la demande :
 - propose la création d'une lucarne supérieure aux proportions très allongées et s'intégrant à la composition architecturale de la maison. Cette lucarne permet également de conserver la lisibilité du versant de toiture dans lequel elle s'inscrit. Les options du projet, à savoir notamment une extension en toiture, permettent de conserver le volume d'origine de la maison tout en lui offrant des espaces habitables supplémentaires conformables;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 04

Dossier 16-43313-2017 - Enquête n° 093/17

Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume Swaelens et Astrid Comijn

Situation : Chemin de la Forêt, 69

Objet : rénover et 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°16-43313-2017 introduite le 23/02/2017 par Monsieur et Madame Guillaume Swaelens et Astrid Comijn et visant à rénover et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Chemin de la Forêt, 69;

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 (30m);

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

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

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

- Considérant que la maison a été construite en 1924;
- Que le bien est séparé de la zone boisée et ouverte de Bruxelles Sud par le chemin de la Forêt;
- Que l'extension prévue se situe derrière la maison qui est face au site Natura 2000;
- Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1er du CoBAT;

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, al.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zones de servitude au pourtour des bois et forêts : actes et travaux dans la zone non aedificandi de 30mètres;

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison construite parmi un ensemble de huit cottages en 1924;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/02/2017 : dépôt de la demande;

06/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement émis le 24/03/2017 :
 - *Après analyse des plans nous considérons que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les objectifs Natura 2000 telle que reprise dans l'arrêté de désignation du 24 septembre 2015. Il n'est donc pas nécessaire de demander une évaluation appropriée des incidences réalisée par un bureau agréé. Vu sa localisation à proximité de la station Natura 2000 Domaine de Latour de Freins, il est important d'intégrer quelques réserves d'usages :*
 - *pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu (étant donné que les nids des espèces protégées sont également protégés);*
 - *l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (voir annexe);*
 - *les espèces indigènes et conseillées sont à favoriser dans l'aménagement du jardin (voir annexe);*

- *pas d'utilisation de pesticides sur le site, y compris pendant le chantier;*
- *que l'éclairage artificiel soit limité dans l'ensemble de l'espace extérieur, y compris pendant le chantier. Concrètement : orienter l'éclairage artificiel vers le bas (et non vers le haut) afin de (1) ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, (2) ne pas créer une barrière au maillage écologique et (3) permettre une diminution de la consommation d'énergie;*
- *Que les barrières, grillages et autres structures de ce type présents sur le site permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 -15 cm dans le bas;*
- *Dans le cas où la maison se trouverait dans une zone non-connectée au réseau d'égouttage, qu'il n'y ait pas de déversement d'eaux grises vers la zone protégée et qu'une micro-installation d'épuration soit prévue;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de plusieurs maisons unifamiliales de gabarits variant entre le R+Toiture à versants et le R+1+Toiture à versants;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'ensembles de cottages en ordre semi-ouverts de gabarit R+Toiture à versants;
- Le chemin de la Forêt longe une zone Natura 2000 "zones boisées et ouvertes au Sud de Bruxelles";
- Le chemin de la Forêt est très étroit et pavée. Une zone de parcage est située de l'autre côté de la rue en terre, tout le long du bois. Cette zone est peu utilisée et de nombreuses places sont disponibles;
- La maison sur laquelle porte la demande est accolée à un cottage de même type et de même gabarit. Elles font partie d'un ensemble de cottages construit en 1924 (permis d'urbanisme n°16-986-1924);
- Toutes les maisons de l'ensemble sont construites à l'alignement au-delà d'une zone de recul;
- La maison de droite (n°67) qui est accolée à la maison sur laquelle porte la demande présente le même gabarit et la même typologie;
- La parcelle cadastrée Section B, n°34t17, se situe à l'endroit du tournant de la rue vers l'avenue des Faons;
- La maison (n°69) sur laquelle porte la demande a fait l'objet de transformations (permis d'urbanisme n°16-18060-1955) et d'exhaussement (permis d'urbanisme n°16-25286-1968);
- La maison est constituée d'un rez-de-chaussée et l'étage se trouve sous la toiture à versant. Elle est construite en "L", est accolée à une maison de même gabarit et typologie et fait partie d'un ensemble de maisons présentant les mêmes gabarits et typologie;
- Cette maison présente une qualité architecturale patrimoniale de type "cottage";
- Le plan du cottage se présente comme suit dans sa situation de fait et de droit :
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée de la maison donne directement sur un escalier vers l'étage, à gauche sur un hall de grande superficie distribuant le séjour et la cuisine et à l'accès vers le garage;
 - une salle de jeu dont l'accès se fait via le garage et via la cuisine;
 - la buanderie et un WC accessibles par la salle de jeux;
 - un local à provisions accessible par le garage;
 - l'accès vers la terrasse sur le pourtour de la maison se fait via la salle de jeux et via la buanderie;
 - 1er étage :
 - un hall de nuit avec escalier qui distribue 5 chambres et deux salles de bain;
 - la chambre principale possède un local lingerie;
 - deux chambres donnent accès à un petit local d'eau;

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

- Le programme vise la rénovation en profondeur de la maison unifamiliale avec une nouvelle distribution des pièces intérieures et la construction d'une extension en façade arrière au niveau du "L";
- Le garage est transformé en pièce d'habitation tout en conservant sa porte d'origine et la zone de recul est dès lors transformée en jardinet;
- Le gabarit reste inchangé en dehors de la nouvelle annexe qui constitue une augmentation du volume d'environ 54 m²;
- Le projet se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée de la maison donne sur l'escalier qui a été tourné de quart, puis, d'une part, sur un hall et, d'autre part, vers un WC, les locaux de rangements et la buanderie;

- le hall donne accès vers un bureau ouvert sur le séjour;
- la salle à manger, située dans la nouvelle annexe, est ouverte sur la cuisine mais également sur la terrasse et le jardin par deux de ses pans;
- la cuisine comporte également deux accès, d'une part, vers le couloir de rangements et, d'autre part, sur la buanderie;
- 1er étage :
 - le hall de nuit avec un escalier qui distribue 4 chambres;
 - une salle-de-douche et un WC;
 - la chambre principale est composée d'un dressing ouvert sur la chambre et d'une salle-de-bain;

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

- La nouvelle annexe, de par sa position dans le "L" du plan de la maison existante, ne porte pas atteinte au voisin mitoyen;
- La construction de cette annexe favorise des espaces de vie de qualité et de bonnes dimensions et offre une plus grande prise de lumière pour les pièces de vie;
- Le réaménagement intérieur avec la démolition d'éléments porteurs et structurels améliore les qualités d'habitabilité, la fonctionnalité des espaces et les circulations intérieures;
- L'espace de parcage à rue est de bonne qualité et très aisé pour permettre la suppression du garage;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération particulière suivante :

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les plans de la demande prévoient de replanter en jardinet planté la zone de recul devant le garage supprimé;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 16, al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi de 30 mètres) :
 - Le bien est séparé de la zone boisée et ouverte de Bruxelles Sud par le chemin de la Forêt;
 - L'extension prévue se situe derrière la maison qui est face au site Natura 2000 et ne dépasse pas la hauteur du corps de bâtisse de la maison existante;
 - La façade à rue et face au site Natura 2000 reste inchangée;

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 porte sur une maison construite en 1924 :
 - Il n'y a pas de modification de la façade à rue mis à part le remplacement des châssis;
 - L'extension est à peine visible depuis la rue;
 - Les châssis existants sont remplacés par des châssis plus performants en bois double vitrage. Malgré que leur teinte soit conservée, il y a lieu de respecter strictement les divisions et les dessins d'origine des châssis à guillotine;
 - La fonction du garage est supprimée mais la porte est conservée;
 - Les façades sont rafraichies par une peinture de teinte identique à l'existante;

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

- Envisager de placer des vitrages performants dans les châssis existants ou proposer un dessin de châssis, qui tout en abandonnant le système de guillottes, respecte strictement les caractéristiques des châssis d'origine;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles-Environnement du 24/03/2017;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la zone de recul et le dessin des châssis à remplacer;
- 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 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 celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 05

Dossier 16-43240-2017 - Enquête n° 081/17

Demandeur : Monsieur et Madame Paul Struye et Krystyna Charytoniuk

Situation : rue du Roetaert, 121

Objet : régulariser la modification de la clôture, construire un abri de jardin et abattre un arbre

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43240-2017 introduite le 10/01/2017 par Monsieur et Madame Paul Struye et Krystyna Charytoniuk, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 26/2016 dressé le 04/11/2016, portant sur la construction de maçonneries mitoyennes en façade arrière et visant à régulariser la modification de la clôture, à construire un abri de jardin et à abattre un arbre sur le bien sis rue du Roetaert, 121;

