

Séance du 20 décembre / Zitting van 20 december 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 245/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.629-2017
Situation : Avenue des Aubépines 165
Demandeur : Monsieur CARNIOL Franklin
(aménager une piscine non couverte)
- 2) 248/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.643-2017
Situation : Avenue du Prince de Ligne 151
Demandeur : Madame JURFEST Sophie
(mettre en conformité l'existence de 2 logements, le remplacement des menuiseries, l'agrandissement en profondeur au 1^{er} étage et l'exploitation d'une plateforme en terrasse)
- 3) 246/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.565-2017
Situation : Avenue d'Hougoumont 15/A
Demandeur : M. et Mme GAILLARD Georges et COX Christine
(transformer et étendre une habitation uni-familiale)
- 4) 251/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.668-2017
Situation : Chaussée de Waterloo 1472
Demandeur : Monsieur DE PAUW Jean-Jacques
(transformer un bâtiment arrière et construire un appartement supplémentaire)
- 5) 244/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.628-2017
Situation : Rue Copernic 123
Demandeur : Monsieur SHUMELINSKY Félix
(transformer et étendre une maison uni-familiale : extension d'un cabinet de consultation au rez, aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et mise en conformité des aménagements opérés aux étages supérieurs)
- 6) 252/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.676-2017
Situation : Avenue du Fort-Jaco 38
Demandeur : M. et Mme DOSIN Bernard et VANDEKERCKHOVEN Anne-Marie
(extension d'une maison uni-familiale et création d'un bassin de natation)
- 7) 247/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.593-2017
Situation : Avenue Achille Reisdorff 13
Demandeur : Madame DRAGAN Tatiana
(construire une extension et une lucarne en façade arrière, mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures)
- 8) 255/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.682-2017
Situation : Rue de Percke de 126 à 128
Demandeur : Monsieur VAN MALDER Bernard
(démolir deux maisons jumelées existantes, abattre 12 arbres et construire une nouvelle villa uni-familiale)
- 9) 254/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.606-2017
Situation : Rue Vanderkindere 471
Demandeur : Madame GAASCH Ségolène
(modifier l'affectation partielle d'un garage et créer un immeuble de 3 logements qui nécessite de surélever pour partie les ateliers en intérieurs d'îlots)

- 10) 256/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.688-2017
Situation : Avenue Adolphe Wansart 37
Demandeur : M. et Mme DEGELDT Laurent et CHARLIER Sophie
(étendre le rez-de-jardin d'une maison mitoyenne uni-familiale)
- 11) 250/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.672-2017
Situation : Avenue Maréchal Ney 16
Demandeur : CODELPA sa (M. Delori Jacques)
(transformation de la toiture d'un immeuble et construction d'un volume au rez-de-chaussée)
- 12) 253/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.367-2017 (art.126/1)
Situation : Avenue Fond'Roy 25
Demandeur : M. et Mme AGUZZONI Luca et PETRUCCI Marta
(démolir et reconstruire une maison d'habitation uni-familiale et abattre des arbres en bordure de parcelle)
- 13) 243/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.576-2017
Situation : Chaussée d'Alseberg 565
Demandeur : Monsieur MARCHAL Henri
(exhausser de trois niveaux et rénover un immeuble de conciergerie existant en R+1 (avec servitude de passage carrossable au RDC donnant accès à la rue du Fossé), comprenant une mise en conformité du logement au R+1 et la création d'un nouveau logement en triplex)
- 14) 249/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.638-2017
Situation : Avenue Winston Churchill 85 / Avenue Montjoie 297
Demandeur : VERACHTERT INVEST sa (M. De Brauwer Franck)
(démolir 2 maisons et construire 2 immeubles de logements avec 2 niveaux de parking)
- 15) 201/17 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-42754-2016 (art.126/1)
Situation : Avenue Winston Churchill 84
Demandeur : Monsieur Sueur Sueur-Moiroud S.N.C.
(changer l'affectation de bureaux en équipement collectif et construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée en façade arrière) Demande modifiée - CC 25/10/17

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 01

Dossier 16-43629-2017 - Enquête n° 245/17
Demandeur : Monsieur Franklin Carniol
Situation : Avenue des Aubépines, 165
Objet : aménager une piscine non couverte

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43629-2017 introduite le 16/08/2017 par Monsieur Franklin Carniol et visant à aménager une piscine non couverte sur le bien sis avenue des Aubépines, 165;

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 (zone d'habitat dans la verdure) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 12 du Titre I du RRU en matière d'aménagement des zones de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/08/2017 : dépôt de la demande;

03/10/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle visée par la demande est située le long de l'avenue des Aubépines, non loin du croisement avec la drève Pittoresque. Le terrain fait partie d'un ensemble de petites parcelles dont la plupart présentent une superficie de moins de moins de 7 ares. Vu leur faible largeur, elles sont pour la plupart bâties par des constructions jumelées inscrites en retrait par rapport à l'alignement;
- Les jardins paysagers, de faible développement sont aménagés de manière paysagère et ne comptent pratiquement pas de constructions secondaires;
- Le terrain visé par la demande se développe à l'arrière de la maison, vers le Nord, et ne présente pas de dénivelé manifeste. Il compte un garage privatif, sous forme de volume indépendant, à l'arrière du jardin;

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

- L'aménagement d'une piscine non - couverte présentant les dimensions suivantes : 2,50 m de large et 10,00 m de longueur, pour une profondeur maximum de 1,20 m;
- L'aménagement d'une margelle périphérique de 35 cm en bordure du bassin;
- L'installation du local technique au sein du garage implanté en fond de parcelle;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée sur une parcelle de moins de 7 ares, au cœur d'un vaste quartier composé principalement de villas bâties sur de grandes parcelles paysagères, mis à part cette partie du site;
- Le terrain, et notamment sa superficie de moins de 7 ares, n'est pas visé par les prescriptions d'implantation, de gabarit et de densité du PPAS;

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

- en matière de programme, le projet propose un équipement complémentaire à la fonction récréative du jardin paysager;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante à 2 mètres de la limite séparative de gauche et présente un développement relativement faible;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, les plans sont relativement muets à ce sujet et il s'indique de limiter les impacts sonores de la piscine vis-à-vis de parcelles voisines qui ne disposent pas d'une telle infrastructure, au vu des dimensions réduites de leurs terrains;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet présentant une nouvelle surface imperméable de moins de 30 m², le RCU en matière de gestion des eaux de pluie ne s'applique pas;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), la demande se présente comme un précédent en matière d'aménagement de ces petites parcelles du Sud du quartier. Toutefois, les dimensions prévues pour la piscine sont relativement réduites au regard du développement paysager du terrain et des massifs arbustifs présents le long des limites séparatives. En ce sens, le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne renseigne pas les superficies imperméables sur la parcelle;

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

- Compléter le cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement de la piscine peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoire en ce que le projet sera davantage intégré au cadre paysager environnant, formé de petites parcelles;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 02

Dossier 16-43643-2017 - Enquête n° 248/17

Demandeur : Madame Sophie Jurfest

Situation : avenue du Prince de Ligne, 151

Objet : mettre en conformité l'existence de 2 logements, le remplacement des menuiseries, l'agrandissement en profondeur au 1er étage et l'exploitation d'une plateforme en terrasse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43643-2017 introduite le 29/08/2017 par Madame Sophie Jurfest et visant à mettre en conformité l'existence de 2 logements, le remplacement des menuiseries, l'agrandissement en profondeur au 1er étage et l'exploitation d'une plateforme en terrasse sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, 151;

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°56 - Quartier Saint-Job/Carloo - AR du 08/02/1989 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'extension faisant l'objet de la mise en conformité dépasse de 4,60m le profil de la maison voisine de gauche la moins profonde;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/08/2017 : dépôt de la demande;

31/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

L'avis du SIAMU devra être transmis avant la délivrance du dossier;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages et de maisons unifamiliales;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande s'inscrit à proximité immédiate de la place Saint-Job;
- Celui-ci s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+2+Toiture à versants et date d'avant 1932. Il a fait l'objet d'une rehausse de la façade principale en 1959;
- Les archives ne permettent pas de déterminer le nombre de logement initialement autorisé;
- L'immeuble est divisé en deux unités de logement et la présente demande porte sur le logement supérieur situé aux 1^{er} et 2^{ème} étage sous toit;
- Il a fait l'objet de travaux sans autorisation préalable. Ces travaux sont l'objet de la présente demande;

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

- La mise en conformité de la division du bien en 2 unités;

- La mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blanc présentant des divisions différentes;
- La mise en conformité de l'extension arrière située au 1^{er} étage;
- La mise en conformité de la création d'une lucarne donnant accès à la plateforme au sein de la toiture en façade arrière et la mise en conformité de l'exploitation de cette plateforme en terrasse;
- La demande a été introduite par le propriétaire de l'appartement supérieur et ne porte pas sur l'aménagement intérieur de l'appartement inférieur (dont les plans n'ont pas été transmis au dossier);

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

- Les transformations intérieures améliorent l'habitabilité de l'appartement supérieur en offrant une cuisine spacieuse et lumineuse au 1^{er} étage et en offrant 2 chambres confortables avec salle de bain sous toit;
- Cependant, l'habitabilité pourrait être améliorée par la mise en place d'une isolation en façade arrière afin d'améliorer le confort thermique de ce logement;
- L'exploitation de la plateforme en terrasse accessible depuis une chambre pourrait s'envisager moyennant :
 - Le respect du Code civil en ce qui concerne les servitudes de vue sans placer de pare-vues : réaliser un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
 - Réduire sa superficie par ce recul afin de limiter les risques de nuisances en intérieur d'îlot de par son implantation "mirador";

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension de 1m par rapport à la situation d'origine peut s'envisager de par sa superficie limitée et existante depuis de nombreuses années;
- La façade arrière est peu esthétique et devrait être améliorée le cas échéant;

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

- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC ne respectant pas les divisions d'origine appauvri fortement la façade de cette immeuble du début du siècle passé;
- Il y a lieu de prévoir le remplacement des châssis de la façade par des châssis aux divisions identiques (en 3 parties) et respectant le cintrage des baies conformément à la situation existante de droit;

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

- Façade avant : prévoir le remplacement des châssis de la façade par des châssis aux divisions identiques (en 3 parties) et respectant le cintrage des baies conformément à la situation existante de droit;
- Terrasse supérieure : respecter le code civil en matière de servitude de vue sans placer de pare-vue en mitoyenneté (soit réaliser un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche afin de respecter le Code civil en matière de servitude de vue et afin de réduire sa superficie et éviter des nuisances en intérieur d'îlot de par son implantation "mirador", soit obtenir un accord écrit entre voisins);
- Fournir l'avis du SIAMU et se conformer aux exigences qui y seront renseignées;

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 modifient pas le gabarit;
- 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 Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 03

Dossier 16-43565-2017 - Enquête n° 246/17

Demandeur : Monsieur et Madame Georges Gaillard et Christine Cox

Situation : Avenue d'Hougoumont 15/A

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale

AVIS

Vu les explications données en séance par le demandeur au sujet des recherches volumétriques étudiées pour le projet d'extension de la maison;

Considérant que le projet présenté est relativement peu intégré au volume de la maison existante et est disproportionné par rapport à cette dernière en matière d'expression de l'extension,

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 10/01/2018, dans l'attente de la présentation d'un projet :

- Proposant une alternative moins invasive pour l'extension, en limitant son développement de l'étage à la partie latérale de gauche et axant le faîte perpendiculairement à la toiture du volume principal de la construction existante;
- Optant pour un langage architectural davantage en accord avec la typologie de l'immeuble existant, proposant des matériaux plus qualitatifs, et ouvrant les espaces sur le jardin;
- Présentant le plan paysager de la zone de recul et des abords en limitant de manière significative les zones carrossables;
- Présentant le plan de gestion des eaux sur la parcelle en veillant à se conformer au RCU en la matière.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 04

Dossier 16-43668-2017 - Enquête n° 251/17

Demandeur : Monsieur Jean-Jacques DE PAUW

Situation : Chaussée de Waterloo 1472

Objet : transformer un bâtiment arrière et construire un appartement supplémentaire

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43668-2017 introduite le 18/07/2017 par Monsieur Jean-Jacques de Pauw et visant à transformer un bâtiment arrière et construire un appartement supplémentaire sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1472;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/07/2017 : dépôt de la demande;

14/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU du 05/10/2017 et joint à la demande;

Vu l'avis du service technique de la voirie du 30/10/2017:

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

Annexes : 1 croquis reprenant les alignements à supprimer et créer, 1 croquis des adaptations à apporter au projet.

Aménagement de l'espace public

Projet:

Afin d'améliorer les abords de son bâtiment commercial et de dégager la vue sur une vitrine à créer (permis d'urbanisme n° 43591), le demandeur propose de réaménager cet espace de sorte à y créer un véritable trottoir de 1,5 m de large et cinq emplacements de parking public réglementés du côté des numéros impairs, et d'élargir à 1,5m le trottoir existant du côté des numéros pairs, à compléter de deux "oreilles de trottoir" encadrant 7 emplacements de parking public réglementé.