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°27 - Quartier Kersbeek (AR du 13/12/1962) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV DESTINATION qui prescrit "*Cette zone est uniquement réservée à l'établissement de cours et de jardins d'agrément, à l'exclusion de toute dépendance généralement quelconque*", en ce qu'une cabane de jardin de 9 m² est sollicitée;
 - non-respect de l'article n°IV CLOTURE qui prescrit "*La clôture autorisée est la haie vive, étayée par fils lisses sur piquets de béton ou de fer. Hauteur maximum : 1,25m*", en ce que des murets de jardin en blocs de béton ont été construits;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04 au 25/04/2017 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 limites de jardins sont constituées de haies vives, de plantes variées. Les murs en blocs de béton dénaturent les jardins, sont trop hauts et envahissants;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/01/2017 : dépôt de la demande;

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

23/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier est essentiellement résidentiel et présente une homogénéité de gabarit et d'architecture, les maisons sont groupées, implantées en recul et présentent un gabarit R+2+T côté rue;
- La maison présente un gabarit R+1+T côté jardin. La façade avant présente au 1^{er} étage deux ensembles de fenêtres décalées en hauteur ce qui lui donne un aspect singulier;
- Le Permis d'urbanisme n°16-41606-2014 a autorisé la transformation et l'extension de la maison;
- Hors permis, une terrasse a été construite à l'arrière de la maison, un peu plus bas que le niveau de jardin ainsi que deux murs latéraux à l'intérieur de la parcelle;
- Un procès-verbal d'infraction a été dressé le 04/11/2016 (PV U 26/2016);
- Les limites des jardins sont marquées soit par des haies vives soit par des palissades de différentes natures;

- Plusieurs jardins sont pourvus de cabane de jardin, vu la faible dimension des maisons et l'absence de cave;
- Les jardins sont orientés à l'Est;

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

- La régularisation de la construction des murets de jardin;
- L'abattage d'un arbre;
- La pose d'une cabane de jardin de 9 m²;

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

- Les demandeurs motivent la demande de construction de la terrasse par un souci d'humidité des murs de caves et le besoin d'intimité de la terrasse;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les murets de terrasses ont été construits en blocs de béton, sur une profondeur de ± 3,60 mètres (les travaux sont inachevés et arrêtés);
 - ils sont implantés à l'intérieur de la parcelle, sans toucher aux palissades existantes;
 - la terrasse est creusée dans le jardin ± 40 cm plus bas que le niveau du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le bouleau situé au milieu du jardin est âgé. Ce type d'arbre ne vit pas très longtemps;
 - la cabane de jardin de 9 m² est prévue contre la limite droite de la parcelle, au fond du jardin. Vu la dimension de la parcelle, il y a lieu d'en réduire la superficie à 6 m²;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) :
 - non-respect de l'article n°IV DESTINATION qui prescrit "*Cette zone est uniquement réservée à l'établissement de cours et de jardins d'agrément, à l'exclusion de toute dépendance généralement quelconque*", en ce qu'une cabane de jardin de 9 m² est sollicitée. Vu la dimension des jardins, la cabane doit être réduite à 6m² et doit être implantée à 2 mètres des limites du jardin afin de conserver les haies vives;
 - non-respect de l'article n°IV CLOTURE qui prescrit "*La clôture autorisée est la haie vive, étayée par fils lisses sur piquets de béton ou de fer. Hauteur maximum : 1,25m*", en ce que des murets de jardin en blocs de béton ont été construits. Ces murs réduisent la qualité végétale en intérieur d'ilot et les vues dégagées vers les jardins dont le PPAS prévoit des limites entre jardins verdurisées;

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

- Réduire la superficie de la cabane de jardin à 6m²;
- Supprimer les murs de blocs de béton et proposer une palissade en bois esthétique;
- Supprimer les palissades entre les jardins et restituer des haies taillées (cf n°125);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la terrasse peut être maintenue;
- d'être accessoires en ce que les limites végétales doivent être restituées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dimension de la cabane de jardin doit être réduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les haies vives doivent être restituées;

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 la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction à savoir la démolition des murets de blocs de béton doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 06

Dossier 16-43343-2017 (art.177) - Enquête n° 086/17

Demandeur : DROHME EXPLOITATION S.A. - Monsieur Michel Culot

Situation : chaussée de La Hulpe

Objet : installer et régulariser des filets de protection entre la piste de l'Hippodrome de Boitsfort et le golf

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la prochaine séance du 31/05/2017 afin de vérifier les différents aspects juridiques et de procédure de cette demande.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 07

Dossier 16-43332-2017 - Enquête n° 094/17

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric Grégoir et Pascaline Kervyn de Meerendre

Situation : rue de la Fauvette, 31

Objet : mettre en conformité une terrasse sur 2 étages

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43332-2017 introduite le 08/03/2017 par Monsieur et Madame Frédéric Grégoir et Pascaline Kervyn de Meerendre et visant à mettre en conformité une terrasse sur 2 étages sur le bien sis rue de la Fauvette, 31;

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 deux terrains sont construits, la construction ne peut dépasser de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet prévoit un cloisonnement entre propriétés le long de la mitoyenneté de droite qui dépasse de plus de 3 le profil du voisin;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface", en ce que le projet prévoit la mise en place d'une terrasse sur la quasi-totalité de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- une terrasse qui surplombe la propriété voisine constitue une intrusion et n'est pas acceptable,
- celle-ci représente une menace à la sécurité des propriétés voisines;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2017 : dépôt de la demande;

06/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 un tissu continu et dense, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante à proximité immédiate de l'îlot de verdure formant l'angle avec la rue Robert Scott;
- La maison mitoyenne de gauche (n° 33) est plus profonde et construite sur l'ensemble de la parcelle;
- La maison mitoyenne de droite (n° 29) présente une façade arrière dans le même alignement que la maison faisant l'objet de la demande;
- Le jardin de la maison faisant l'objet de la demande est petit et enclavé;
- Les pièces de vie se situent au 1^{er} étage. En situation existante de fait, une terrasse a été aménagée au niveau des pièces de vie et un pare-vue a été installé le long de la mitoyenneté de droite (un mur longe la terrasse du côté gauche);

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La mise en conformité des aménagements intérieur et extérieur réalisés au sein de cette habitation, à savoir la mise en place d'un bureau au sous-sol et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage;

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

- Les aménagements réalisés améliorent l'habitabilité de cette habitation, en effet :
 - La cave donnant sur un petit jardin enclavé a été transformé en bureau;
 - Les ouvertures réalisées dans les murs porteurs au 1^{er} étage offrent des pièces de vie lumineuses avec un ilot central convivial;
 - La terrasse située au 1^{er} étage permet de jouir d'un espace extérieur lumineux en contact avec les pièces de vie;

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

En ce qui concerne le respect du Code civil en matière de servitude de vue le long de la mitoyenneté de droite:

- L'exploitation de la terrasse telle que proposée ne peut se faire que moyennant l'accord entre les propriétés mitoyennes;

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 à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le projet propose de réduire la dimension de la terrasse (en situation existante de droit) et d'aménager une zone en pleine terre sur 50cm afin d'y planter une haie de bambous faisant écran entre la terrasse et le jardin de la maison située à l'arrière;
- Le jardin (en situation existante de droit) est totalement encerclé par des constructions et est de ce fait peu lumineux, la fermeture de celui-ci, par la construction d'une terrasse sur toute sa superficie au 1^{er} étage, ne peut s'envisager que moyennement le respect du Code civil et par conséquent par un accord entre les propriétés voisines;
- Etant donné la lettre de réclamation du voisin arrière (rue Klipveld, 16) qui précise qu'il n'est pas favorable à un accord entre voisins en ce qui concerne la servitude de vue depuis la terrasse, la construction de celle-ci ne peut se faire que dans la zone conforme au Code civil, à savoir une zone distante de 1,90m des limites de parcelles;

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

- Mitoyenneté du fond :
 - Au 1^{er} étage : Réduire la terrasse d'une profondeur de 1,90 m;
- Mitoyenneté de droite :
 - Se conformer au Code civil en matière de servitude de vues;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la maison est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du Code civil;
- 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 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 08

Dossier 16-43219-2016

Demandeur : Madame Monica Richard

Situation : avenue de Messidor, 4

Objet : diviser l'immeuble de rapport en 3 logements (2 en situation existante de droit) et mettre en conformité la situation existante de fait (châssis en façade avant et extension en façade arrière)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43219-2016 introduite le 27/12/2016 par Madame Monica Richard et visant à diviser l'immeuble de rapport en 3 logements (2 en situation existante de droit) et à mettre en conformité la situation existante de fait (châssis en façade avant et extension en façade arrière) sur le bien sis avenue de Messidor, 4;