Les adaptations suivantes sont à réaliser:

- *Courbe de trottoir du côté pair au droit du passage pour piétons à adoucir de sorte à supprimer le point d'inflexion;*
- *Emplacement de parking n° 6 à translater vers l'est de sorte à respecter l'interdiction de stationnement sur 5 mètres avant le passage piéton, ainsi que prescrit par l'article 24.4° du Code de la Route.*
- *L'espace ainsi intégré dans le trottoir peut alors être transformé en carré d'arbre et constituer un effet de porte avec un deuxième arbre à planter de l'autre côté de la rue, au droit du trumeau entre la vitrine et la porte d'entrée des logements.*
- *Les deux arbres devraient être de type fastigié et à racines pivot pour éviter d'endommager d'éventuelles conduites souterraines (équipements de gaz à proximité).*
- *L'arbre existant que le demandeur prévoit de conserver se trouve trop près de la bordure à placer et a été dégradé lors du chantier de rénovation de l'égout public: moyennant accord du service Vert, il s'indique de supprimer cet arbre.*
- *La mise en conformité avec le code de la route (5m avant le passage piéton) entraîne la suppression d'un emplacement de stationnement du côté nord. La longueur restante de 33 mètres permettra alors la création de 6 emplacements de 5,5 mètres de long, plus conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et à la taille des véhicules actuels.*
- *De même, la suppression de l'arbre existant permet de réattribuer cet espace à la zone de stationnement, ce qui permettra de créer des emplacements de 5,5 m de long au lieu des 5m prévus.*
- *Les emplacements de stationnement ne seront pas marqués au sol.*
- *Bordure oblique entre l'emplacement de parking n° 5 et l'accotement devant la propriété sise au n° 5 à placer suffisamment bas de sorte à faciliter les manœuvres de stationnement dans cet emplacement très échanuré.*
- *Bien que les bordures actuelles soient constituées de pavés naturels, il s'indique d'utiliser des bordures en béton pour le nouvel aménagement.*
- *Il s'indique de prévoir des bollards anti-stationnement : un minimum de 8 semble nécessaires, notamment afin d'éviter le stationnement sur la nouvelle aire piétonne devant la vitrine latérale à créer.*
- *Le plan terrier omet de placer un filet d'eau et des avaloirs: le premier sera constitué, à l'instar du reste de la rue, de deux rangées de pavés placés 2cm plus bas.*

Matériaux:

Les deux trottoirs (à créer et à élargir) seront revêtus de dalles 20 x 20 identiques à celles déjà en place du côté pair.

Le revêtement de chaussée restera constitué du pavage existant.

Les emplacements de stationnement seront également revêtus de pavage naturel identique à celui de la chaussée.

Cotation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Le projet de rénovation de voirie ne comporte pas suffisamment de cotes: rayons des courbes, positionnement longitudinal des emplacements de parking, etc.

Cotation altimétrique

Principes généraux :

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Le profil en long de la voirie existante sera conservé.

Il s'indique de fournir un profil en travers-type de la voirie à réaménager, détaillant les matériaux et leur fondation.

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 qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain", en ce que l'implantation de l'accès sur l'ancien four dépasse de 3.10 mètres cette profondeur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- crainte sur la stabilité du mur mitoyen pour la rehausse du projet,
- demande de conserver une hauteur de mur mitoyen à l'avant du projet de $\pm 7,16$ mètres,

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 (logement, commerce), les gabarits sont variés,
- Dans ce quartier, le bien se situe à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue des Chalets,
- L'immeuble n°1472 sur lequel porte la demande présente une façade pignon aveugle sur l'avenue des Chalets occupée par un large dispositif publicitaire et une horloge,
- Il comprend un commerce au rez-de-chaussée avec atelier et four à pain et 3 appartements de 1 chambre aux étages,
- La partie arrière située au-dessus de l'atelier est affectée à un duplex (ancien logement du boulanger) qui est accessible uniquement via l'atelier du rez-de-chaussée,
- La limite de la parcelle est décalée par rapport au pignon entre 54 et 98 centimètres vers l'avenue des Chalets,
- Le bâtiment de droite de la chaussée de Waterloo (n°1474) est implanté en fond de parcelle et présente un gabarit R+1 à toiture plate, et R à l'arrière avec un pan de toiture, en mitoyenneté avec la maison n°5 de l'avenue des Chalets,

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

- La transformation du bâtiment arrière et sa rehausse en vue de créer un logement supplémentaire,
- La création d'un accès et d'une circulation verticale à l'arrière de ce bâtiment,

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

- La demande intervient le long de l'avenue des Chalets,

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

- en matière de programme :

- la rénovation du commerce en vue d'un nouvel occupant par :

- le percement d’une vitrine dans le pignon,
- la création d’un accès secondaire vers le commerce,
- le déplacement de l’accès aux étages, sur ce même pignon,
- le déplacement de l’accès vers les étages du bâtiment arrière de manière autonome par rapport au commerce,
- en matière d’implantation et de gabarit :
 - le nouvel accès aux étages de la maison arrière est reporté en bout de l’immeuble, à la place de l’ancien four, ce qui entraîne la rehausse de ce volume d’un niveau, contre la mitoyenneté de droite, dans le respect de l’article 4, §3 du Titre I du règlement régional d’urbanisme,
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une zone de jardin en bout de parcelle, le long de l’avenue des Chalets est accessible depuis la nouvelle cage d’escalier,
 - le long de la façade aveugle le long de l’avenue des Chalets, la plantation d’une haie est proposée. En commission de concertation, il est proposé une haie d’if, qui acidifie le sol,
- en matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement :
 - une zone de stationnement non aménagé est située en voirie le long du pignon,
 - un projet d’adaptation du tracé de l’avenue des Chalets avec création d’un trottoir et d’une zone de 12 stationnements longitudinaux a été discuté avec le service de la voirie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l’enlèvement du panneau publicitaire, la plantation d’une haie le long de cette façade et le percement du pignon améliore la qualité visuelle de cette façade visible dans la perspective de la chaussée de Waterloo,
 - la façade aveugle de l’avenue des Chalets est cependant longue et peu animée pour les passants. Il y a lieu de percer cette façade de quelques baies verticales comme aux étages, rythmant le passage et entre coupant la haie,

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

- En ce qui concerne la dérogation à l’article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) la rehausse de l’ancien four pour l’accès au logement se fait sur 3 niveaux,
- La rehausse de la partie arrière permet d’aménager 2 logements de 2 chambres qui présentent des qualités d’habitabilité,

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

- répondre à l’avis du service technique de la voirie ci-dessus,
- proposer quelques baies verticales dans la façade aveugle de l’avenue des Chalets en interrompant également la haie, afin d’animer et éclairer l’espace public,
- proposer une haie marcescente (charme),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l’objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d’être accessoires en ce que la façade aveugle doit être animée,
- de répondre à une objection sur le caractère aveugle de la façade du rez-de-chaussée du bâtiment arrière,

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 Urbanisme et Patrimoine-Direction de l’Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 05

Dossier 16-43628-2017 - Enquête n° 244/17

Demandeur : Monsieur Félix Shumelinsky

Situation : Rue Copernic 123

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale : extension d'un cabinet de consultation au rez, aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et mise en conformité des aménagements opérés aux étages supérieurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43628-2017 introduite le 14/08/2017 par Monsieur Félix Shumelinsky, et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale, par l'extension d'un cabinet de consultation au rez, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage et la mise en conformité des aménagements opérés aux étages supérieurs sur le bien sis rue Copernic 123;

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° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 4.2.2 : hauteur mur œillère;
 - art. 4.5 : pente de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/08/2017 : dépôt de la demande;

26/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : 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 est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Copernic, dans le tronçon compris entre l'avenue Albert Lancaster au Nord et l'avenue Latérale au Sud;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un tissu urbain cohérent;
- Il présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- Le rez-de-chaussée est affecté à 2 garages et à des locaux secondaires arrières donnant accès au jardin se développant vers l'Ouest;
- Les espaces de vie, localisés au 1^{er} étage, bénéficient d'un accès extérieur vers le jardin situé en contrebas;
- L'immeuble voisin de droite présente une profondeur de bâtisse plus importante en mitoyenneté, tandis que la maison voisine de droite ne dispose pas d'annexes;

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

- La mise en conformité d'aménagement d'espaces d'habitation au 2^{ème} étage et sous combles;
- L'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée, à l'usage des occupants de la maison, et en prévoyant une extension vers le jardin;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension précitée et la création d'un escalier le long de la limite mitoyenne de gauche, afin de conserver l'accès extérieur vers le jardin;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, favorise les aménagements d'accès vers le jardin, et permet d'offrir un espace dédié à une activité professionnelle au niveau inférieur, à l'usage des occupants, et s'inscrivant en complémentarité avec le tissu social du quartier;
- Les options du projet, et plus particulièrement l'ampleur de l'extension, s'inscrivent dans le développement du gabarit offert par l'immeuble voisin de gauche;
- Par contre, l'extension est réduite du côté de la maison voisine de droite, afin de limiter l'ampleur des prolongations et rehausses pour le mur mitoyen. Toutefois, la rehausse au 1^{er} étage pourrait être compensée par un recul conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues, ce qui permet néanmoins, une superficie de terrasse confortable;
- La volumétrie proposée pour l'extension inférieure permet de conserver la lisibilité de la construction principale existante, et s'inscrit dans le prescrit du plan particulier d'affectation du sol et du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse;
- Les aménagements prévus au niveau des espaces d'habitation supérieurs permettent d'en améliorer les dispositions;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - art. 4.2.2 : hauteur mur œillère :
 - le prescrit du plan particulier d'affectation du sol limite la hauteur des murs œillères à 2 mètres, alors que le projet prévoit une hauteur de 2 niveaux le long de la limite séparative de droite.
 - cette option engendre néanmoins un impact non négligeable du côté de cette parcelle voisine, ce qu'il s'indique de limiter en renonçant à la rehausse supérieure au profit d'un retrait non accessible de 190 centimètres;
 - art. 4.5 : pente de toiture :
 - le projet propose de couvrir l'extension inférieure par une toiture plate, au profit du maintien de la lisibilité de la façade arrière existante;
 - cette option du projet permet de limiter quelque peu la rehausse du mur mitoyen de droite, et offre une hauteur libre constante pour les espaces d'habitation inférieurs;

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

- Renoncer à la rehausse du mur mitoyen de droite au 1^{er} étage;
- Adopter un retrait latéral non-accessible le long de la limite séparative de droite, jusqu'à l'élargissement de la terrasse et réaménager la zone accessible de la terrasse en conséquence (placement d'un garde-corps délimitatif);

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'extension présentera un impact moins important envers la maison voisine de droite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 06

Dossier 16-43676-2017 - Enquête n° 252/17

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard Dosin et Anne-Marie Vandekerckhoven

Situation : Avenue du Fort-Jaco 38

Objet : extension d'une maison unifamiliale et création d'un bassin de natation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43676-2017 introduite le 15/09/2017 par Monsieur et Madame Bernard Dosin et Anne-Marie Vandekerckhoven et visant à extension d'une maison unifamiliale et création d'un bassin de natation sur le bien sis avenue du Fort-Jaco, 38;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteintes à l'intérieur de l'ilot;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au règlement communal sur la gestion des eaux de pluies (RCU Eau);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/09/2017 : dépôt de la demande;

15/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : 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 08/11/2017 :

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 ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.*

Maintien d'arbre(s):

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres de haute-tige de la parcelle.*

Zone de protection des arbres:

Modalités:

- *Tout arbre de 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 de 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.*
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera disponible avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier est caractérisé par ces constructions implantées dans la verdure et inscrites en recul par rapport à l'alignement;
- Le bien sur lequel porte la demande s'implante en intérieur d'ilot et présente un gabarit Rez + toiture à versants;

- La bâtisse est implantée dans la partie haute d'un terrain présentant une forte déclivité;

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

- La construction d'une piscine de 4 mètres x 10 mètres, dans la partie basse du terrain;
- La construction au niveau du sous-sol d'un pool-house en contact avec le jardin et l'espace réservé à la piscine;
- La mise en conformité des modifications apportées aux menuiseries et la création d'une cave de 18 m² implantées sous la salle de jeux;

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

- L'intervention architecturale se veut respectueuse du caractère naturel existant;
- Bien que plus contemporaine que la maison existante, l'extension est sobre et s'intègre parfaitement à l'ensemble;
- Les matériaux sont en harmonie avec les matériaux présents sur le site;

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

- Les modifications apportées aux menuiseries (suppression des petits bois) d'une maison datant de 1951 peut s'envisager ;
- En effet, celle-ci ne présente pas un caractère patrimonial à préserver et la pose de nouveaux châssis aux divisions moins chargées s'accorde à l'esthétique générale du bien;
- Le jardin conserve une belle superficie (P/S = 0,25) et le projet s'inscrit donc à l'échelle de la parcelle;

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

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

- L'implantation de la piscine au même niveau que le jardin est judicieuse ;
- En effet, l'extension est proposée sous la terrasse actuelle, de plein pied avec la piscine et directement accessible depuis le sous-sol de l'habitation, et s'implante judicieusement dans le terrain ;
- Ce parti permet de conserver un volume bâti pratiquement identique à celui actuellement en place sans avoir à ériger un pavillon indépendant dans le jardin;
- Il permet également de cacher à la vue toutes les techniques indispensables au bon fonctionnement et à la maintenance de la piscine;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :

- Se conformer au RCU « eau » en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle et favoriser l'infiltration;

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

- se conformer au RCU « eau » en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle et favoriser l'infiltration;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des replantations et le respect du règlement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 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 Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 07

Dossier 16-43593-2017 - Enquête n° 247/17

Demandeur : Madame Tatiana DRAGAN

Situation : Avenue Achille Reisdorff 13

Objet : construire une extension et une lucarne en façade arrière, mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43593-2017 introduite le 19/07/2017 par Madame Tatiana Dragan, et visant à construire une extension et une lucarne en façade arrière, et à mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 13;