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

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/12/2016 : dépôt de la demande;

21/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par la demanderesse le 07/04/2017;

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 essentiellement résidentiel et à proximité directe de la chaussée d'Alseberg, à caractère mixte;
- L'avenue de Messidor, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Coghen, est composée de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variables entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;
- Les façades postérieures, dans ce tronçon de la rue, sont grevées d'annexes de dimensions variables en hauteurs et profondeurs;
- Le parcage est difficile dans le quartier dans lequel se situe la demande mais bien desservi en transports en communs;
- La maison de droite (n°6) présente un gabarit et une profondeur similaires avec une hauteur de façade avant légèrement supérieure, la même hauteur de faîte et une toiture à deux versants;
- La maison de gauche (n°2) est de même profondeur que la maison de la demande mais avec une hauteur de façade et de faîte de toiture environ 1m plus bas;
- La parcelle cadastrée Section B, n°194g20, sur laquelle porte la demande est peu profonde, bâtie sur plus de 50% de sa surface et totalement en matériaux imperméables;
- La maison sur laquelle porte la demande est de gabarit R+2+Toiture mixte à deux versants et plate;
- Elle présente un certain charme ancien des constructions d'avant 1932;
- Il n'y a pas de trace dans les archives de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de la maison mais deux demandes pour des transformations ont été introduites portant respectivement les références n°16-5237-1930 et n°16-24175-1965;
- Les châssis et la porte d'entrée, de ton bleu, en façade avant ne semblent pas avoir été remplacés récemment sauf pour le châssis au rez-de-chaussée qui a été remplacé par un double châssis en PVC blanc et dont la partie inférieure a été obstruée en PVC blanc;
- Les plans de la maison existante dans leur situation de droit se présentent comme suit :

- Rez-de-jardin : semi-enterré par rapport au trottoir. Présence d'un hall commun avec escalier menant à 3 caves, d'un petit local sous l'escalier du bel-étage et d'un accès vers une cour couverte qui est plus basse que la cour extérieure;
- Bel-étage : entrée au niveau du trottoir avec un accès vers la première cave du rez-de-jardin. Hall commun avec un escalier desservant un premier logement avec deux accès, l'un vers un hall d'entrée et l'autre vers une salle-de-bain. Le plan de ce logement se présente comme suit :
 - Hall d'entrée menant, d'une part, vers le living et la salle-à-manger et, d'autre part, vers une chambre;
 - La cuisine est ouverte sur le living côté rue;
 - La chambre se situe côté cour et donne accès à la salle-de-bain et à la cour;
- 1er étage : hall commun avec l'escalier menant au second logement qui se présente comme suit :
 - Hall d'entrée menant à un petit local "couture", au living et à la salle-à-manger;
 - La cuisine est ouverte sur la salle-à-manger;
 - Un débarras et un WC sont accessibles par la cuisine;
- 2ème étage : hall commun avec escalier qui se présente comme suit :
 - Le hall commun mène, d'une part, à un atelier et, d'une autre part, à la chambre des parents;
 - La chambre des enfants est accessible via l'atelier;
 - La chambre des parents possède une salle-de-bain privative;
- Toiture : plate;
- Dans la situation de fait :
 - au niveau du rez-de-jardin, la totalité de la cour se trouve à ce niveau et la partie couverte a été fermée;
 - La toiture n'a pas été réalisée comme autorisée par le permis d'urbanisme de 1965: la toiture à deux versants a été conservée, avec une lucarne en façade avant sur la quasi-totalité du développé de façade et une toiture plate au-dessus de l'extension prévue au 2ème étage;

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

- Le projet prévoit la division en trois logements d'un immeuble de rapport comportant deux logements dans sa situation de droit, sans modification du volume existant de fait;
- Il s'agit également de mettre en conformité le remplacement du châssis en façade avant du rez-de-chaussée, ainsi que de mettre en conformité les travaux qui n'ont pas été réalisés tels qu'autorisés par le permis d'urbanisme de 1965;
- Afin de prévoir une fermeture conforme aux normes techniques, les châssis de la salle-à-manger et de la cuisine au rez-de-jardin côté cour sont remplacés;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Rez-de-jardin : entrée commune au niveau du trottoir et accès au duplex en contrebas via quelques marches. Le duplex se présente comme suit :
 - Séjour, salle-à-manger et cuisine;
 - Un escalier menant à l'étage du duplex se situe en plein milieu de la salle à manger;
 - Un accès à un sanitaire avec WC séparé ainsi qu'un accès à la cour via une double porte vitrée se font depuis la salle à manger;
 - Présence d'un petit local compteur sous l'escalier du bel-étage et d'un hall servant également de rangement qui sont accessibles via le hall commun du bel-étage et l'escalier menant aux caves;
 - Rez-de-chaussée :
 - niveau haut du duplex qui se présente comme suit : hall de nuit avec escalier qui mène à deux chambres, à un placard et à une salle-de-bain;
 - Le hall commun ne comporte que l'escalier menant aux parties communes du rez-de-jardin et aux deux appartements des étages;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : hall commun avec escalier desservant un appartement par étages dont le plan type se présente comme suit :
 - L'entrée se fait directement sur le séjour;
 - La cuisine est ouverte sur le séjour;
 - Le séjour comprend deux sas, le premier mène à la salle de bain et le deuxième à une chambre de petite dimension et à un dressing de large dimension;

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

- La division en 3 logements de cet immeuble existant de 2 logements diminue les qualités spatiales et d'habitabilité;

- La division des espaces, ne répondant déjà pas aux normes dans leur situation acquise de droit, ne peut être acceptée;

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

- en matière de programme :
 - La division de cet immeuble en trois logements n'apporte aucune amélioration d'un point de vue habitabilité et présente énormément de dérogations non sollicitées au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Les uniques chambres des appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont respectivement 12,90m² et 12,50m² au lieu des 14m² prescrits et les séjours-cuisine ont une surface de 22,60m² au lieu des 28m² qui sont également prescrits à l'article 3 précisant les normes minimales de superficie;
 - Le duplex aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée est le seul logement à posséder un local rangement au sein de l'appartement, les deux autres appartements n'ont aucun espace privatif de rangement prévu, tel que prescrit à l'article 3;
 - Tous les locaux habitables prévus au rez-de-jardin, à la place des anciennes caves, n'ont pas la hauteur suffisante sous plafond (2,45m au lieu de 2,50m) tel que prescrit à l'article 4 précisant la hauteur sous plafond;
 - Aucun des locaux habitables n'a la superficie nette éclairante suffisante tel que prescrit à l'article 10 précisant les superficies nette éclairantes minimales;
 - Non-respect des articles 16, 17 et 18, en ce que le projet ne prévoit ni locaux à ordures ménagères, ni local pour véhicules deux-roues/poussettes, ni locaux pour le rangement du matériel de nettoyage;
 - Outre les nombreuses dérogations, les espaces proposés ne sont pas de qualités et le cloisonnage tel que prévu ne permet pas des aménagements optimums;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La mise en conformité de la toiture tel que réalisée peut être envisagée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Aucun aménagement planté ou de bacs plantés n'est prévu, contrairement au permis autorisé en 1965 qui prévoyait un petit jardinet planté en pleine terre;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les nouveaux châssis en PVC ton gris au niveau du rez-de-jardin ne sont pas en cohérence avec les châssis existants du reste de la façade arrière qui sont en bois de teinte naturelle;

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 (demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier) :
 - La mise en conformité du remplacement du châssis en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée par un double châssis en PVC blanc, divisé en deux parties et dont la partie basse est un panneau en PVC blanc, n'est pas régularisable. En effet, il s'agit de la façade avant d'un immeuble construit avant 1932 et dont les autres châssis de ton bleu ont conservé leur caractère ancien. Outre le manque de cohérence entre le châssis à mettre en conformité et le reste de la façade, ce châssis nuit à la qualité patrimoniale de cette façade;

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 10/05/2017
objet n° 09

Dossier 16-43311-2017 - Enquête n° 092/17

Demandeur : Monsieur Stéphane Everaert

Situation : avenue Joseph Jongen, 7

Objet : isoler la façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43311-2017 introduite le 23/02/2017 par Monsieur Stéphane Everaert et visant à isoler la façade arrière sur le bien sis avenue Joseph Jongen, 7;

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°24 - Quartier Montagne (AR du 23/04/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol 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) qui prescrit "Toutes les façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction", en ce que l'enduit sur isolant présente un aspect esthétique différent des façades environnantes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04 au 25/04/2017 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/02/2017 : dépôt de la demande;

04/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 essentiellement résidentiel, composé de maisons mitoyennes implantées en recul;
- Les gabarits sont très homogènes;
- La maison de gauche (n°9) présente le même gabarit;
- La maison de droite (n°5) est un peu plus haute et plus profonde;
- La maison n°7 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+T et est composée de 2 pièces en enfilade avec une terrasse couverte à tous les niveaux dans la travée de gauche;
- Une véranda a été construite sur la terrasse au niveau du séjour, de manière illicite, et crée des vues droites sur la parcelle de gauche;
- Le jardin, orienté NNO, est situé 1,75 mètre plus haut que le niveau du garage, il est profilé pour apporter de la lumière à une pièce du rez-de-chaussée transformée en chambre;
- Les limites de la parcelle sont marquées par des plantations;
- Le permis d'urbanisme n°21217 vise la construction de la maison en 1960;
- La demande de permis d'urbanisme n°43310-2017 en cours d'instruction vise la transformation de la maison par la suppression de la véranda illicite et la fermeture des terrasses couvertes aux 1^{er} et 2^{ème} étages;

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

○ L'isolation de la façade arrière;

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

○ en matière de programme :

- maintien d'une maison unifamiliale;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'enduit sur isolant augmente la profondeur de la maison de 18 cm;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - non-respect de l'article n°II, 5) qui prescrit "Toutes les façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction", en ce que l'enduit sur isolant présente un aspect esthétique différent. L'enduit ne porte pas préjudice à l'environnement bâti, car il est de teinte claire, sobre et uniforme;

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.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 10

Dossier 16-43271-2017 - Enquête n° 091/17

Demandeur : Madame Elan Ward

Situation : avenue Léo Errera, 28

Objet : mettre en conformité une situation de fait, créer une terrasse au 3ème étage, agrandir au 3ème étage, prolonger la lucarne au 3ème étage et isoler la façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43271-2017 introduite le 31/01/2017 par Madame Elan Ward et visant à mettre en conformité une situation de fait, créer une terrasse au 3ème étage, agrandir au 3ème étage, prolonger la lucarne au 3ème étage et isoler la façade arrière sur le bien sis avenue Léo Errera, 28;

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°15 - Quartier Errera-Montjoie-Cavell-Roberts-Jones (AR du 03/12/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol 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°1 - Zone de construction qui prescrit "B - Gabarits et esthétique - Le nombre d'étages est indiqué au plan particulier d'aménagements à savoir deux étages plus une mansarde", en ce que le projet vise la construction d'un étage supplémentaire en supprimant la mansarde;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/01/2017 : dépôt de la demande;

04/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 constitué de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements bas, présentant des gabarits entre le R+2+Toiture mansardée et R+3+Mansarde;
- Dans l'avenue Léo Errera, au niveau de l'avenue Adolphe Dupuich, les maisons présentent un gabarit prescrit par le PPAS n°15 en vigueur de R+2+Mansarde, sauf pour l'immeuble n°30 de l'avenue Léo Errera et mitoyen de la maison concernée par la demande;
- Le voisin mitoyen de gauche (n° 26) présente un gabarit de R+2+Mansarde avec une annexe en R+1 et dont l'ensemble est moins profond que le profil de la maison sur laquelle porte la demande;
- Le voisin mitoyen de droite (n°30) présente un gabarit de R+3+1 étage faussement mansardé (toiture plate) et dont le profil mitoyen est plus profond que la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison (n°28) sur laquelle porte la demande a été construite en 1955 (permis d'urbanisme n°16-18064-1955);

- La maison présente un gabarit de R+2+Mansarde ainsi qu'une annexe le long du mitoyen avec le voisin de droite (n°30);
- La maison se trouve dans le périmètre de protection du Musée David et Alice Van Buuren dont le dernier arrêté de classement date du 28 juin 2001;
- La toiture semble avoir une pente différente dans la situation de fait que dans la situation de droit, la pente est plus importante en situation de fait;
- La maison, dans la situation de droit, se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée : hall d'entrée avec un escalier pour les étages, un accès vers les locaux techniques tels que caves, réserve et chaufferie et également un accès vers le garage. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre de bonne avec toilette et un bureau, qui ont accès à une terrasse couverte par la terrasse du 1^{er} étage, ainsi qu'un réduit et un escalier menant à la terrasse du 1^{er} étage;
 - 1^{er} étage : un escalier menant aux étages, un hall avec placard qui donne accès au living-room en zone centrale. D'un côté le salon et de l'autre la salle-à-manger et la cuisine fermée. Accès à la terrasse avec WC et à l'escalier vers le jardin;
 - 2^{ème} étage : Hall avec escalier et placard qui distribue deux chambres et une salle-de-bain en annexe. Dans l'une des chambres (à rue) se trouve un espace couture. Une grande terrasse se situe au-dessus de la salle à manger du 1^{er} étage et est accessible depuis l'autre chambre. La toiture à versants de l'annexe (salle-de-bain) est accolée au mur mitoyen du voisin de droite (n°30). L'accès aux combles se fait via une trappe dans la penderie accessible par le hall;
- La maison, dans la situation de fait, se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée : un salon TV à la place du bureau, ouvert sur un bureau à la place de la chambre de bonne avec une petite kitchenette. La terrasse a été fermée au profit d'un second bureau ouvert sur le salon TV et est accessible depuis ce second bureau;
 - 1^{er} étage : tel que la situation de droit;
 - 2^{ème} étage : la salle de couture a été remplacée par une salle-de-bain. A la place de la penderie, un escalier a été aménagé pour accéder à la mansarde aménagée. Un dressing a été créé entre les deux chambres et la chambre côté jardin a été agrandie vers la terrasse d'environ 1,50 m. Un dégagement a été créé depuis cette chambre vers la salle-de-bain de la situation existante de droit et vers le placard;
 - Combles : la toiture a été rehaussée, les mansardes ont été aménagées avec un escalier d'accès et un dégagement vers une salle-de-douche, un WC et deux chambres. Accès vers le grenier depuis la salle-de-douche;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de la situation existante de fait par rapport à la rehausse de la toiture et le changement de pente;
- Il prévoit également le réaménagement complet du 3^{ème} étage;
- Le gabarit est modifié par la création d'un véritable étage à la place de la mansarde avec un recul en façade avant pour l'aménagement d'une terrasse;
- Le projet prévoit une rehausse de l'annexe existante dans l'espace de l'ancienne toiture en pente, afin d'y créer une chambre au 3^{ème} étage avec une toiture plate au même niveau que la toiture plate du corps de bâti principal dans sa situation existante de fait;
- Il prévoit également le déplacement du châssis au 3^{ème} étage vers l'extérieur afin d'agrandir les espaces habitables;
- Le plan de la situation projetée se présente dès lors comme suit :
 - Rez-de-chaussée : divers réaménagements afin de créer un salon multimédia et un bureau ouverts dont l'accès se fait dorénavant via la kitchenette;
 - 1^{er} étage : démolition de certains murs porteurs afin de créer une cuisine ouverte et plus d'ouverture entre le séjour et le salon;
 - 2^{ème} étage : inchangé;
 - 3^{ème} étage : escalier et hall donnant accès, d'une part, vers la terrasse à rue et, d'autre part, à un sas qui donne sur un WC, un dressing et une salle-de-douche et ensuite sur la 4^{ème} chambre située dans l'annexe rehaussée. Une grande chambre dont la façade a été avancée vers la terrasse existante est accessible depuis le sas et comprend également une salle-de-douche privée dont la vue donne sur la terrasse en façade avant;

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

- Les modifications apportées au gabarit général incluent de légères rehausses de mitoyens sur des parties triangulaires;
- Le retrait de la façade du 3^{ème} étage diminue en effet son impact visuelle depuis l'espace public;
- Malgré les qualités architecturales de la toiture de l'annexe, sa démolition est envisageable afin de créer une 4^{ème} chambre et d'améliorer l'habitabilité;
- L'unité des matériaux et des teintes de châssis entre les nouvelles baies et les baies existantes est étudiée;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à l'article 1 du PPAS) :
 - L'utilisation de la toiture afin de créer un espace habitable supplémentaire ne prévoit pas de hausse du faîte, malgré qu'une régularisation de la situation de fait soit nécessaire étant donné que le faîte avait déjà été rehaussé ou n'avait pas été conçu tel que prévu par le permis d'urbanisme de 1955. Néanmoins, la maison sur laquelle porte la demande reste plus basse que ses deux voisins mitoyens;
 - Cette utilisation de l'espace sous toiture, par la hausse de la façade arrière et de l'annexe, permet de créer un bel espace parental avec deux chambres, un dressing, un WC et une salle-de-douche ouverte sur la nouvelle terrasse créée;
 - Cet étage supplémentaire n'impacte pas le voisinage et ne crée aucune servitude de vues droite ou oblique. La servitude de vues est traitée comme une zone de toiture verte inaccessible sur 1,90m par rapport à l'axe mitoyen de l'immeuble voisin (n°26);