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° 14 - NEKKERSGAT - AR du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. I. B. : Implantation en façade arrière;
 - Art. I. B : Hauteur minimum des pièces intérieures au rez-de-chaussée;
 - Art. I. B : Construction des annexes interdite;
 - Art. I. B : Matériaux et pente de toiture;
 - Art. I. B : Matériaux extérieurs de façades;
 - Art. II. : Stationnement en zone de recul + Clôture de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/07/2017 : dépôt de la demande;

21/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : 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 petites maisons d'habitation, implantées par groupe de quelques unités;
- Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Achille Reisdorff, dans le tronçon compris entre l'avenue Nekkersgat au Sud-Ouest et la rue Egide Van Ophem au Nord-Est;
- La plupart des maisons de ce tronçon de l'avenue présentent une petite annexe à l'arrière. Par contre, la typologie des toitures est plutôt homogène (toitures à 2 versants);
- la maison sur laquelle porte la demande a subi des transformations en zone de recul, sur base d'une autorisation du Collège de 1971 (aménagement d'un emplacement de stationnement);

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

- étendre les espaces de vie du rez-de-chaussée en aménageant une extension vitrée;
- réaménager une chambre à coucher sous toiture en créant une lucarne en versant arrière;
- régulariser le changement des menuiseries extérieures de la façade avant;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, notamment par l'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaires en toiture et l'agrandissement des espaces de vie au rez-de-chaussée;

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

- le projet propose la création d'une lucarne aux proportions permettant un aménagement des combles, et s'intégrant, d'une certaine manière à la typologie des maisons de la rue. Les maisons d'habitation de ce quartier sont de petites dimensions et les extensions importantes dans les jardins ne peuvent s'envisager, au vu du prescrit du PPAS, mais également vu la faible profondeur des jardins;
- le projet propose une extension en façade arrière afin d'y aménager des espaces dédiés à l'habitation, ce qui peut s'envisager, au regard des extensions réalisées au niveau des maisons voisines, et vu le programme de la maison, ainsi que la typologie de l'extension s'intégrant au cadre bâti environnant;
- le remplacement des châssis s'est opéré dans le respect de leur typologie d'origine;
- le formulaire de demande de permis d'urbanisme est muet quant à la désignation de l'architecte chargé du suivi des travaux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :
 - Art. I. B. : Implantation en façade arrière :
 - l'extension du rez-de-chaussée peut s'envisager car ne modifie pas le profil de mur mitoyen existant de gauche, et n'aura pas d'impact sur l'habitabilité des maisons voisines. Bon nombre d'habitations voisines disposent déjà de ce type d'extension, laquelle, de par son faible gabarit, permet de conserver la lisibilité du volume principal existant de la maison;
 - toutefois, il s'indique de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes au niveau de la baie d'angle, en envisageant néanmoins la prolongation du mur mitoyen. Cette option n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement de la maison voisine de gauche;
 - Art. I. B : Hauteur minimum des pièces intérieures au rez-de-chaussée :
 - Le prescrit du PPAS prévoit une hauteur libre de 280 cm pour les pièces d'habitation du rez-de-chaussée. Le projet prévoit une hauteur libre de 255 cm au point le plus haut de la toiture de l'extension. Cette option permet de limiter le développement du gabarit de l'extension au profit de la préservation du contexte urbanistique;
 - Art. I. B : Construction des annexes interdite :
 - l'extension de la maison peut s'envisager, vu les dimensions restreintes des espaces du rez-de-chaussée, vu l'existence d'annexes de ce type dans le voisinage immédiat, mais également vu les proportions de cette extension au regard des dimensions de la maison;
 - Art. I. B : Matériaux et pente de toiture :
 - le PPAS prescrit des toitures à versants, couvertes de tuiles. La toiture de l'annexe, vitrée, s'intègre à la composition de la façade arrière et permet de conserver la lisibilité de cette dernière. Elle permet également un apport généreux de lumière naturelle au cœur des espaces d'habitation de la maison;
 - de même, l'expression de la lucarne arrière peut se justifier dans un souci de simplicité de matériaux;
 - Art. I. B : Matériaux extérieurs de façades :
 - Le prescrit du PPAS ne prévoit pas le développement de façades vitrées, mais plutôt habillées de matériaux traditionnels (maçonnerie, enduit, ...). La façade vitrée de l'extension peut s'envisager dans un souci de cohérence de matériaux avec l'ensemble;
 - Art. II. : Stationnement en zone de recul + Clôture de la zone de recul :
 - Dans un courrier du 11/03/1971, le Collège des Bourgmestre et Échevins a autorisé le propriétaire de la maison de l'époque à pratiquer une ouverture de 3 mètres dans le muret à rue afin de pouvoir y aménager un espace de stationnement. Cette autorisation a été délivrée sans que des dispositions spécifiques aient été adoptées, la teneur de la demande dérogeant au PPAS de 1955. Toutefois, il s'indique d'assurer un revêtement perméable pour l'aire de stationnement latérale;

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

- respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes au niveau de la baie d'angle de l'extension, le verre sablé ne constituant pas un dispositif pérenne, en proposant de prolonger le mur mitoyen de gauche sur la profondeur de l'extension ;
- veiller à proposer une finition esthétique du côté de la parcelle voisine de gauche, en ce qui concerne l'éventuelle prolongation du mur mitoyen précité ;
- assurer un revêtement perméable et paysager pour l'aire de stationnement latérale;
- compléter le cadre XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme en indiquant les coordonnées précises de l'architecte chargé du contrôle et du suivi des travaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les projets d'extensions peuvent s'envisager moyennant de légères adaptations au contexte;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 08

Dossier 16-43682-2017 - Enquête n° 255/17

Demandeur : Monsieur Bruno VAN MALDER

Situation : Rue de Percke de 126 à 128

Objet : démolir deux maisons jumelées existantes, abattre 12 arbres et construire une nouvelle villa unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43682-2017 introduite le 20/09/2017 par Monsieur Bruno Van Malder, et visant à démolir deux maisons jumelées existantes, à abattre 12 arbres et à construire une nouvelle villa unifamiliale sur le bien sis rue de Percke, 126 à 128;

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n° 244 (lot 4) du 18/07/1974 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 au CoBAT :
 - application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : prescription générale n°0.6 du PRAS pour les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : prescription particulière n°1.5.2° du PRAS pour les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- 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 - Implantation qui prescrit « distance minimale entre la construction et les limites latérales du lot : 10 mètres », en ce que l'abri à buches situé dans le prolongement de la terrasse couverte est implantée à 8 mètres de la limite Nord de la parcelle,
 - non-respect de l'article n°4 – Esthétique des constructions qui prescrit « b, 1) les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair », en ce que le bardage du 1^{er} étage est proposé en aluminium teint en noir,
 - et « b, 2) les toitures sont couvertes en tuiles, ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions; elles ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs de la construction est comprise entre 25 et 50° », en ce que les toits sont plats,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11 au 04/12/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/09/2017 : dépôt de la demande

17/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/12/2017 : 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 28/11/2017

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 12 arbres de haute-tige de 60 à 95 cm de circonférence.
- Ces abattages concernent 4 poiriers, 3 saules, 3 thuyas, 1 tilleul et 1 cerisier.
- Ces arbres sont à abattre de par leur proximité avec le chantier de la future bâtisse ou de la piscine projetée.

Maintien d'arbre(s):

Modalités:

- Le projet prévoit la conservation de 17 arbres de haute-tige de 40 à 185 cm de circonférence.
- Ces arbres sont principalement des bouleaux, tilleuls et arbres fruitiers.

Zone de protection des arbres:

Modalités:

- Tout arbre de 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 de 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 ne prévoit pas de replantations.
- **Le Service Vert impose dès lors la replantation de 6 arbres de haute-tige de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation.**
- Ces replantations devront participer à l'écran végétal encadrant la parcelle et limitant les vis-à-vis avec les parcelles voisines.
- Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande.
- 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 haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/12/2017
- **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:**

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, ...

Ce dispositif de gestion est composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à

débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public peut être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion :

Le dispositif de gestion et son dimensionnement seront renseignés sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit(vent) être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée moyennant le respect des conditions suivantes: que le projet ne soit pas situé ni dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua, ni dans une zone classée Natura 2000, que la surface disponible suffise pour aménager le dispositif d'infiltration, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif.

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage. De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) Le maillage bleu (cours d'eau);
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égoutage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé – deux simples citernes dont le trop-plein est raccordé à l'égout unitaire - ne répond pas au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux et doit donc être corrigé par la mise en place d'un ouvrage de temporisation après la citerne, dont l'exutoire à débit ralenti sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration dans le sous-sol de la parcelle, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.

NB : à défaut de possibilité d'infiltrer les eaux pluviales, il serait techniquement possible de raccorder le dispositif au ruisseau Verrewinkelbeek, mais cela nécessiterait la pose d'une conduite sur plus de 100 mètres dont une partie en servitude sous le chemin vicinal.

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, situé en bordure de la commune et de la région,
- Le lotissement fait face à une zone agricole,
- Dans ce quartier, l'avenue de Percke est très étroite, ne comprend ni trottoir, ni zone de stationnement,
- Les 2 maisons jumelées de la parcelle n°126 et 128, issues du permis d'urbanisme 16-27964-1976, comprenant chacune 4 chambres, sont situées en bout de lotissement, à la limite de la commune et de la région,
- Le cadre environnant est dès lors très vert et très calme,
- Ces deux maisons bénéficient chacune d'un garage fermé et d'une zone de stationnement extérieure,

- Elles présentent un gabarit R+1+T, couverte de tuiles rouges,
- Les autres maisons du lotissement sont d'architectures variées, à toiture plate ou à versants, en tuile ou en ardoise,
- Le couvert végétal : les limites entre parcelles sont marquées par des haies vives, arbustes et arbres,
- Le système d'égouttage comprend un puits-perdu,

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

- La démolition de deux maisons jumelées construites en 1976,
- La construction d'une maison unifamiliale,
- La construction d'une piscine dans la zone de jardin,
- La démolition d'une annexe,
- L'abattage de 12 arbres,

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

- La demande est accompagnée d'un reportage photographique complet extérieur et intérieur,
- La demande de démolition est justifiée par le demandeur comme suit :

Les qualités architecturales des deux villas existantes ne sont pas dignes d'un intérêt particulier : il s'agit de constructions de promotion de style « fermette » datant de 1976, sans aucune authenticité ni originalité particulière, sans détails intérieurs intéressants, et présentant notamment les défauts suivants :

- *différence de niveaux peu pratique (au rez de la maison « ouest »),*
- *pièces petites, mansardées, avec des lucarnes étroites, donc peu lumineuses à l'étage,*
- *pas de cave dans la maison « est » et caves très petites dans la maison « ouest »,*
- *bon nombre d'obsolescences techniques de par son âge (manque d'isolation, châssis simple vitrage,...etc ,*
- *problèmes récurrents d'humidité dans la maison ouest,*
- *faible hauteur sous plafond au rez-de-chaussée (2.40 mètres)*

Les améliorations du projet par rapport à la situation existante sont les suivantes :

- *unifamiliale au lieu des 2 unifamiliales actuelles (limitation du charroi, du bruit, des émissions CO2),*
- *diminution des superficies, du gabarit et de l'emprise au profit du jardin,*
- *bâtiment plus compact,*
- *démolition des bâtiments annexes et donc concentration du nouveau bâti,*
- *architecture linéaire moins invasive dans le paysage,*
- *performances énergétiques accrues, aux normes actuelles PEB,*
- *récupération des eaux de pluies (2 citernes d'e.p. de 9.000 L),*
- *prévoit le raccord aux futurs égouts publics,*
- *favorise les toits verts intensifs (à la place des toitures en pente actuelles) et donc la biodiversité,*
- *respect des plantations actuelles à haute tige (peu d'abattage, que des petits gabarits sans valeurs),*
- *aménagement paysager amélioré (cours d'accès au sous-sol par gradins et coursière plantés),*
- *revêtement des zones d'accès et de manœuvre en matériau drainant (klinkers sombre),*
- *portail en grille ajourée (maintien du concept actuel mais modernisé),*
- *maintien des petits arbres d'alignement (saules têtards) le long de l'allée d'accès,*