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 (demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé) :
 - Les modifications prévues dans la demande n'ont que peu d'impact sur la globalité du gabarit visible depuis le bien classé;
 - Les garde-corps vitrés ont été prévus en recul par rapport à la façade avant et restent ainsi peu visibles;
- La Commission relève que l'espace devant l'entrée piétonne ne peut être utilisée en zone de parcage;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

Veillez à ce que les plantations prévues, au niveau de la terrasse en façade avant, ne dépassent pas 40 cm;

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.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 11

Dossier 16-43257-2017 - Enquête n° 085/17

Demandeur : S.P.R.L. Bergamo in Bocca - Monsieur Mauro Rota

Situation : rue de l'Etoile, 61

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation en salon de dégustation Horeca

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43257-2017 introduite le 23/01/2017 par la S.P.R.L. Bergamo in Bocca c/o Monsieur Mauro Rota et visant à mettre en conformité le changement d'affectation en salon de dégustation Horeca sur le bien sis rue de l'Etoile, 61;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/01/2017 : dépôt de la demande;

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/01/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- Il est bâti en ordre continu et implanté à l'alignement;
- Il est constitué de petits immeubles à appartements et de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la rue est desservie par une ligne de tram;
- L'immeuble n°61 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants avec une grande lucarne;
- Il est situé en face de l'angle des rues Keyenbempt et des Myosotis;
- L'immeuble accueille un commerce au rez-de-chaussée en situation existante de droit;

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

- La demande vise le changement d'affectation d'un commerce en HORECA, sans modification intérieure ou extérieure;
- Le plan indique l'implantation de sanitaires inhérents au projet, mais pas le système de hotte, ni les enseignes prévues;

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

- Le programme de changement d'affectation d'un commerce en HORECA s'inscrit au sein d'une zone mixte au PRAS;
- Les plans visent un aménagement intérieur sans modification du volume extérieur;

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

- Le jardin situé en façade arrière ne peut en aucun cas être utilisé par l'Horeca et aucune table ne pourra y être installée afin d'éviter toutes nuisances sonores en intérieur d'îlot;

- Des tables pourraient éventuellement être installées côté rue moyennant l'accord du Bourgmestre ;
- Un permis d'exploitation Horeca doit également être obtenu ;

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

En ce qui concerne l'ouverture d'un HORECA, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du Règlement communal d'urbanisme :

- La vitrine existante et l'aménagement intérieur de l'ancien commerce est propice à l'aménagement d'un Horeca;
- L'affectation au PRAS le permet;
- Toute sortie de hotte doit se faire en toiture de l'immeuble (et non en façade arrière);

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 10/05/2017

objet n° 12

Dossier 16-43287-2017 - Enquête n° 089/17

Demandeur : Monsieur Vincente Garcia Jimenez

Situation : avenue Dolez, 64

Objet : mettre en conformité une terrasse construite en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43287-2017 introduite le 09/02/2017 par Monsieur Vincente Garcia Jimenez et visant à mettre en conformité une terrasse construite en façade arrière sur le bien sis Avenue Dolez 64;

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°9 - Quartier Wansijn (AR du 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°1b qui prescrit "Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée", en ce que la terrasse construite en saillie de l'alignement est en façade postérieure;

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la terrasse dépasse le profil mitoyen de la construction voisine le plus profonde (n°66);

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

○ application de l'article 1b du PPAS n°9 portant sur les gabarits et esthétiques;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/02/2017 : dépôt de la demande;

04/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;

○ Dans cette rue, sur le même trottoir et dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint-Job et la Vieille rue du Moulin, les gabarits varient entre le R+1+Toiture à versants et le R+2 à toiture plate;

○ Les parcelles présentent une forte déclivité entre le niveau de la rue et le niveau des jardins qui sont un niveau plus bas que le trottoir;

○ Les façades postérieures sont alignées, tel que le prévoit le PPAS n°9, sauf pour le n°60 de l'avenue Dolez qui possède également un balcon mais bien moins profond que la terrasse de la maison sur laquelle porte la demande;

○ La maison de droite (n°66) présente un gabarit similaire et une façade postérieure alignée au profil mitoyen de la maison sur laquelle porte la demande;

- La maison de gauche (n°62) est également de même gabarit et alignée au profil mitoyen de la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison sur laquelle porte la demande est de gabarit R+1+Toiture à deux versants;
- La maison a été construite en 2001 (permis d'urbanisme n°16-34730-2000);
- Cette maison ne présente aucune qualité architecturale;
- Le niveau du jardin se trouve un niveau plus bas que le niveau du trottoir et de l'accès à la maison;
- La maison comporte une terrasse en façade postérieure de plus de 2m sur 4,50m qui se situe au 1^{er} étage soit à plus de 4m par rapport au niveau du jardin;

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

- La mise en conformité d'une terrasse construite en façade postérieure au 1^{er} étage, accessible par les espaces de vie, sans modification des baies étant donné que la porte-fenêtre d'accès existe dans la situation de droit;
- La fermeture de la terrasse sur toute sa profondeur vers les mitoyens par deux panneaux en bois de 2,08m sur 2,15m de haut;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- La terrasse telle que construite n'est pas régularisable;

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

en matière d'implantation et de gabarit :

- La terrasse telle que construite est dérogatoire à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'aux prescrits du PPAS n°9;
- De par ses dimensions (2,08mx4,46m) et sa position verticale (2 étages plus hauts que le niveau de la terrasse existante et du jardin), la structure portante nécessaire est très imposante;
- Les fermetures prévues en bois de 2,15m de hauteur, afin de pallier aux problèmes de servitudes de vues, ne peuvent être acceptées car elles constituent une prise d'ensoleillement pour les voisins;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à l'article 1b du PPAS), la terrasse telle que construite dépasse de plus de 2m l'alignement des façades postérieures;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU), la terrasse dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°66);

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de quatre mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de six mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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 10/05/2017
objet n° 13

Dossier 16-42740-2016 - Enquête n° 082/17

Demandeur : Monsieur et Madame Yves Dutrieux et Brigitte Culer

Situation : avenue Henri Elleboudt, de 5 à 7

Objet : mettre en conformité des modifications apportées à une habitation bi-familiale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42740-2016 introduite le 15/03/2016 par Monsieur et Madame Yves Dutrieux et Brigitte Culer et visant à mettre en conformité des modifications apportées à une habitation bi-familiale sur le bien sis avenue Henri Elleboudt, de 5 à 7;

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° 2bis - Quartier Brugmann (AR du 26/07/1967) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IX - B : implantation - profondeur de bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/03/2016 : dépôt de la demande;

04/05/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 bi-familiale est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert le long de l'avenue Henri Elleboudt. Elle présente un gabarit R+2+Toiture à versants. L'immeuble voisin de gauche (n°9) présente un gabarit plus important et la maison de droite (n°3) 1 étage de moins. L'ensemble de ces constructions s'inscrivent dans la pente ascendante de la rue, depuis l'avenue De Fré, située au Sud;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est limitrophe avec le terrain de la piscine Longchamp, site classé;
- Le permis d'urbanisme n°16-25464-1968 a autorisé la construction de cet immeuble, en ce compris la création d'une piscine intérieure, couvrant quasi l'entièreté de la profondeur de la parcelle, et n'offrant dès lors que très peu de superficies de pleine terre;
- Le terrain faisant l'objet de la demande ne compte pas d'arbres à haute tige et ses aménagements paysagers sont peu qualitatifs (aires engazonnées et importante terrasse au sol, au droit de la piscine);

Considérant que la demande telle qu'introduite propose la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- La profondeur du bâti principal est de 18,30 mètres au lieu de 18 mètres;
- La terrasse couverte par une pergola, à l'arrière gauche, a été remplacée par un volume annexe permettant d'agrandir les espaces de séjour du logement du rez;
- La piscine du sous-sol n'a pas été réalisée;
- Les pièces de divertissement du sous-sol ont été remplacées par des bureaux pour professions libérales;
- Une cour anglaise a été aménagée à l'arrière afin de pouvoir éclairer le bureau principal;

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

- La suppression de la piscine intérieure a permis de limiter le développement du bâti sur la parcelle. Toutefois, les différentes interventions (terrasse couverte et cour anglaise) portent la profondeur de la construction à 24,70 mètres, soit une dérogation de 6,70 mètres, ce qui n'est pas négligeable;
- La situation existante de fait a maintenu l'affectation principale de la maison bi-familiale. Toutefois, elle fait également apparaître la création de 152,95 m² de bureaux alors que le prescrit du PPAS limite l'affectation à l'habitation. Ces bureaux disposent d'un accès privatif sur la gauche de l'immeuble et leur présence a engendré la création d'une cour anglaise dont la profondeur de bâtisse se situe en-dehors de la zone prescrite par le PPAS;
- Le jardin est couvert par une importante terrasse s'implantant profondément sur la parcelle, au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs, ce qui ne peut se concevoir;