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

- en matière de programme :
 - le projet propose une nouvelle maison unifamiliale de 4 chambres,
 - le sous-sol accueille un garage pour 2 voitures, une chambre d'amis éclairée par une cour anglaise en gradin, une salle de jeux et les locaux de service,
 - le rez-de-chaussée offre les lieux de vie, la cuisine, la buanderie et les 3 chambres d'enfants,
 - le 1^{er} étage en recul est réservé aux parents et comprend un bureau,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - par rapport aux 2 maisons jumelées, l'emprise, le P/S et le gabarit sont réduits,
 - le gabarit proposé est d'un rez-de-chaussée surhaussé d'un étage en recul à toit plat,
 - une chambre d'ami avec cuisine-living est prévue au sous-sol, éclairée par une cour anglaise et par une baie donnant sur la zone de retournement du garage. La cour anglaise est refermée en partie au rez-de-chaussée par une terrasse destinée à 2 chambres, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux. La cuisine-living doit avoir une superficie de 22 m² pour répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme. Les terrasses des chambres du rez-de-chaussée ne peuvent pas occulter la cour anglaise,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les arbres à abattre se situent dans les zones de construction de la maison ou des abords (3 saules, 1 cerisier, 2 pommiers et 2 poiriers, 1 tilleul) et 3 thuyas en limite de la parcelle,
 - l'étage en recul est entouré de terrasse,
 - une partie restreinte est en toiture verte,
 - la toiture plate est couverte de panneaux photovoltaïques,
 - la parcelle dépasse les limites de la région. Au-delà de cette limite, la parcelle est boisée,
 - la zone de retournement doit être réduite au profit d'un jardinet à destination de la cuisine-living du sous-sol, délimitée par une haie,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le stationnement sur la parcelle est réparti dans un garage en sous-sol pour 2 véhicules et une zone extérieure. Le stationnement sur la parcelle se justifie en raison de l'impossibilité de se garer dans l'espace public. Cependant, la zone de stationnement extérieure est vaste, permettant le stationnement pour 3 ou 4 véhicules, en plus des 2 emplacements en sous-sol. Il y a lieu de réduire la superficie de la zone extérieure à 2 emplacements et de la déplacer plus proche de la rampe de garage au-delà de l'axe 11 du plan au profit de l'aménagement paysager de la parcelle,
 - la rampe d'accès au sous-sol s'élargi sur la largeur de la façade latérale en vue d'éclairer la pièce de vie jointe à la chambre d'amis. Cette zone de retournement doit être réduite au minimum afin de ne pas porter atteinte à l'aménagement du jardin,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le système d'égouttage prévoit une liaison au futur réseau d'égout. En l'attente, le puit perdu existant est maintenu. Après, il servira de réinfiltration des eaux de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont de teinte claire au rez-de-chaussée et de teinte foncée à l'étage,
 - le parti architectural vise une villa contemporaine, une volumétrie linéaire en harmonie avec le terrain,
 - il est regrettable de situer la chambre d'amis dans le sous-sol alors que la buanderie est au rez-de-chaussée. Le séjour des amis donne sur la zone de retournement du garage, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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

- En ce qui concerne les mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le permis de lotir n°244 délivré le 18/07/1974 :
 - application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01/01/1981 : prescription générale n°0.6 du PRAS pour les actes et travaux en intérieur d'îlot. Le lot 5 est situé en intérieur d'îlot, à la limite de la région. La démolition reconstruction permet de réduire le volume bâti. les abords doivent être plus 'compacts' afin de préserver la qualité paysagère des lieux,
 - application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01/01/1981 : prescription particulière n°1.5.2° du PRAS pour les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions. Les constructions du permis de lotir présentent des volumétries et style architecturaux différents de sorte que le projet s'inscrit dans cet environnement.
- L'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2 - Implantation qui prescrit « distance minimale entre la construction et les limites latérales du lot : 10 mètres », en ce que l'abri à buches situé dans le prolongement de la terrasse couverte est implantée à 8 mètres de la limite Nord de la parcelle. La dérogation est mineure vu le faible encombrement de cet abri,
 - la zone d'implantation est de 18 x 32 mètres. La façade Sud-Ouest et la terrasse couverte déborde de cette zone. La dérogation n'est pas sollicitée et ne peut s'envisager au regard de la dimension de la zone d'implantation pour le programme,
 - non-respect de l'article n°4 – Esthétique des constructions qui prescrit « b, 1) les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair », en ce que le bardage du 1^{er} étage est

- proposé en aluminium teint en noir, le contraste entre le rez-de-chaussée en briques de teinte blanc cassé et le bardage noir est destiné à mieux percevoir l'entité de l'étage comme une toiture,
- et « b, 2) les toitures sont couvertes en tuiles, ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions; elles ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs de la construction est comprise entre 25 et 50° », en ce que la toiture est plate, couverte de 30 panneaux photovoltaïques,

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

- mentionner la zone d'implantation du permis de lotir au plan d'implantation,
- situer la chambre d'amis au rez-de-chaussée et la buanderie au sous-sol et supprimer la cour anglaise,
- réduire la zone de retournement du garage en sous-sol à 3,50 mètres de large, au profit du jardin,
- réduire la zone de stationnement extérieure à 2 véhicules et la déplacer au-delà de l'axe 11 du plan au profit de l'aménagement paysager de la parcelle,
- replanter 6 arbres de haute-tige de minimum 18/20 centimètres de circonférence à la plantation. Ces replantations devront participer à l'écran végétal encadrant la parcelle et limitant les vis-à-vis avec les parcelles voisines. Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu, moyennant l'agrandissement de la cuisine-living du sous-sol,
- d'être accessoires en ce que les aménagements doivent être adaptés, au profit des aménagements paysagers de la parcelle,
- supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la zone d'implantation doit être respectée et la cuisine-living du sous-sol doit répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.U.P.- D.U. et Direction des Monuments et des Sites s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 09

Dossier 16-43606-2017 - Enquête n° 254/17

Demandeur : Madame Ségolène GAASCH

Situation : Rue Vanderkindere 471

Objet : modifier l'affectation partielle d'un garage et créer un immeuble de 3 logements qui nécessite de surélever pour partie les ateliers en intérieur de l'îlot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43606-2017 introduite le 28/07/2017 par Madame Ségolène Gaasch, visant à modifier l'affectation partielle d'un garage et à créer un immeuble de 3 logements qui nécessite de surélever pour partie les ateliers en intérieur de l'îlot sur le bien sis rue Vanderkindere, 471;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les travaux envisagés,
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse du projet,
 - non-respect de l'article n°5 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la hauteur de façade du projet,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation 1 : pléthore d'annexes qui auraient dû laisser place à des jardins + projet trop haut + terrasse avec vue sur le voisinage*
- *Réclamation 2 : volume trop haut à l'arrière + problèmes de vis-à-vis + perte d'ensoleillement;*
- *Réclamation 3 : hauteur trop excessive à l'arrière + perte d'ensoleillement + terrasse au 3^{ème} étage avec effet mirador + souhait que le mur mitoyen rehaussé soit au minimum végétalisé + offrir plus de places de parking;*
- *Réclamation 4 : les numéros des habitations rue Joseph Hazard ne sont pas correctes sur les plans: l'habitation n°11 rue Hazard est bien celle attenante à l'arrière du projet proposé + le rehaussement du mur mitoyen de presque 2m70 est inacceptable;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/07/2017 : dépôt de la demande;

17/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU 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 se caractérise par un parcellaire étroit et dense, formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou activités artisanales et logements, de petits immeubles de logements et d'infrastructures mixtes plus importantes,
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere dans la partie proche de la chaussée de Waterloo qui concerne la demande, comporte un liseré commercial, justifié par l'existante de grands commerces,

- La parcelle, sur laquelle se situe la demande, s'implante très proche du croisement de la rue Vanderkindere avec la rue Joseph Hazard : de forme d'un triangle rectangle, elle présente sa base le long de la rue Vanderkindere et sa hauteur plus importante le long de la limite gauche et Est de la parcelle,
- L'immeuble n° 471, sur lequel porte la demande ouvre l'entièreté de sa parcelle avec un grand atelier de garage/ carrosserie de grande hauteur avec une toiture comportant des toitures en profil « sheds » implantés parallèlement à la rue Vanderkindere,
- La maison de gauche (n°473) présente un gabarit de R+2 et toiture et dispose d'une petite cour en façade sud et intérieur de l'îlot;
- La grande surface commerciale implantée à droite de la demande présente un gabarit de R+1 en façade rue et couvre l'entièreté de sa parcelle sous forme d'un rez-de-chaussée avec des lanterneaux;

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

- le changement d'affectation partiel d'activité mixte de la parcelle en logement,
- la création d'un immeuble mixte d'activité mixte et de logements à front de rue, de gabarit R+3, et au rez-de-chaussée de celui-ci :
 - l'entrée des logements implantés aux étages (un par niveau);
 - le passage vers l'intérieur de l'îlot maintenu en activité artisanale;
 - un commerce en partie droite de la parcelle (30m²);
- la démolition de la toiture et des toitures de profil « sheds » existants pour des raisons de structure,
- l'extension des logements au premier et deuxième étage, ce qui nécessite des rehausses des mitoyennetés, et ce spécialement du côté gauche et Est de la parcelle,

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

- La création d'un immeuble mixte de commerce et logements, sur la partie de la parcelle à front de rue, s'inscrit dans le paysage de la rue et de son liseré commercial;
- Le maintien pour partie de l'activité artisanale du rez-de-chaussée en fond de parcelle peut s'envisager, pour autant qu'elle soit compatible avec les logements du projet et environnant;
- Le projet d'agrandissement en intérieur d'îlot des logements sur le rez-de-chaussée mixte nécessite cependant des rehausses importantes des mitoyennetés et spécialement celle de gauche et Est du projet, ce qui limite fortement l'ensoleillement des petites cours des logements du coin des rues et ne peut s'envisager;
- La construction d'un deuxième étage en intérieur d'îlot porte atteinte à celui-ci, et vu l'implantation de la demande à proximité du coin des rues, ne peut s'envisager et il s'indique de revoir le programme de la demande en conséquence;

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

- En matière de programme : définir le vrai usage du rez-de-chaussée arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la création d'un immeuble de gabarit R+3 à front de parcelle nécessite une dérogation au RRU, titre I article 4, qui peut se justifier par l'inscription du projet dans le tissu environnant : le balcon du troisième étage en façade arrière crée cependant un impact trop important, tant visuel qu'en tant que promontoire vis-à-vis des logements implantés à gauche du projet et au coin de la rue Joseph Hazard;
 - Le gabarit projeté en intérieur d'îlot et les rehausses de la mitoyenneté gauche ne peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vu l'importance du projet, il y a lieu de prévoir un bassin d'orage, conforme au RCU « eau »;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade ne respecte pas le rythme existant du parcellaire étroit et présente peu de cohérence, ce qu'il s'indique d'améliorer;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6 du PRAS, la demande de travaux en intérieur d'îlot peut s'envisager, ainsi que la création d'un logement au premier étage, mais il s'indique d'éviter les intérieurs d'îlot pour répondre aux objectifs du PRAS et du RRU :
 - Le projet doit mieux s'inscrire dans cet intérieur d'îlot et viser à protéger l'ensoleillement et le dégagement des cours des logements implantés à l'Est et au coin des rues Vanderkindere et

Hazard, notamment par la suppression du second niveau de logement en intérieur d'îlot et l'arasement des murs mitoyens au-dessus du premier étage projeté;

- En ce qui concerne la prescription n°4 du titre I du RRU, la profondeur de bâtisse de la demande telle qu'introduite ne peut s'envisager en raison des particularités des lieux et des éléments développés ci-avant;
- En ce qui concerne la prescription n°5 du titre I du RRU, la hauteur de façade du bâtiment projeté à rue s'inscrit dans les gabarits environnants et sera encore mieux intégrée avec une nouvelle mouture de l'esthétique de la façade qui respecte le parcellaire étroit du bâti environnant;

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

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 10

Dossier 16-43688-2017 - Enquête n° 256/17

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent Degeldt et Sophie Charlier

Situation : Avenue Adolphe Wansart 37

Objet : étendre le rez-de-jardin d'une maison mitoyenne unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43688-2017 introduite le 25/09/2017 par Monsieur et Madame Laurent Degeldt et Sophie Charlier, et visant à étendre le rez-de-jardin d'une maison mitoyenne unifamiliale sur le bien sis avenue Adolphe Wansart 37;

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 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 les motifs suivants :

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

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

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

○ non-respect de l'article n°II Toiture à versant et Matériaux de façade qui prescrit « *A versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale, sauf pour les villas isolées, pour lesquelles tous les types de toiture sont admis. Couverts de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux artificiels de même tonalité et de même format.* », en ce que la toiture de l'extension est plate,

○ non-respect de l'article n°II Matériau qui prescrit « *Toutes les façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction* » en ce que la façade de l'extension est proposée en zinc prépatiné, celle de l'étage en enduit gris clair alors que la façade avant est en pierre (petit granit meulé bleu),

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, en ce que l'extension est plus profonde que les deux constructions voisines,

○ non-respect de l'article n°6 §2, qui prescrit « *la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade* », en ce que les lucarnes présentent 80% de la largeur de la façade,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2017 : dépôt de la demande;

15/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : 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 bâti en ordre semi ouvert et ouvert, les maisons sont implantées en recul, les gabarits sont très homogènes,

○ Il est bâti sur un coteau entre la rue de Stalle et la rue Victor Allard,

○ Dans ce quartier, l'avenue dessert le versant Nord affecté au logement et le versant Sud où se trouvent de grands immeubles de bureaux progressivement transformés en logement. La maison se situe à l'arrière de l'ancien immeuble Fabricom, futur centre administratif de la commune,

○ La maison n°37 sur laquelle porte la demande est de faible profondeur (± 9mètres), et est située dans un groupe de 5 maisons,

- Elle présente un garait R+2+T en façade avant. Le jardin est situé un niveau plus haut que celui de la rue,
- Son architecture est de qualité et typique de sa période de construction,
- La maison de droite (n°35) est pourvue d'une véranda en façade arrière,
- La maison de gauche (n°39) présente un gabarit similaire à celle de la demande,
- Les jardins sont séparés par des haies, certains comprennent des arbres,
- Le relief est marqué vers le fond des parcelles, en pente ascendante vers la rue Victor Allard au Nord,

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

- La construction d'une extension au rez-de-jardin (1^{er} étage à rue) et propose un bardage en zinc clair,
- La rehausse en conséquence des murs séparant les terrasses,
- La pose d'un enduit sur isolant sur la façade arrière (2^{ème} étage rue),
- Le remplacement des châssis en aluminium en conservant les divisions d'origine, mais en modifiant la couleur pour le gris anthracite,
- Le remplacement de la porte de garage en bois par une porte vitrée,
- La construction d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture,