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 demande de dérogation à l'article n° IX - B du PPAS : implantation - profondeur de bâtisse, la demande :
 - Propose la mise en conformité de la non-conformité du bâtiment principal de l'ordre de 30 cm, ce qui est acceptable au regard des spécificités des lieux et du caractère ouvert des constructions;
 - Présente un important développement de bâti hors sol et en matière de terrasses, ce qui est contraire aux objectifs du PPAS, compte tenu également de la présence du site classé à proximité et des objectifs poursuivis par la demande (aménagement de surfaces de bureaux à l'étage inférieur). Toutefois, l'extension du séjour, en lieu et place de la pergola, peut s'envisager car elle améliore les qualités d'habitabilité du logement et le contact vers le jardin;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article n° IX - A du PPAS : destination :
 - Le prescrit du PPAS limite fortement les affectations envisageables au sein du bâtiment. L'affectation "bureau" n'est pas envisageable, d'autant qu'à la lecture de l'article 155 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) :
 - "*§ 1^{er}. S'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou un permis de lotir non périmé, le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande;*
 - "*§ 2. Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis.*";
 - Cette dérogation ne peut s'envisager d'autant que les formulaires joints à la demande mentionnent une superficie de près de 153 m² pour cette affectation;
 - Il s'indique de restituer ces espaces à des fins d'habitation pour chaque logement et les répartir de manière équitable entre chaque appartement (n° 5 et n° 7), ainsi que de garantir leur autonomie vis-à-vis de chaque unité d'habitation;

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

- Réduire de manière significative la profondeur de la terrasse arrière de gauche et aménager le solde du jardin de manière paysagère et de pleine terre;
- Supprimer l'affectation "bureaux" pour les espaces du sous-sol, les restituer à une affectation "logement" et les répartir de manière équitable aux 2 logements, tout en les rendant autonomes par rapport à chaque unité d'habitation;
- Modifier le formulaire de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne la répartition des affectations;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la maison bi-familiale sera conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettront un meilleur respect des objectifs du PPAS en matière d'affectation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et les formulaires doivent être adaptés;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-
Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
La B.D.U.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 14

Dossier 16-43324-2017 - Enquête n° 083/17

Demandeur : Monsieur Didier Disenhaus

Situation : rue du Bourdon, 139

Objet : étendre une maison unifamiliale au rez-de-jardin et aménager une nouvelle terrasse au rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43324-2017 introduite le 03/03/2017 par Monsieur Didier Disenhaus et visant à étendre une maison unifamiliale au rez-de-jardin et à aménager une nouvelle terrasse au rez-de-chaussée sur le bien sis rue du Bourdon, 139;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur, en ce que le projet dépasse en profondeur les deux constructions voisines et mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04 au 25/04/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'avancée de la terrasse engendre une perte d'intimité,*
- *la terrasse n'est pas conforme au Code civil,*
- *l'impact de la terrasse est augmenté par la pente du terrain,*
- *le bureau en extension dépasse de 3 mètres une extension antérieure, soit de 6 mètres au total par rapport à la façade arrière d'origine,*
- *l'écran nécessaire à la terrasse constitue une perte d'ensoleillement,*
- *l'extension est très proche d'un arbre du réclamant, arbre qui a plus de 40 ans;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/03/2017 : dépôt de la demande;

24/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : 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 essentiellement résidentiel, bâti en ordre continu et en recul;
- Le bâti est homogène, de gabarit Bel étage+1+T, les façades sont en briques;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande se situe dans le tronçon de la rue situé en face de la ligne de chemin de fer;
- La maison de droite (n°137) a une annexe au rez-de-jardin;
- La maison de gauche (n°141) est un peu plus haute, elle n'a pas d'annexe;
- Le jardin est orienté à l'Ouest, au niveau du rez-de-jardin. Les fonds de jardin sont marqués par un alignement de sapins;
- La maison a été construite en 1958 (permis d'urbanisme n°20473-58), agrandie en 1967 (PU n°25170-67) et les combles ont été aménagés en 2011 (PU n°39847-11);
- Elle est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de gauche sur 3 niveaux;

- Le mur mitoyen de droite présente la même profondeur que l'annexe, ce qui protège une terrasse aménagée au bel étage à côté de l'annexe;

- Les combles sont aménagés avec une lucarne sur chacun des versants de la toiture;

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

- Au rez-de-jardin, la modification de l'annexe existante et son extension en largeur et en profondeur;
- Au bel étage, l'extension en largeur de l'annexe et la création d'une terrasse sur l'extension du rez-de-jardin;

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

- Le projet vise à agrandir les locaux de séjour et améliorer la liaison avec le jardin,

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

en matière de programme :

- le rez-de-jardin est étendu de 3 mètres pour aménager un bureau (2,20 mètres sous plafond), l'annexe existante est transformée en local chaudière et salle de bains;
- l'annexe du bel étage est élargie sur la largeur de la parcelle pour agrandir les lieux de séjour en liaison avec le jardin, ce qui entraîne une rehausse du mur mitoyen de ± 1 mètre;
- une terrasse est aménagée sur l'extension du rez-de-jardin en plaçant des claustras en bois sur les mitoyennetés,
- l'escalier menant au jardin est implanté le long de la mitoyenneté de droite, protégé par un claustra,

en matière d'implantation et de gabarit :

- par rapport aux maisons voisines, le projet dépasse de ± 6 mètres au rez-de-jardin et au bel étage par l'ajout des claustras;
- du côté droit, cette profondeur est augmentée par l'escalier de jardin qui longe la limite de droite;
- le projet ne prévoit pas de réaliser des murs mitoyens conformes au Code civil (14 cm d'épaisseur);

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

- les jardins sont séparés par des haies vives;

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

- la maison bénéficie d'un garage;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- la façade arrière est en briques rouges;
- tous les châssis sont en PVC de teinte blanche;

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, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) vise la profondeur du rez-de-jardin qui dépasse de 6 mètres au total la profondeur des maisons voisines. La pose de claustras au niveau du bel étage porte le volume perçu à $\pm 4,50$ mètres de haut;
- Le volume existant présente déjà une profondeur plus importante que les maisons voisines sur l'équivalent de $\pm 1,5$ étage;
- L'extension du bel étage entraîne une rehausse acceptable du mur mitoyen de droite;
- Le projet a un impact important pour les deux maisons riveraines, tant par les ouillères créées que par la perte d'ensoleillement pour la maison de droite et la perte de vue et de lumière pour les deux maisons;
- Un bureau annexe au logement peut être aménagé dans l'annexe élargie par exemple en supprimant la salle de bains;
- La demande augmente cette dérogation existante;
- L'escalier reliant la terrasse au jardin doit être reculé de minimum 1,90 mètres afin de ne pas appauvrir la limite mitoyenne par un claustra alors que ces limites sont constituées de haies vives;

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

- Réduire la dimension du bureau en limitant la profondeur à celle de l'annexe existante;
- Placer l'escalier de jardin à minimum 1,90 mètre de la mitoyenneté et conserver les haies;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu, mais la superficie du bureau doit être réduite;

- d'être accessoires en ce que la localisation de l'escalier doit respecter le Code civil sans créer de claustra en mitoyenneté;
- de réduire la dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension du rez-de-jardin et les claustras doivent être supprimés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/05/2017
objet n° 15

Dossier 16-43288-2017 - Enquête n° 080/17

Demandeur : Monsieur et Madame Bruno Van Lierde et Gaël Diercxsens

Situation : avenue Juliette, 13 f

Objet : démolir une villa unifamiliale et construire une villa à 4 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43288-2017 introduite le 09/02/2017 par Monsieur et Madame Bruno Van Lierde et Gaël Diercxsens et visant à démolir une villa unifamiliale et à construire une villa à 4 appartements sur le bien sis avenue Juliette, 13 f;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire (AGRBC du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° 464bis - délivré le 20/05/2003 à la SIESA C/O M. A. Neumann, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir;

Vu que la parcelle compte un hêtre pleureur, à l'arrière, inscrit à l'inventaire scientifique (n° 5942);