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

- La maison conserve son style architectural, malgré le remplacement des châssis en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - l'extension permet d'aménager un salon sur la largeur de la maison en lien avec le jardin,
 - les combles sont aménagés en 2 chambres, salle de douche et bureau,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension arrière présente une profondeur de 3 mètres,
 - La façade arrière est orientée au Nord de sorte que cette extension a peu d'impact sur l'ensoleillement des maisons mitoyennes,
 - Les maisons sont particulièrement peu profondes, l'extension permet d'améliorer l'usage du séjour,
 - les lucarnes sont placées en retrait des corniches de sorte que la face des lucarnes est limitée à une hauteur de ± 1,20 mètre, ce qui en limite leur impact,
 - La largeur est alignée aux baies des étages inférieurs, dans une cohérence globale de composition,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins sont délimités par des haies,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison bénéficie d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bardage en façade arrière diffère des parements en briques voisins, tout en s'harmonisant avec eux,
 - le remplacement de la porte de garage en porte vitrée est justifié par la demandeuse par le double s-usage de l'espace en garage et rangement pour son activité professionnelle, et souhaite un éclairage naturel de cet espace,
 - la suppression de la cheminée et du sas font perdre des éléments de décors et des éléments intégrés à l'architecture d'origine,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - 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°II Toiture à versant et Matériaux de façade qui prescrit « *A versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale, sauf pour les villas isolées, pour lesquelles tous les types de toiture sont admis. Couverts de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux artificiels de même tonalité et de même format.* », en ce que la toiture de l'extension est plate. Ce gabarit s'adapte mieux aux extensions arrière, en limitant l'impact volumétrique vis-à-vis des constructions voisines,
 - non-respect de l'article n°II Matériau qui prescrit « *Toutes les façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction* » en ce que la façade de l'extension est proposée en zinc prépatiné, celle de l'étage en enduit gris clair alors que la façade avant

est en pierre (petit granit meulé bleu). Le choix du matériau est résultant de la technique constructive et s'adapte au bâti environnant (briques),

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, en ce que l'extension est plus profonde que les deux constructions voisines. Les maisons sont fort peu profondes et certaines sont pourvues de véranda. L'extension est limitée au rez-de-jardin de sorte que l'impact volumétrique vis-à-vis des constructions mitoyennes est réduit,
 - non-respect de l'article n°6 §2, qui prescrit « la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade », en ce que les lucarnes présentent 80% de la largeur de la façade. La largeur des lucarnes est alignée aux baies des étages inférieurs ce qui apporte de la cohérence dans la nomenclature des baies dont l'horizontalité est fortement marquée,

Considérant que l'extension répond au bon aménagement des lieux en minimisant son impact sur le bâti environnant;

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

- fournir un reportage photographique intérieur complet en couleur avant avis du Collège sur la demande, en 4 exemplaires,
- maintenir une porte en bois pour le garage, afin de conserver la notion de sous-bassement de la composition de la façade,
- respecter les éléments de décors intégrés à l'architecture d'origine,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que le caractère de la façade doit être maintenu,
- de répondre à une objection sur le caractère architectural de qualité de la maison tant extérieur qu'intérieur,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme, aux conditions ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20 décembre 2017
objet n° 11

Dossier 16-43672-2017 - Enquête n° 250/17

Demandeur : S.A. CODELPA - Monsieur Jacques DELORI

Situation : Avenue Maréchal Ney 16

Objet : transformation de la toiture d'un immeuble et construction d'un volume au rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43672-2017 introduite le 14/09/2017 par la S.A. CODELPA c/o Monsieur Jacques Delori et visant la transformation de la toiture d'un immeuble et la construction d'un volume au rez-de-chaussée sur le bien sis avenue Maréchal Ney, 16;

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) et se conforme 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°251 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 15/07/1975 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 le motif suivant :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°4 Esthétique des constructions qui prescrit "Les toitures sont couvertes en tuiles ou ardoises... elles ont deux versants au moins ...", en ce que le projet supprime la toiture et propose la construction d'un volume à toiture plate recouverte d'un bardage vertical type TRESPA;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation 1 :*
 - *Outre les dérogations sollicitées, le projet présente de nombreuses infractions à d'autres dispositions du PPAS 48bis&ter;*
 - *Le projet des demandeurs dépasse considérablement en ampleur le motif invoqué (=besoin de résoudre des soucis d'infiltration);*
 - *Le bardage vertical de couloir noire sur une hauteur de 3m ne répond nullement à la dimension esthétique imposée par le permis de lotir et qui correspond au style de toutes les constructions du voisinage;*
 - *Dérogation aux articles 1.3 et 1.4 du PPAS;*
 - *Le projet déroge également à l'article 8 du RRU en ce que les nouvelles constructions ne peuvent jamais dépasser la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes;*
 - *Préjudices sur les propriétés voisines en termes de vues et de perspectives et de perte de valeur;*
- *Réclamation 2 :*
 - *Souhaite pouvoir s'exprimer par l'intermédiaire d'un voisin à la CC car à l'étranger;*
- *Réclamation 3 :*
 - *La demande est contraire à de nombreuses prescriptions fondamentales du PPAS 48bis&ter et du RRU;*
 - *La dérogation ne doit pas dénaturer le contenu de la règle affectée par la demande de dérogation et ne doit pas mettre en cause l'économie de cette règle;*
 - *La dérogation ne doit pas porter atteinte à une donnée essentielle du PPAS existant;*
 - *La dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel;*
 - *Le gabarit ne peut pas être hors proportion par rapport aux constructions les plus proches;*
 - *La dérogation ne peut être accordée que si les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, que dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone, qu'à titre exceptionnel;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/09/2017 : dépôt de la demande;

15/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : 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;
- Le bâti environnant est composé de villas ou d'immeubles de typologie à 4 façades;
- La parcelle concernée par la demande se situe en intérieur d'îlot et correspond au lot 2 du permis de lotir n°251 et accueille un immeuble de 3 logements de gabarit R+1+1 étage complet sous une toiture à versants;
- La toiture de l'immeuble faisant l'objet de la demande s'apparente à une toiture plate en ce qu'elle présente des pentes uniquement sur le pourtour du volume en toiture et dont la majeure partie est une toiture plate;

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

- La démolition de la toiture à versants;
- La reconstruction d'un étage à toiture plate;
- La construction d'une serre au rez-de-chaussée;

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

- De nombreux immeubles à proximité immédiate présentent des toitures plates (n°2 Maréchal Ney de gabarit R+2, n°7/9 Maréchal Ney de gabarit R+1, 57 avenue Napoléon de gabarit R+2, 67 avenue Napoléon de gabarit R+1). En effet, le PPAS 48bis&ter se développant autour du PL n°251 autorise la construction de volume à toiture plate;
- La hauteur générale du bâtiment reste inchangée. Seule, la forme de la toiture est modifiée;

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

- Le permis de lotir n°251 étant antérieur (1975) au PPAS 48bis&ter (1993) ainsi qu'au RRU (2006), seules les prescriptions du permis de lotir s'appliquent;
- Le projet ne déroge donc pas au titre 8 du RRU, ni aux articles 1.3 et 1.4 du PPAS;
- En ce qui concerne les nouvelles terrasses périphériques proposées autour du nouveau volumes, il y a lieu de réduire celles-ci et de limiter la zone accessible à la partie devant le séjour, les autres zones devant être verdurisées;

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

En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :

- Article 3 zone de jardin qui précise « *sauf indications contraires aux plans...les serres ne sont pas admises* » :
 - Le projet prévoit la construction d'une serre au rez-de-chaussée sous la terrasse débordante existante et accolée à la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée;
 - Celle-ci peut s'envisager de par sa dimension limitée tant en superficie qu'en hauteur;
 - De plus elle ne portera pas préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines de par son intégration au cadre bâti déjà existant. En effet, celle-ci s'implante en-dessous d'un balcon débordant et sur la trace de murets existants ;
- article 4 Esthétique des constructions qui précise « *Les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises naturelles ou artificielles...elles ont deux versants au moins dont la pente est comprise entre 25 et 50°* » :
 - L'ensemble du projet modifie l'esthétique totale de cet immeuble présentant peu d'intérêt patrimonial et propose un langage davantage contemporain élégant;
 - Le volume existant en toiture s'apparente déjà à un volume à toiture plate avec des pentes uniquement sur le pourtour de celui-ci. Cette toiture existante dérogeait déjà au prescrit du permis de lotir en ce qu'elle ne présente pas une pente comprise entre 25 et 50°;
 - Le nouveau volume a toiture plate s'implante en retrait des façades de manière à conserver la lisibilité de la façade et du gabarit d'origine de l'immeuble; En effet, le niveau de la toiture reste inchangé;
 - Cependant, afin de respecter l'esprit du prescrit, il y a lieu :
 - de reculer les façades de cet étage de manière à ce que le volume s'inscrive dans la pyramide à 50° défini depuis le haut des murs de façades du bâtiment;

- de prévoir un revêtement en ardoises se rapprochant davantage d'un langage de toiture;

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

- reculer les façades du volume proposé en retrait de manière à ce que celui-ci s'inscrive dans la pyramide à 50° défini depuis le haut des murs de façades du bâtiment;
- prévoir un revêtement en ardoises se rapprochant davantage d'un langage de toiture;
- limiter la zone accessible des terrasses à la partie située devant le séjour, les autres zones devant être verdurisées;

Considérant 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 précisent des reculs limités plus importants et le choix des matériaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou 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 Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 12

Dossier 16-43367-2017 - Enquête n° 253/17

Demandeur : Monsieur et Madame Luca Aguzzoni et Marta Petrucci

Situation : Avenue Fond'Roy 25

Objet : démolir et reconstruire une maison d'habitation unifamiliale et abattre des arbres en bordure de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43367-2017 introduite le 30/03/2017, modifiée à 2 reprises en application de l'article 126/1 en date du 08/06/2017 ainsi qu'en date du 26/10/2017, par Monsieur et Madame Luca Aguzzoni et Marta Petrucci et visant à construire une habitation unifamiliale isolée, après démolition de l'habitation existante et l'abattage des arbres sur le bien sis avenue Fond'Roy, 25;

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° 4 - Ancien Domaine de Carloo (Avenue d'Orbaix) - AR du 15/03/1954 et se conforme, après modifications, à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique relative à la demande initiale qui s'est déroulée du 12/06/2017 au 26/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portaient sur les aspects suivants :

- o Les propriétaires de la maison sise avenue d'Orbaix, 34 sont les voisins directs de la propriété concernée. Ils font les observations suivantes :
 - o Pas de remarque particulière concernant le projet de démolition/reconstruction avec ajout d'un car-port;
 - o Le projet prévoit toutefois l'abattage de tous les arbres de la propriété ce qui est problématique. Les arbres en question sont remarquables. Ils protègent les différentes habitations du clos des importantes nuisances sonores de l'avenue Fond'Roy et notamment du tram. Ils permettent également d'isoler quelque peu les propriétés du trafic de l'avenue Fond'Roy et de la drève de Carloo;
 - o Les arbres visés par la demande ne sont pas "malades" ou dangereux;
 - o L'ensoleillement de la maison et de la toiture ne paraît pas être un argument justifié; la maison bénéficie actuellement d'une orientation idéale et d'un très large ensoleillement. Les conifères situés au fond à gauche (1 arbre + 1 groupe de 3 arbres) n'empêchent aucunement cet ensoleillement;
 - o Le projet prévoit que de nouvelles plantations pourraient si nécessaire être réalisées mais par des arbres de taille réduite. Ceci ne permettrait pas de réduire les nuisances évoquées plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique relative à la demande initiale qui s'est déroulée du 20/11/2017 au 04/12/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Les habitants du bien sis avenue d'Orbaix, n° 65 font les observations suivantes :
 - o S'opposent à l'abattage du cèdre qui occupe le jardin;
 - o La nouvelle construction soit s'harmoniser avec les constructions environnantes, respecter la surface de jardin et la surface et hauteur d'habitation;

- Les habitants du bien sis avenue d'Orbaix, n° 20 font les observations suivantes :
 - S'opposent à l'abattage des arbres qui défigurera l'harmonie du quartier. Des coupes récentes ont eu lieu sur les parcelles bordant le carrefour, ce qui a eu un effet disgracieux;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/03/2017 : dépôt de la demande;

05/05/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/06/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

12/06/2017 au 26/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/09/2017 : séance publique de la Commission de Concertation et avis défavorable unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme;

26/10/2017 : dépôt d'une demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et poursuite de la procédure;

20/11/2017 au 04/12/2017 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

20/12/2017 : 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 est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement à l'angle de l'avenue Fond'Roy et de l'avenue d'Orbaix, et de ce fait, occupe une position prépondérante dans les perspectives de ces voiries;
- La maison est implantée au Nord de la parcelle, le long de la limite séparative avec le bien voisin sis au n° 23 de l'avenue Fond'Roy. Elle présente un gabarit R+Toiture à versants et des annexes arrières. Le bâtiment, datant de 1952, ne présente pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales remarquables;
- Le jardin paysager se développe au Sud et à l'Ouest;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et la limite séparative entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée par une haie vive percée par l'accès au garage et l'accès piéton à la maison. Cette zone de recul forme un léger talus par rapport au niveau du trottoir;
- En voirie, face à la maison, un îlot directionnel est aménagé;