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 :
 - article 3.3 : implantation;
 - article 3.4 : gabarit;
 - article 13.0 : zone de protection d'arbres;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - article III.8 : implantation;
 - article III.9 : gabarit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2017 au 25/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'association des copropriétaires des Villas A,B,C,D et E du "Val aux Oyes" formule les remarques et objections suivantes à propos de la construction de la Villa F, se trouvant enclavée dans cette copropriété :*
 - *Conformité au Permis de Lotir :*
Il s'indique de ne pas déroger au prescrit du PdL 464bis, au même titre que les constructions formant l'ensemble de la co-propriété.
A défaut de quoi, les copropriétaires subiraient un préjudice;
 - *Dérogation à la zone de protection d'arbres :*
Opposition au tracé de la voie d'accès au garage et au parking en contrebas, mettant gravement en danger plusieurs arbres dont un hêtre pleureur remarquable.
Le nouveau tracé empiète substantiellement sur le vallon naturel à cet endroit et nécessiterait un important contrefort en maçonnerie totalement inopportun et inesthétique.
En outre ce tracé nuirait irrémédiablement au charme et à l'harmonie du site de verdure que les voisins désirent protéger par-dessus tout, en accord avec le permis de lotir qui est très précis sur ce point.
Les réclamants joignent un rapport daté du 05/04/2017 de la Direction des Monuments et Sites au sujet du risque de péril pour la survie du hêtre pleureur situé dans l'emprise du tracé de la voie d'accès à l'immeuble;

○ *Impact des voiries :*

Le permis de lotir n° 464bis du 28 mai 2003 indique une emprise maximale autorisée de 3.500 m² pour les voiries, les emplacements des parkings et aménagement des entrées, à aménager sur les 2 lots du lotissement "Val aux Oyes", à savoir lot 1 (= villas A,B,C,D et E) et lot 2 (= villa F) considérés comme dans leur ensemble.

Le nouveau tracé demandé pour la villa F fait double emploi avec l'actuelle voirie d'accès à la villa F.

Les réclamants demandent que la surface des voiries demandée pour la villa F soit vérifiée en respect du grand total de 3.500 m² imposé comme un maximum par le permis de lotir;

○ *Dérogation à la hauteur et forme du bâtiment :*

Opposition à une hauteur prévue de 11 mètres, alors que le permis de lotir prévoit un maximum de 7 mètres sous corniche avec un seul étage et une possibilité d'aménager des volumes sous toiture en pente.

Le gabarit de forme de toiture à doubles pentes de 35° n'est pas non plus respecté. A cause de ce gabarit, la villa F n'est pas en harmonie avec les 3 autres bâtiments situés sur la même ligne et gâcherait considérablement la vue depuis les living et terrasses de la villa D;

○ *Finition en bois naturel :*

Les réclamants demandent que, à l'exemple des villas A, B, C et D existantes, le parachèvement en façade extérieure de la future construction de la villa F, pour sa partie supérieure, soit réalisée en bois naturel non peint.

Cette finition partielle en bois naturel est nécessaire pour garder une harmonie et le style urbanistique du site "Val aux Oyes" actuel, vu dans son ensemble;

○ *Garde-corps :*

Pour préserver un ensemble architectural harmonieux, les réclamants demandent à ce que la main courante des garde-corps soit en bois comme celles des 4 autres villas A,B,C et D, et non en aluminium comme prévu dans la demande;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/02/2017 : dépôt de la demande;

25/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/04/2017 au 25/04/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ *l'avis du Service Vert émis le 21/03/2017 :*

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 7 arbres à haute tige dont les dimensions ne sont pas renseignées.*
- *Ces abattages concernent principalement des sapins et des ifs.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet prévoit la conservation de 13 arbres à haute tige.*
- *La majorité de ces arbres, à savoir des tilleuls, hêtres, chênes, houx, etc, sont d'essences indigènes et peuvent être considérés comme des sujets d'intérêt présent et futur.*
- *Le projet ne renseigne pas sur les dimensions des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce, compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Replantations :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 7 arbres à haute tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :*
 - *Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.*
 - *Haies : Aubépine, Buis, Charme, Fusain, Hêtre, Houx, Troène (Ligustrum), etc.*
 - *Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*
 - *Il est à noter que les arbres proposés par les demandeurs sont conformes aux prescriptions précédentes.*

○ l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 21/03/2017 et non réceptionné à ce jour;

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 29/03/2017;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/03/2017 et joint à la demande;

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

- Le terrain est accessible via l'avenue Juliette, prolongée par le chemin de Boondaël, et présente une pente descendante vers l'arrière de la parcelle, à l'endroit où est actuellement implantée la maison;
- Le relief de la parcelle est également marqué par un vallon très prononcé à l'Est de la parcelle;
- La construction existante est accessible par une voie carrossable du côté Est;
- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en arrière de parcelle au cœur de l'îlot formé par l'avenue De Fré au Nord, l'avenue de l'Observatoire à l'Est et au Sud et par l'avenue Hamoir à l'Ouest;
- La maison existante présente un gabarit R+1 avec toiture plate, ainsi qu'un édicule formant un 2^{ème} étage, également couvert par une toiture plate. Cet immeuble ne présente pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales particulières;
- La parcelle compte plusieurs beaux arbres à haute tige au Sud et à l'Est;
- Le site fait partie d'une co-propriété dont les bâtiments ont été construits selon le PdL n° 464bis et présente, à l'Ouest, 3 constructions existantes sous forme d'immeubles de logements multiples présentant des gabarits R+2 et couverts par des toitures à versants. À l'Ouest, toujours dans l'emprise du Permis de Lotir, figure un immeuble de logements multiples à toiture plate. En-dehors de l'aire géographique du PdL vers l'avenue de De Fré, figurent également plusieurs constructions de logements en contrebas et présentant des gabarits plus importants;
- Le PdL n° 464bis prévoit la démolition de la maison existante (construite durant les années 1950) et la faculté de construction d'un immeuble de 4 logements;

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

- Le terrain présente une superficie de 4.000 m² et comporte une maison unifamiliale;
- La présente demande de permis d'urbanisme vise la démolition de la villa unifamiliale et la construction d'une villa à 4 appartements;
- La nouvelle construction présente un gabarit R+1+Toit plat inscrit dans la pente naturelle du terrain;
- L'immeuble comportera 4 appartements répartis comme suit :
 - 2 logements au rez-de-chaussée et 2 logements duplex au 1er étage;
- Chaque appartement dispose de 2 emplacements de parking localisés au sous-sol;
- L'implantation de la nouvelle construction est dictée par la zone de bâtisse du PdL et du PPAS. Côté Nord, le Permis de Lotir autorise d'aligner la construction sur la villa existante, à 8 mètres de la limite mitoyenne. Le projet propose toutefois d'augmenter ce recul non bâti à 10 mètres de la limite séparative arrière et ce, pour le gabarit principal. Néanmoins, la construction du sous-sol s'inscrit en-dehors de la zone de bâtisse et se rapproche de la limite Nord du terrain;
- Le projet sollicite une dérogation à la hauteur du bâtiment. Cette dérogation est justifiée, par les demandeurs, par les hauteurs des pièces de vie de 3 mètres pour les logements et cela découle également des épaisseurs d'isolants afin de pouvoir être en adéquation avec les nouvelles réglementations des performances énergétiques;
- Malgré l'alignement de la zone de bâtisse, le projet sollicite une autre dérogation par rapport au dégagement pyramidal de 35°. Celle-ci se justifie par la pente naturelle du terrain qui est conservée

afin d'éviter de trop nombreux et importants déblais ou remblais. La villa actuelle est déjà implantée en dérogation par rapport à ce dégagement pyramidal de 35 °;

- L'implantation est aussi dictée par l'orientation du terrain, les pièces de vie sont toutes orientées vers le Sud, les terrasses sont orientées Ouest, Sud et Est. Les chambres sont pour la plupart placées au Nord;
- L'entrée du bâtiment se situe au sous-sol. L'accès pour les véhicules et les vélos se fait par la façade Est et l'entrée pour les piétons est au centre de la façade Nord. L'accès au bâtiment se fait par une rampe en pente douce ponctuée de paliers. Cette configuration a été dictée par la pente naturelle du terrain, cela évite également de grands volumes de remblais;
- Afin de limiter l'impact visuel et la hauteur du bâtiment, le projet opte pour la création de reculs dès le 1er étage. Visuellement, le projet ne présente qu'un étage et un second niveau en retrait côté Sud et 2 étages partiels plus un 3^{ème} étage en recul sur les autres façades, du fait du socle du sous-sol inséré dans la pente du terrain;
- Le projet propose une architecture simple dans sa réalisation et sereine dans la proportion de ses volumes, le minimalisme de ses formes et les matériaux mis en œuvre. Elle est faite de longues horizontales délicatement percées, sur lesquelles viennent s'installer de longues et amples terrasses entourées de toitures abondamment végétalisées. Cette option du projet permet une identification plus forte et contemporaine de l'immeuble, tout en s'intégrant harmonieusement à son environnement bâti, comprenant plusieurs immeubles à toitures plates, et paysager;
- Les matériaux utilisés en façades, et créant une identité contemporaine à la nouvelle construction, sont :
 - Principalement la brique de ton brun/rouge, se rapprochant du ton de la brique de la villa existante;
 - Les châssis et les garde-corps seront en aluminium gris anthracite;
 - Les terrasses seront en pierre naturelle ou en bois;
- Les matériaux utilisés pour les aménagements des abords sont principalement de la pierre naturelle et des matériaux drainants;
- Le projet sollicite l'abattage de 7 arbres pour les besoins de la construction et de l'accès à la villa. Ces abattages sont compensés par la replantation de 7 sujets et le réaménagement paysager de la parcelle;