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

- La démolition de la maison;
- La reconstruction d'une habitation unifamiliale plus compacte sous forme d'un plan rectangulaire de 17,25 mètres sur 8,25 mètres, avec un garage en zone latérale de droite, au Nord;
- La création d'une terrasse couverte à l'arrière et l'aménagement d'une petite terrasse sur cette toiture;
- L'abattage des arbres en limite de parcelle;
- La modification du relief du sol;
- Le réaménagement paysager de la parcelle;

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

- Le projet prévoit la démolition d'une maison d'habitation afin de permettre la reconstruction d'un bâtiment plus compact et aux proportions plus équilibrées;
- La maison existante s'inscrit dans la typologie de la plupart des constructions avoisinantes. Elle présente un bon état de conservation. Elle est très visible de par son implantation, laquelle tient compte du carrefour et de la présence des 2 voiries. Son implantation projetée tend à répondre aux spécificités des lieux;
- La demande modifiée annexe une note explicative détaillée justifiant la demande de démolition de la maison, à savoir :
 - Le bâtiment datant de 1952, il ne présente pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales remarquables;
 - La bien est vétuste, non habité et ne présente aucune isolation performante;
 - La toiture de la maison est fortement mansardée, ce qui entrave la bonne habitabilité de son volume;
 - La disposition des espaces d'habitation est étriquée au rez et ils présentent des hauteurs sous plafond réduites variant de 220 cm à 240 cm;

- Les espaces intérieurs sont fractionnés par des niveaux différents et le niveau d'habitation principal est situé en contrebas du jardin;
- Le gabarit prévu, à savoir R + 1 + Toiture à versants, est envisagé dans le prescrit du PPAS. De ce fait, il s'inscrit en cohérence avec les gabarits des constructions voisines;
- Le projet propose la construction d'une maison à ossature en bois, répondant aux objectifs de développement durable;
- La demande prévoit la construction d'un garage fermé le long de la mitoyenneté de droite, s'inscrivant dans l'emprise de la construction existante, ce qui permet d'en atténuer l'impact au regard de la maison voisine, implantée à proximité de cette limite. Les options de ce projet permettraient de dégager davantage la façade Sud de la maison vers le jardin et les perspectives des rues;

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

- En matière de programme, le projet maintient une maison unifamiliale au sein de ce quartier homogène;
- En matière d'implantation et de gabarit, la nouvelle construction s'inscrit dans le respect du prescrit du PPAS, mais également dans le respect des spécificités de la parcelle. La demande est également relativement explicite quant aux modifications à apporter au relief du terrain après travaux;
- En matière de typologie architecturale, le projet modifié nécessite davantage de cohérence et de sobriété, afin d'en améliorer la lisibilité depuis les axes des rues. A ce titre, les pentes des différentes toitures doivent être harmonisées en se basant sur celle du volume principal. Il s'indique également de supprimer la galerie au rez en façade avant (sur laquelle sont uniquement percées la porte d'entrée et des petites fenêtres de locaux techniques/sanitaires). Un petit auvent au droit de la porte d'entrée peut éventuellement s'envisager;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le plan paysager est très succinct, ce qui ne peut se concevoir. Le projet prévoit la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle, présentant des proportions ne réduites (3,00 m/2,00 m). Cette option peut être retenue, même située à proximité directe des fonds de jardins voisins (avenue d'Orbaix), du fait de la plantation d'écrans végétaux. Il s'indique de conserver le cèdre implanté en partie avant, lequel structure le paysage sur ce carrefour. Il s'indique également, pour tous les autres arbres à maintenir, de prendre toutes les précautions durant la phase de chantier, afin d'assurer la protection de ces sujets, en vue de garantir leur maintien et leur survie;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'accès carrossable à l'opposé de la situation existante. Il y a lieu de retenir que le stationnement en voirie n'est pas autorisé le long de cette portion de rue. Toutefois, les plans laissent apparaître la création de 2 portails, lesquels doivent être limités à 160 cm de haut et être ajourés;
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie, dont le trop plein sera dirigé vers des dispositifs d'infiltration, ce qui répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière, mais qui doit également recevoir l'aval du Service Technique de la Voirie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), la demande :
 - Prévoit la démolition d'une maison unifamiliale d'une superficie de 238,24 m² afin de reconstruire un immeuble unifamilial de 252,25 m²;
 - Opte pour une construction de typologie sobre s'intégrant au cadre bâti environnant;
 - Présente un rapport détaillé sur les raisons ayant mené à la volonté de démolition de la maison;
 - Propose un projet modifié davantage qualitatif et mieux intégré à son environnement tant bâti que paysager;

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

- Harmoniser les pentes des différentes toitures, en se basant sur celle du volume principal;
- Supprimer la galerie au rez en façade avant, au profit, éventuellement, d'un petit auvent au droit de la porte d'entrée;

- Prévoir davantage d'ouvertures sur le pignon Sud au niveau du rez-de-chaussée;
- Présenter un plan paysager du réaménagement paysager de la parcelle en indiquant l'essence des arbres à abattre, en maintenant le cèdre implanté à l'avant de la parcelle, et pour tous les autres arbres à maintenir, en prenant toutes les précautions durant la phase de chantier, afin d'assurer la protection de ces sujets, en vue de garantir leur maintien et leur survie;
- Représenter, en élévation, les 2 portails, lesquels doivent être limités à 160 cm de haut et être ajourés;
- Respecter les conditions qui seront émises dans les avis du Service Technique de la Voirie et de VIVAQUA en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
- Respecter les conditions qui seront émises par le Service Vert en ce qui concerne les éventuels abattages d'arbres;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande, en ce que la démolition et la reconstruction de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet de reconstruction sera davantage intégré au cadre urbain environnant dans lequel il s'inscrit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie du projet sera améliorée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n° 13

Dossier 16-43576-2017 - Enquête n° 243/17

Demandeur : Monsieur Henri MARCHAL

Situation : Chaussée d'Alseberg 565

Objet : exhausser de trois niveaux et rénover un immeuble de conciergerie existant en R+1 (avec servitude de passage carrossable au RDC donnant accès à la rue du Fossé), comprenant une mise en conformité du logement au R+1 et la création d'un nouveau logement en triplex

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43576-2017 introduite le 13/07/2017 par Monsieur Henry MARCHAL, et visant à exhausser de trois niveaux et rénover un immeuble de conciergerie existant en R+1 (avec servitude de passage carrossable au RDC donnant accès à la rue du Fossé), comprenant mise en conformité du logement au R+1 et la création d'un nouveau logement en triplex sur le bien sis chaussée d'Alseberg 565;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 3 Implantation de la construction (façade avant);
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/12/2017 au 04/12/2017 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 occupants du bien sis au n° 567 de la chaussée d'Alseberg (immeuble mitoyen) font les observations suivantes :*
 - *Concernant les 2 toitures de chaque côté du bâtiment au niveau R+3, afin de garantir leur non-utilisation en tant que terrasse, un garde-corps serait souhaitable au niveau des fenêtres si celles-ci peuvent être ouvertes;*
 - *La nouvelle configuration avec l'un des 2 logements spacieux et haut de gamme sans offrir d'emplacement de parking, ne va pas améliorer les possibilités de stationnement dans la rue, la demande en places de parking excédant déjà largement l'offre actuelle;*
 - *La nouvelle configuration rend quasiment impossible l'éventuel exhaussement de leur propre logement (situé au 567), un étage supplémentaire les mettant directement en vis-à-vis des toitures et vitrages en R+3 de la nouvelle configuration du 565;*
- *Les occupants du bien sis au n° 571 chaussée d'Alseberg font les observations suivantes :*
 - *La situation existante de l'immeuble est insalubre et une amélioration est nécessaire pour la revalorisation du quartier;*

- *Le passage carrossable est une servitude menant à 30 boxes de garages et 2 ateliers en contrebas. Il doit rester accessible 24h/24 car c'est le seul accès;*
- *Le chantier doit pouvoir s'organiser sans que l'espace de déchargement en voirie ne soit compromis;*
- *Un état des lieux avant travaux doit s'opérer dans au niveau des constructions voisines;*
- *Les terrasses ne doivent pas engendrer de vues non conformes aux dispositions du Code Civil;*
- *Les occupants du bien sis rue Joseph Bens, 127, font les observations suivantes :*
 - *Ils exploitent un atelier à l'arrière du projet envisagé et souhaitent que l'accès reste opérationnel pour les camionnettes;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2017 : dépôt de la demande;

25/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2017 au 04/12/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 07/11/2017;

○ Vu l'avis du SIAMU émis le 13/10/2017, et joint à la demande;

Que cet avis comporte une condition relative à la configuration en matière d'accès aux logements depuis la cage d'escaliers;

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Roosendaal au Nord et la rue Joseph Bens au Sud;
- Il s'agit d'un immeuble des années 1970. Il s'agit d'un bâtiment mitoyen deux façades, orienté Est-Ouest, situé dans une zone d'habitat dense;
- Le profil général de la chaussée d'Alseberg à ce niveau est assez irrégulier, alternant les bâtiments de R+1 à R+3;
- Au Sud, n°567, le bâtiment mitoyen est une maison unifamiliale en R+1 de dimension réduite, avec toiture à versants. Au nord, n°563, est construit un immeuble de logement en R+3, dont les deux premiers niveaux présentent une hauteur sous plafond conséquente;
- Le bâtiment se compose de deux niveaux. Un rez-de-chaussée comprenant une cage d'escalier, un local technique, et une servitude de passage carrossable (largeur=3.5m, hauteur 3.1m) donnant accès à la rue du Fossé depuis la chaussée d'Alseberg. A l'étage se trouvent deux studios, un en façade à rue et l'autre en façade arrière comme repris dans les plans de situation existante. Cette situation ne correspond pas à la situation de droit qui indique un logement une chambre (ce dernier ne respecte pas les normes actuelles pour les surfaces minimum);
- La structure existante du bâtiment est entièrement en béton armé. Le dimensionnement généreux des éléments structurels ainsi que la présence d'une trémie en attente en toiture au-dessus de la cage d'escalier permettent d'émettre l'hypothèse que ce bâtiment fut construit dans l'optique d'y ajouter plusieurs autres étages;
- La façade à rue est en briques de parement ocre jaune, en état de délabrement avancé. La façade arrière est en briques maçonnées apparentes, avec structure béton apparente. La toiture plate est recouverte d'une étanchéité bitumineuse. L'ensemble ne présente aucune isolation performante;
- La rue du fossé mène à un ensemble de boxes de garages et d'ateliers en contrebas et à l'arrière des immeubles de la rue Roosendaal. Elle mène également à un ensemble de petites maisons implantées sous forme de carré en intérieur d'îlot, et, plus loin à une zone verte potagère gérée par Bruxelles Environnement. De ce fait, et au vu des dispositions des lieux, la façade arrière du bâtiment visé par la demande est relativement visible et participe à la structuration de la limite de l'îlot;

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

- Aménagement d'un logement de 1 chambre à coucher, traversant, au 1^{er} étage de l'immeuble;
- Rehausse de 3 niveaux, dont 2 niveaux partiels, en vue d'aménager un logement en triplex de 3 chambres à coucher;
- Isolation du bloc de circulations au rez, et maintien du passage carrossable vers la rue du Fossé à l'arrière;

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

- En ce qui concerne les options du projet :
 - Le bâtiment existant est implanté au cœur d'un quartier nécessitant d'être revitalisé;
 - La construction existante présente des signes de vétusté et n'est plus habitable en l'état;
 - Le bien s'inscrit entre l'alignement de l'axe structurant de la chaussée d'Alseberg et un intérieur d'ilot aménagé par de petites maisons d'habitation implantées sous forme de carré(s) mais également par un par cet des jardins potagers;
 - Le projet propose l'aménagement de 2 logements offrant 1 et 3 chambres à coucher, de sorte à diversifier l'offre pour le quartier;
- En ce qui concerne le réaménagement de l'étage existant :
 - L'aménagement actuel du R+1 avec deux studios nécessite d'être régularisé pour revenir à la situation de droit, soit un seul appartement. A cette fin, une chambre est créée côté chaussée d'Alseberg, avec SDB attenante et dressing, tandis que l'on retrouve les espaces de vie donnant sur l'intérieur de l'ilot paysager de l'autre côté, profitant de la baie vitrée toute hauteur, et de l'orientation Ouest. Cependant la surface totale du plateau ne permettant pas d'atteindre les minimas requis par le RRU pour un appartement 1 chambre, ce logement est considéré en studio tout en présentant de belles qualités d'habitabilité;
- En ce qui concerne l'exhaussement de 3 étages et création d'un nouveau logement :
 - La hauteur actuelle exceptionnellement basse du bâtiment, ainsi que le skyline fortement différencié des mitoyens (un immeuble très bas au Sud, et un immeuble très haut au Nord, avec une différence de hauteur entre les corniches de 7,84m) offre l'opportunité de créer un logement supplémentaire en rehaussant cet immeuble et en créant une extension sous forme d'une 3^{ème} façade;
 - D'une part, l'exhaussement propose, à l'échelle de la rue, de retisser une continuité entre les deux bâtiments mitoyens, en s'adossant au plus haut bâtiment situé au Nord, pour redescendre en escalier vers le profil le plus bas, tout en n'hypothéquant pas une éventuelle rehausse de ce dernier. Le projet masque ainsi l'imposant mur mitoyen du 563 jusqu'alors très visible et exposé. Cette surélévation engendre néanmoins d'importantes rehausses de murs mitoyens, du côté Sud, mais en observant des reculs successifs afin de tenter de minimiser l'héberge. Ces rehausses s'opèrent au Nord de la maison voisine la plus basse et auront dès lors un impact très relatif sur son ensoleillement, eu égard notamment de la présence actuelle de l'immeuble n° 563. Dès lors, le principe de rehausser le 1^{er} étage sur toute la profondeur de la construction existante aura un impact plutôt relatif sur l'enclavement des 2 maisons voisines de gauche (n° 567 et 569);
 - D'autre part à l'échelle du bâtiment, cette configuration particulière est une opportunité d'offrir au nouveau logement sur plusieurs niveaux, bénéficiant d'une orientation (Est, Ouest et Sud) et une terrasse qui participent à la qualité des espaces;
 - Formellement, le nouveau volume s'adosse au 563, et s'aligne à la corniche à rue tout en proposant un retrait à l'arrière pour offrir une terrasse donnant vue sur l'intérieur de l'ilot. La hauteur sous plafond importante des deux premiers niveaux du 563, permet la création de 2 niveaux au moins. Côté 567, le volume d'extension engendre d'importantes modifications volumétriques. Toutefois, la transition entre volume haut et volume bas est traitée en escalier de manière à en limiter les impacts. Cette volumétrie permet à la fois d'ouvrir suffisamment les espaces de vie au Sud pour profiter de l'ensoleillement et de la vue dégagée et de proposer des toitures accessibles (Ouest) ou végétalisées (Sud-Est, Sud et Sud-Ouest), le tout sans tentant de limiter l'enclavement de la maison voisine de gauche par un volume trop imposant. La terrasse projetée au dernier niveau, et accessible par la chambre à coucher, présente un caractère relativement invasif envers le voisinage et l'intérieur de l'ilot;
 - Au niveau de la programmation, le nouveau logement joue de cette configuration particulière. Agencé en triplex, les espaces de vie, salon - salle à manger - cuisine, sont placés au niveau intermédiaire (R+3), au centre du logement. Ainsi, l'on rentre par l'étage de nuit au R+2, tandis que la grande chambre se situe au dernier étage. Cela évite que des chambres soient placées à plus d'un étage des espaces communs et permet de garder un accès aisé vers la grande terrasse au dernier étage. Surtout cette configuration libère un plateau entier en forme de T, définissant trois espaces distincts mais ouverts, avec deux grandes ouvertures en L offrant des vues Sud-est et Sud-Ouest de part et d'autre de la cuisine. De manière générale, les vues vers l'Ouest et le carré

Tillens sont maximisées. L'ensemble des exigences relatives aux normes d'habilité des logements sont respectées.

- En ce qui concerne la gestion des accès, l'entrée, et les locaux communs, mais également la nature des sols :
 - L'entrée du bâtiment est modifiée. Historiquement à rue, celle-ci est déplacée au niveau de la servitude. Ce changement de disposition offre un espace abrité de la pluie à la sortie du bâtiment avec un accès direct au local vélo et poussette créée à l'arrière de celui-ci dans le prolongement du volume du rez-de-chaussée. La largeur de la servitude de passage, de 3,45m minimum, semble suffisante pour permettre l'accès au bâtiment et le passage simultané d'une voiture. Une signalétique sera réalisée au sol afin d'avertir les véhicules. De plus l'ouverture latérale permet de créer un espace poussette au pied de l'escalier entre le trottoir et l'escalier;
 - La servitude de passage ne permet pas de réaliser des places de parking. Cependant, des emplacements de parking privés se trouvent en cœur d'îlot, et le quartier, proche du centre la commune d'Uccle et de ces infrastructures et équipements, est bien desservi en transports en commun ou bénéficie de points de relais pour véhicules partagés;
 - Enfin, le sol est historiquement imperméabilisé car l'ensemble de la parcelle non construite est dédié à la servitude de passage. Le bâtiment n'étant pas équipé historiquement d'une citerne de récupération d'eau de pluie, il devient dès lors très compliqué d'envisager le placement d'un tel équipement au niveau du rez-de-chaussée (forte pente, excavation conséquente d'un sol rigide, rue du Fossé rendue inaccessible le temps des travaux). La surface limitée de toiture (56m², terrasse comprises) ne justifie pas, en ce sens une telle infrastructure. De plus, l'exhaussement devant être réalisé en structure légère afin de ne pas impliquer des travaux de sous-œuvre, il n'est pas non plus envisageable de placer la citerne sur les toits;
- En ce qui concerne la matérialité et dispositions techniques :
 - Le souhait du maître d'ouvrage est d'utiliser des matériaux innovants, durables et écologiques pour l'enveloppe du bâtiment. Dans cette optique l'enveloppe thermique est traitée avec des panneaux de liège recouvert d'un béton de chaux écologique de 4cm. Les panneaux sont ré-enduits intégralement avec une fine couche de béton masquant les joints. Cette solution propose l'avantage important d'être très pérenne (imputrescibilité du liège, résistance du béton), écologique (matériaux naturels pour l'isolation, composants naturels du béton de chaux) et offre une finition homogène à l'ensemble, comme un volume découpé, tout en étant plus riche qu'un crépi dans son aspect;
 - La servitude de passage sera repeinte de couleur sombre pour à la fois uniformiser l'espace et marquer le contraste avec le reste du bâtiment. Une signalétique de couleur claire sera peinte au sol et plafond pour indiquer l'entrée du bâtiment;
 - Le structure est pensée légère afin de permettre la surélévation sans renforcer la structure existante. Il s'agira soit d'une ossature bois, soit d'une structure CLT;
 - Techniquement, un système particulier de ventilation double flux décentralisé est envisagé. Le principe consiste à placer des modules indépendants dans les toutes pièces de vie, combinant extraction et pulsion avec récupérateur de chaleur, programmables indépendamment les uns des autres. Le système offre l'avantage de supprimer toutes les gaines, limitant ainsi les risques sanitaires qui y sont liés. En revanche, cela nécessite de placer des grilles de ventilation en façade. Celles-ci seront intégrées à la composition de façade du bâtiment;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - Le projet propose la construction de 3 étages supplémentaires du côté de la voirie principale, et au droit d'une servitude de passage menant à un ensemble de garages en contrebas, mais également à des petites maisons d'habitations implantées sous forme de carré à l'intérieur de l'îlot. Le développement volumétrique du projet n'est, au vu des spécificités des lieux, par directement dirigé vers ces petites maisons d'habitation, ni vers la zone verte potagère, laquelle se développe davantage en aval;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :
 - Ce motif d'enquête public est nul et non avenue, au regard de l'analyse de la situation existante de droit de l'immeuble faisant apparaître l'aménagement d'un logement unique au 1^{er} étage. Le projet vise à étendre la superficie d'habitat sur la parcelle;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet prévoit une isolation de la façade avant par l'extérieur, ce qui engendre un débordement très relatif (14 cm) vers l'espace public, depuis le rez-de-chaussée et ce, en vue d'un traitement cohérent de ce bâtiment rehaussé. Néanmoins, la largeur du trottoir étant limitée au droit du projet, il s'indique d'éviter ce type d'excroissance au niveau bas du bâtiment, et d'envisager le débordement de l'isolation à partir du 1^{er} étage. Il s'indique également de prendre toutes les dispositions afin d'assurer le maintien des câblages des régies (aménagement d'un fourreau à l'arrière du complexe d'isolant,...). La maison voisine de droite reprend, en façade et le long de la limite mitoyenne avec le projet, un élément de la caténaire du tram. Il y a dès lors lieu de solliciter l'avis de la STIB en vue de valider les options du projet;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'exhaussement dépasse de plus de trois mètres le profil mitoyen le moins profond (n°567). C'est déjà le cas de la construction existante au niveau du 1^{er} étage. L'exhaussement en reprend l'emprise complète au R+2, puis des retraits progressifs sont réalisés aux étages supérieurs. Cette dérogation pourrait se justifier par le fait que la surface des plateaux étant limitée, il était nécessaire de reprendre la même emprise afin d'offrir un agencement satisfaisant et spacieux pour les étages supérieurs. De plus le bâtiment étant placé au nord du 567 et s'alignant au profil du 563, il n'impacte en aucun cas sur l'ensoleillement des bâtiments voisins. Néanmoins, la volumétrie projetée engendrera des vues principalement dirigées vers la maison voisine en contrebas au 3^{ème} étage. Les façades avant et arrière sont relativement aveugles au 3^{ème} étage. Il s'indique dès lors de limiter ces fins préjudiciables en limitant les vues vers la parcelle voisine de gauche à ce même niveau. Pour ce faire, la baie latérale doit être limitée à 1 mètre de développement et la façade arrière doit bénéficier de larges ouvertures vers l'intérieur de l'ilot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet dépasse de plus de trois mètres le profil de la toiture du mitoyen le plus bas, à savoir le 567, et ce dans une volonté de redonner une continuité au tissu en reliant les deux bâtiments mitoyens et d'autre part d'offrir au logement créé les qualités suffisantes aussi bien dans ses dimensions (trois chambres) que dans ses orientations et espaces extérieurs. De plus l'exhaussement observe un retrait latéral de 190 cm au lieu de 300 cm prescrits. Ces options du projet engendrent une cohérence d'échelle en matière de raccord entre les gabarits de typologies très différentes;

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

- Supprimer le dispositif d'isolation en façade avant au rez, en débordement sur l'espace public;
- Prendre toutes les dispositions afin d'assurer le maintien des câblages des régies (aménagement d'un fourreau à l'arrière du complexe d'isolant,...);
- Solliciter l'avis de la STIB en vue de valider les options du projet, notamment en ce qui concerne le maintien de la caténaire du tram au niveau de la maison voisine de droite;
- Réduire la largeur de la baie d'angle à 1 mètre du côté de la parcelle voisine de gauche au 3^{ème} étage et ouvrir généreusement la façade arrière de ce niveau vers l'intérieur de l'ilot;
- Au 3^{ème} étage, conformer le caractère non accessible des toitures plates en plaçant des garde-corps au droit des châssis;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de l'immeuble existant peut s'envisager dans une certaine mesure, ainsi que l'aménagement d'un logement supplémentaire;

- d'être accessoires en ce que le volume de l'extension sera davantage intégré au cadre urbain environnant et à la spécificité de la rupture d'échelle des gabarits;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2017
objet n°14

Dossier 16-43638-2017 - Enquête n° 249/17

Demandeur : S.A. Verachtet Invest - Monsieur Frank De Brauwer

Situation : Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297

Objet : démolir 2 maisons et construire de 2 immeubles de logements avec 2 niveaux de parking

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43638-2017 introduite le 25/08/2017 par la S.A. Verchtet Invest c/o Monsieur Frank De Brauwer, et visant à démolir 2 maisons et construire de 2 immeubles de logements avec 2 niveaux de parking sur le bien sis Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en ZICHEE;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet tend à atteindre la hauteur des immeubles à appartements voisins, alors que les maisons de droite sont 4 niveaux plus bas,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que le côté Churchill, le gabarit proposé R+6+étage en recul est 4 étages plus hauts que la maison de droite, et côté Montjoie, le gabarit proposé R+4+étage en recul est 4 étages plus hauts que la maison de gauche,
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « la zone de cour et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface est en pleine terre et plantée », en ce que le sous-sol couvre 100% de la parcelle,

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

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications visibles de l'espace public sur la ZICHEE,
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué en raison des dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre II, normes d'habitabilité des logements, articles 6, en ce que la porte d'entrée ne présente pas un passage libre de 0.95 mètre, ainsi qu'au Titre IV, accès PMR articles 6 et 10,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11 au 04/12/2017 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *atteinte au patrimoine de prestige de l'avenue, perte d'identité de l'avenue par un projet banal,*
- *la maison de style Art déco de 1922, de l'architecte Jean de Ligne, comprend des éléments de décors intacts,*

- le projet menace les deux maisons restantes à droite du projet. Il menace les maisons qui sont mitoyennes à des immeubles hauts,
- déplacement de l'héberge. Les murs verts proposés empiètent sur les parcelles voisines et suppose une servitude pour l'entretien,
- dérogation à la hauteur qui ne se justifie pas, et entraîne l'écrasement des maisons 81-83 Churchill et 299-301 Montjoie,
- vis-à-vis important avec les balcons,
- perte de qualité de vie pour les riverains, perte d'ensoleillement, de vue, enfermement de l'îlot dans sa partie la plus étroite, aggrave l'exiguïté de l'îlot, assombrissement de l'intérieur de l'îlot, perte de biodiversité,
- abattage d'un grand arbre de plus de 40 ans et d'une grande glycine qui participe à la qualité de l'intérieur d'îlot, perte de pleine terre,
- absence de toute gestion de l'eau de pluie,
- grands travaux en sous-œuvre, risqués,
- la parcelle est trop étroite (7 mètres) pour un programme d'immeubles à appartements, les plans sont banals, les appartements sont profonds et sombre,
- la parcelle est trop étroite pour organiser le parking. Le lift sur 2 niveaux va entraîner des attentes, des files possibles à l'extérieur très proche du rondpoint Churchill saturé aux heures de pointes. Il est donc dissuasif, risque d'être sous utilisé avec pression de stationnement dans le quartier,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/08/2017 : dépôt de la demande;