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

- En matière de position dans le réseau écologique environnant :
 - Le site du projet est situé aux abords de l'avenue Juliette. Cette petite avenue en cul de sac est accessible depuis l'avenue Hamoir et se situe sur le flanc d'un vallon boisé faisant partie d'un bassin versant débutant sur la chaussée de Waterloo et se terminant au bas de l'avenue De Fré;
 - Il s'inscrit dans un quartier résidentiel à faible densité caractérisé par un habitat dispersé et végétalisé à proximité du Bois de la Cambre (site Natura 2000). Une bonne connectivité écologique entre ces différents sites paysagers est assurée par les jardins privés qui se succèdent, c'est un atout pour la faune fragile telle que papillons, oiseaux et chauve-souris. Le Bois de la Cambre est composé d'une mosaïque de différents milieux qui peuvent inspirer le projet sur le plan paysager et écologique (telle que la présence de forêts alluviales, de frênes et d'ormes dont les espèces et les caractéristiques écologiques seront à prendre en compte dans la composition du plan de plantation du projet) il y aura toutefois lieu de compter avec l'exiguïté du site;
- En matière de composition du site :
 - Le site du projet est à flanc de coteau et accuse une pente de 6 à 12 %, selon les endroits, depuis le chemin d'accès vers le fond du vallon auprès duquel se situera la nouvelle construction. On y rencontre de grands arbres, principalement des hêtres et des tilleuls de tailles majestueuses. Des conifères et un érable sycomore retaillé et abîmé complètent la liste somme toute très classique de ces arbres du lotissement;
- En matière du projet d'aménagement :
 - Le site du projet est un lotissement qui a été aménagé au cours des dernières décennies et qui jouit d'une qualité paysagère forte caractérisée par de grands arbres plantés dans une vallée à l'allure très verte. Ces atouts représentent une qualité de vie inhérente aux caractéristiques paysagères qu'il faut préserver et renforcer;
 - L'intervention paysagère se concentre à ce stade à implanter la voie d'accès de la manière la plus douce possible sur ce site abrupt afin de limiter la pente de la voie à un maximum de 10%, gérer les eaux pluviales in situ et diminuer au maximum les terrassements et leurs impacts sur les coteaux adjacents perçus par les propriétés voisines. Les nouvelles plantations sont choisies pour

accompagner l'effort écologique de la gestion des eaux (plantes indigènes de bords de rives) ainsi que renforcer le caractère écologique de la zone Natura 2000 du Bois de la Cambre (situé à 500 mètres à vol d'oiseau);

- Comme indiqué au plan d'aménagement paysager et dans les coupes - profils de la voirie, celle-ci est dès lors tracée en lacets pour s'allonger entre l'accès en contre-haut et l'arrivée dans les garages; elle sera très peu visible depuis la nouvelle construction grâce aux nivellements doux et paysagers qui se raccorderont aux courbes de niveaux existantes de manière paysagère;
- Les eaux de pluie sont récoltées régulièrement dans la pente de la voirie en béton désactivé au moyen de d'avaloirs en fonte, elles sont reprises par des drains puis dans des noues paysagères de gravières et de plantes de milieux humides afin de réaliser une phyto-épuration efficace avant l'infiltration en profondeur dans les sols. Un éventuel débord sera conduit, après tamponnement, vers l'égout existant en exutoire aval;
- Les abattages d'arbres ne concernent exclusivement que les arbres situés dans l'emprise de la voirie;

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

- En matière de programme, le projet propose la démolition d'une maison d'habitation, sans grand intérêt patrimonial, afin de pouvoir réaliser les objectifs du permis de lotir, à savoir la construction d'un immeuble de 4 logements à l'arrière de la parcelle, laissant dégagé la partie Sud du terrain comportant de beaux arbres;
- En matière d'implantation et de gabarit, le projet présente toutefois un important développement à proximité de la limite Nord du terrain. Il s'indique, dans un souci de respect notamment de la zone de protection d'arbres limitrophe, de réduire le gabarit de l'immeuble à l'arrière en supprimant le volume des caves et en l'insérant sous les terrasses au Sud;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet prévoit l'aménagement de la voirie d'accès privative en utilisant l'amorce du chemin existant. Afin de respecter au mieux la typologie, le relief et les arbres à cet endroit, le chemin d'accès carrossable serpentera vers le Nord, ce qui limite son impact visuel. Toutefois, il y a lieu de préciser l'implantation des arbres remarquables et de limiter le développement au maximum de ce cheminement afin de ne pas risquer de nuire à leur développement ou à leur survie. Dans cette optique, il s'indique de limiter le développement des aires carrossables à l'arrière au strict minimum, tout en tenant compte de l'accessibilité pour les véhicules de secours ou de déménagements. À ce titre, les accès des différents immeubles de ce lotissement s'opèrent également par l'arrière et la voirie d'accès privative n'est pas prise en compte dans le calcul du développement des voiries visé par le prescrit du permis de lotir (article III.4);
- En matière d'accessibilité à la parcelle et d'intégration paysagère de la desserte, il s'indique d'étudier une alternative au projet tel que présenté en optant pour un accès par le côté Ouest de la parcelle. Cette option permettrait de garantir le développement arboré de l'Est de la parcelle ainsi que des arbres remarquables structurant cette zone. Cette alternative devrait également minimiser son impact vis-à-vis du lot voisin, sur lequel figure également une desserte d'accès le long de sa limite séparative Est;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement de 8 emplacements de stationnement couverts et d'un accès carrossable jusque devant l'entrée de l'immeuble, ce qu'il s'indique de limiter;
- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le projet prévoit tant des systèmes de retenue des eaux sous forme de bassin d'orage et de citernes d'eaux de pluie, que des systèmes d'infiltration paysagers, ce qui contribue à l'amélioration des caractéristiques paysagères de cet intérieur d'îlot;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPA et à un PdL) :
 - article 3.3 du PPA et article III.8 du PdL : implantation :
 - le projet s'écartere du prescrit en fond de parcelle pour des raisons d'aménagement et de préservation de la zone avant offrant une orientation Sud à l'immeuble. Cette option permet également de préserver au maximum le relief existant du terrain. Toutefois, il s'indique de limiter cette dérogation en prévoyant un développement moins important de l'étage du sous-sol;

- article 3.4 du PPAS et article III.9 du PdL : gabarit :
 - le projet prévoit la création d'un immeuble couvert par des toitures plates paysagères ou, ponctuellement, à usage de terrasses d'agrément. Cette option s'inscrit, pour la plupart des façades, dans le dégagement pyramidal de 35° pris à partir des limites séparatives de la parcelle. Ce dégagement est dépassé en ce qui concerne la façade Nord, ce qu'il y a lieu de minimiser afin de pouvoir permettre la cohabitation de la zone de bâtisse et de la zone de protection d'arbres, sans que l'une d'entre elles ne soit affectée par la présence de la construction;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - article 13.0 : zone de protection d'arbres :
 - le projet nécessite d'être rééquilibré en fonction de cette zone de protection d'arbres, afin que les mouvements de terre et d'abattages y soient strictement limités;

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

- Etudier une alternative au projet tel que présenté en optant pour un accès par le côté Ouest de la parcelle. Cette option permettrait de garantir le développement arboré de l'Est de la parcelle ainsi que des arbres remarquables structurant cette zone. Cette alternative devrait également minimiser son impact vis-à-vis du lot voisin, sur lequel figure également une desserte d'accès le long de sa limite séparative Est;
- Limiter le développement des aires carrossables à l'arrière au strict minimum;
- Préciser l'implantation des arbres à conserver et limiter le développement au maximum du nouveau cheminement carrossable afin de ne pas risquer de nuire à leur développement ou à leur survie;
- Réduire le gabarit de l'immeuble à l'arrière, en supprimant le volume des caves et en l'insérant sous les terrasses au Sud et restituer le relief naturel du terrain;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 21/03/2017;

Considérant que ces modifications, à caractère non accessoires, dépassent le cadre de l'article 191, alinéa 2 du CoBAT et que le projet amendé devra faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité;

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;

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

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