10/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11 au 04/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sera émis ultérieurement;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/09/2017 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 principalement résidentiel bien qu'il comprend également des bureaux. Il est dense par la présence de nombreux immeubles à appartements construits avenue Winston Churchill,
- Dans ce quartier, cette partie de l'avenue est desservie par la ligne de tram n°7,
- La maison n°85 de l'avenue Winston Churchill sur laquelle porte la demande constitue une maison bâtie en 1922 et qui a été peu transformée depuis l'origine. Elle présente un gabarit R+2+toiture Mansard,
- La maison de droite (n°83) présente un gabarit R+2+T,
- L'immeuble de gauche (n°87) présente un gabarit R+6+2 étages en recul,
- Le bâti environnant est de style architectural et de gabarits hétérogènes, datant de différentes époques de constructions. L'avenue Winston Churchill garde cependant la présence d'un patrimoine architectural datant de la création de l'avenue du Longchamps, et emblématiques de l'avenue,
- La façade arrière est orientée au Sud,
- A l'arrière sur l'avenue Montjoie, un double garage a été construit avec un logement à l'étage,
- L'immeuble de droite présente un gabarit R+4+étage en recul,
- L'immeuble de gauche présente un double garage avec un logement à l'étage,
- Les constructions basses de l'avenue Montjoie permettent d'apporter du soleil à l'arrière des maisons situées avenue Winston Churchill,
- La parcelle est située proche du rondpoint Winston Churchill, très encombré aux heures de pointes, surtout depuis le nouvel aménagement de celui-ci,

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

- La démolition de toutes les constructions sur la parcelle,
- L'abattage d'un arbre, non mentionnée dans la demande,
- La construction d'un immeuble à appartements de gabarit R+5+2 étages en recul du côté de l'avenue Winston Churchill et d'un immeuble de gabarit R+4+1 étage en recul du côté de l'avenue Montjoie,

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

- La demande vise la démolition d'une maison située au n°85 avenue Winston Churchill dont l'intérêt patrimonial est reconnu,
- Elle modifie les qualités de vie des deux maisons voisines de droite par un enfermement de la partie étroite de l'îlot,
- Elle modifie le paysage de l'avenue en banalisant les constructions,

- Elle supprime un jardin de pleine terre,

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

○ en matière de programme :

- 6 appartements de 2 chambres dont 2 en duplex, 1 appartement de 3 chambres en triplex et 1 appartement de 4 chambres en duplex,
- 1 bureau avec salle d'attente au rez-de-chaussée côté Churchill,
- Les appartements côté Montjoie présentent une distribution avec un long couloir, une grande superficie pour des appartements de 2 chambres en duplex,
- un parking en 2 sous-sol pour 10 véhicules,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- côté Churchill, le gabarit proposé R+6+étage en recul est 4 étages plus hauts que la maison de droite,
- côté Montjoie, le gabarit proposé R+4+étage en recul est 4 étages plus hauts que la maison de gauche, ce qui réduit les vues, l'ensoleillement, la qualité de l'intérieur d'îlot depuis les maisons de l'avenue Winston Churchill vers le Sud-Ouest et le parc Montjoie,

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

- la parcelle constitue un des rares jardins de pleine terre à préserver,
- l'abattage d'un arbre, non mentionnée dans la demande, n'est pas illustré par les photos, et très mal représenté au plan d'implantation de la situation existante. Il est cependant bien visible sur les photos aériennes,
- la parcelle est totalement couverte par le parking de sorte que le couvert végétal n'est constitué que d'une couche de 60 cm de terre,

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

- le parking sur 2 niveaux, avec ascenseur à voiture permet le stationnement de 10 véhicules pour 8 appartements,
- l'étroitesse de la parcelle impose un stationnement en long, avec une importante proportion de zone d'accès, et l'utilisation d'un lift et d'un plateau tournant permettant aux véhicules de se retourner pour sortir du parking. Le parking est dès lors peu efficace en termes de superficie. Les différentes manœuvres peuvent être dissuasives, prennent du temps, peuvent entraîner des attentes,
- le local vélo est situé au rez-de-chaussée côté Churchill,

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

- la demande n'envisage pas de citerne d'eau de pluie au motif que le parking en sous-sol ne le permet pas. Elle déroge donc au règlement communal d'urbanisme - Eau. La motivation n'est pas sérieuse puisque le projet imperméabilise 92% de la parcelle. La gestion de l'eau de pluie est donc requise,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932, destinée à la démolition. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé,
- l'étude d'ensoleillement ne présente pas les heures les plus défavorables, c'est-à-dire 15h00, heure à laquelle le nouvel immeuble de l'avenue Montjoie peut porter de l'ombre sur les immeubles de l'avenue Winston Churchill,
- le projet envisage de couvrir les murs mitoyens d'un mur végétal, mais la demande manque d'information sur la faisabilité de cette proposition,

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, la demande est soumise à l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) : la demande déroge à :
 - l'article 5 du titre I du RRU (hauteur façade), les gabarits proposés ne permettent pas un raccord harmonieux entre les différents gabarits, déportant l'importante héberge vers les constructions plus proches de l'angle aigu de l'îlot, ce qui accentue l'enfermement de cette partie étroite de l'îlot,

- l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), les gabarits proposés visent à s'aligner le plus possible aux gabarits les plus hauts, la dérogation est dès lors importante. Elle ne se justifie pas au regard de l'équilibre des gabarits en présence. La hauteur de l'immeuble Montjoie ferme les perspectives depuis les maisons de l'avenue Churchill. L'angle étant aigu, les espaces entre les constructions s'amenuisent, ce qui réduit la qualité de vie de ces maisons,
- l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la demande couvre l'entièreté de la parcelle avec les parkings en sous-sol. Ce parking, vu l'étroitesse de la parcelle est peu efficace et gourmand en superficie,

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

- application de l'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - la maison présente un intérêt architectural et un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill. La maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
 - l'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
 - la visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
 - l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
 - l'intérieur de la maison présente des <qualité de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,
 - le dossier n'apporte aucun élément démontrant la nécessité de démolir le bien,
- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications visibles de l'espace public sur la ZICHEE, le projet démoli une des maisons témoin de l'avenue Churchill. Il reste 3 maisons de cette époque à proximité du rond-point Churchill,
- du côté de l'avenue Montjoie, la rehausse du bâtiment existant pourrait s'envisager sur un seul niveau,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en raison des dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre II, normes d'habitabilité des logements, articles 6, en ce que la porte d'entrée ne présente pas un passage libre de 0.95 mètre, ainsi qu'au Titre IV, accès PMR articles 6 et 10;

Que ces dérogations ne se justifient pas;

Considérant que la demande déroge au RCU eau en ce qu'elle ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie au motif que la superficie du parking et des espaces communs en caves ne le permet pas;

Qu'au contraire, l'imperméabilisation totale de la parcelle impose la récupération des eaux de pluie et sa réutilisation dans les WC, pour l'entretien et dans le parking;

Considérant que la demande ne s'adapte pas à l'étroitesse de la parcelle (7 mètres) en créant des espaces peu efficaces, tant pour le parking que pour les appartements en duplex côté Montjoie, ce qui entraîne une augmentation des superficies par rapport à un programme similaire sur une parcelle plus adéquate. Le projet atteint une densité de 4.26 (P/S), peu justifiable au regard du bon aménagement des lieux et des impacts de la demande sur le bâti avoisinant;

Considérant que la démolition de la maison Art déco appauvri le paysage de l'avenue vers une typologie plus banale de construction, et fait perdre en qualité patrimoniale cette avenue qui compte encore de beaux ensembles datant de la construction de l'avenue;

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

Avis D'EFFET NEGATIF unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20 décembre 2017
objet n°15

Dossier 16-42754-2016 - Enquête n° 201/17

Demandeur : S.N.C. Sueur-Moiroud - Monsieur Alexandre Sueur

Situation : Avenue Winston Churchill 84

Objet : changer l'affectation de bureaux en équipement collectif et construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée en façade arrière - demande modifiée (art.126/1) – CC du 25/10/2017

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42754-2016 introduite le 25/03/2016, modifiée (indice B du 09/11/2017) en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.N.C. SUEUR – MOIROUD - c/o Monsieur Alexandre Sueur et visant à changer l'affectation de bureaux en équipement collectif et construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée en façade arrière sur le bien sis avenue Winston Churchill, 84;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis - Avenue Winston Churchill - AR du 06/05/1983 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection de la "Maison 't Bieken" sise au n° 90, avenue Winston Churchill - Arrêté de classement du 13/07/2006;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article 1.2.0 - implantation;
 - article 4.0 - zone de jardin;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande inhérente à l'application de la prescription suivante du plan particulier d'affectation du sol :
 - article 1.1 - destination - compatibilité commerces - artisanat - services/logement;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 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 habitants de l'immeuble proche sis au n° 57 avenue Winston Churchill font les observations suivantes :*
 - *souhaitent avoir plus de détails sur la "ventilation - système D" du local du rez-de-chaussée en façade avant, donc côté rue. Actuellement, nous ils constatent que la paroi "fenêtre de gauche, face à la façade" est modifiée en matinée par une*

paroi munie d'un tuyau pour laisser échapper des produits (?) ou une sorte d'arrivée d'air (?) qui dénature l'esthétique de l'endroit;

- Comme indiqué dans le "PRAS", il s'agit d'une zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant. Ils souhaitent donc des explications à ce sujet;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/03/2016 : dépôt de la demande;

25/05/2016 et 17/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'avis défavorable de la Commission de concertation est motivé principalement au regard de l'extension projetée, et que le plan particulier d'affectation du sol dispose que « *La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente.* »;

09/11/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'art. 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique dès lors de reprendre la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation sur la demande modifiée;

20/12/2017 : séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 15/09/2017;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/07/2017 et joint à la demande;

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

- Le site sur lequel porte la demande est implanté le long de l'avenue Winston Churchill, dans le tronçon compris à proximité du rond-point du même nom et la place Léon Vanderkindere;
- La parcelle est bâtie par un immeuble récent (1988) qui compte 6 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les différents niveaux sont inscrits en recul à partir du 4^{ème} étage;
- L'immeuble comporte, du bureau au rez-de-chaussée, un ensemble d'équipement au 1^{er} étage, 8 appartements aux étages supérieurs et 16 parkings en sous-sol accessibles via un ascenseur sur la gauche du bâtiment;

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

- La transformation des espaces de bureaux du rez en équipement d'intérêt collectif, attendant aux cabinets dentaires du 1^{er} étage;
- L'extension des espaces du rez, du côté du jardin, afin de pouvoir y aménager un espace de repos;

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

- Le projet s'inscrit dans un projet global de d'extension de cabinets médicaux existants et se limite au rez de l'immeuble, de sorte à ne pas compromettre la bonne accessibilité des logements supérieurs;
- Le projet propose une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, couverte par une toiture plate, de sorte à pouvoir conserver la lecture des registres supérieurs de l'immeuble;
- Le projet d'extension s'implante sur la dalle du parking souterrain, ce qui a pour effet de ne pas augmenter l'emprise imperméable sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone :
 - Le projet s'inscrit aux étages inférieurs de l'immeuble et intervient en complément des cabinets médicaux déjà existants du 1^{er} étage. Le besoin de ce type de fonction sont justifiés dans ce quartier offrant des affectations mixtes des niveaux inférieurs des immeubles, le long de cet axe structurant de la Commune;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande inhérente à l'application de la prescription suivante du plan particulier d'affectation du sol - art 1.1 - destination - compatibilité commerces - artisanat - services/logement :

- Le changement d'affectation des bureaux en cabinets médicaux peut se concevoir compte tenu de la compatibilité entre les fonctions de logements supérieurs, et compte tenu également qu'une reconversion pourra s'envisager à l'avenir;
- L'extension de la superficie de cet équipement n'est pas indispensable pour son fonctionnement. Les options d'agrandissement conduiront à un déséquilibre entre fonctions mixtes et de logement ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol - art. 1.2.0 – implantation, et en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande de dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne :
 - Dans toute la zone et sauf indication graphique particulière prescrivant un autre type d'implantation, les constructions sont édifiées en ordre continu, à l'alignement ou au front de bâtisse imposé. Elles sont mitoyennes. La profondeur maximum de construction est indiquée au plan;
 - La profondeur de bâtisse est dès lors limitée à 20 mètres, or le projet présente une profondeur de 24 mètres, et ce au centre de la parcelle, permettant de réserver des espaces non bâtis latéraux de l'ordre de 3 mètres. Cette option accentue la rupture de gabarit entre le projet et les constructions voisines, ce qui ne peut se concevoir;
 - La terrasse prévue sur la toiture plate de l'extension aura un effet très invasif sur le voisinage;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol - art. 4.0 - zone de jardin :
 - Le projet d'extension s'inscrit principalement en zone de jardin, ce qui s'écarte de manière significative des objectifs du PPAS. Toutefois, il est à noter que l'extension s'implante sur la dalle du parking souterrain, ce qui démontre aucune emprise supplémentaire sur les zones imperméables de la parcelle;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure sur la demande telle qu'introduite, le projet a suscité les observations suivantes :

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - le projet n'aura pas d'impact sur le ZICHEE dans laquelle la demande s'inscrit. En effet, les modifications proposées à la façade avant sont très limitées et s'insèrent dans le respect de la typologie de l'immeuble;
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
 - le projet d'extension s'implante à l'arrière de l'immeuble ce qui a pour conséquence de ne pas porter atteinte aux perspectives depuis ou vers le bien classé;
 - les modifications proposées à la façade avant sont très limitées et s'insèrent dans le respect de la typologie de l'immeuble ;

Considérant que la demande modifiée (plans indicés B du 09/11/2017 déposés en application de l'article 126/1 du CoBAT) répond au bon aménagement des lieux, notamment :

- par la suppression d'une dérogation d'ampleur en matière de profondeur de bâtisse ;
- par le fait que l'activité, comme abordé et développé ci-avant, peut s'installer le long d'une grande avenue, et à proximité directe d'un important nœud de transfert intermodal en termes de transports publics ;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.