

Séance du 14 novembre 2018 / Zitting van 14 november 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 196/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.140-2018
Situation : Avenue Houzeau 82
Demandeur : M. & Mme SERRANO LOPEZ Pablo & HARRIS Franscesca
(Agrandir en toiture une maison uni-familiale)
- 2) 194/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.620-2017 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Saint-Job 214
Demandeur : Monsieur KLOPOTOWSKI Adam
(Agrandir, rehausser et transformer une maison uni-familiale)
- 3) 197/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.756-2017
Situation : Rue Papenkasteel 162
Demandeur : Madame VANDEVELDE Agnès
(Transformer et agrandir une maison d'habitation)
- 4) 198/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.168-2018
Situation : Avenue Vanderaey 135
Demandeur : Madame KOUTOGLIDOU Alexandra
(Transformer une maison uni-familiale mitoyenne)
- 5) 199/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.170-2018
Situation : Avenue de la Petite Espinette 11
Demandeur : Monsieur BRECKPOT Gaël-Jean
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale)
- 6) 195/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.827-2018 (art.126/1)
Situation : Rue de la Bascule 2
Demandeur : Madame JONVILLE Pascale
(Agrandir le penthouse d'un immeuble à appartement existant)

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.173-2018
Situation : Avenue Buysdelle 12
Demandeur : Mesdames POHL Aline et VAN DEN BROECK Sophie
(Transformer une maison uni-familiale existante, créer une entrée via l'avenue Dolez et créer une serre) (CoBAT – art.207§1.al4 : bien inscrit sur une liste de sauvegarde + PRAS – art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

-
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.302-2018 (art.177)
Situation : Avenue Paul Stroobant de 41 à 43
Demandeur : APLF – Association des Parents de La Famille asbl (M. GILLARD Fabian)
(PERMIS ECOLE 16/PFD/690990 : construire un bâtiment scolaire de type 4 et aménager un parking avec 17 places de stationnement et une zone dépose minute)

Avis reportés de la CC du 24/10/2018 - Uniquement pour avis de la CC :

- 9) 189/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.166-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 715 bte 3
Demandeur : ERELIM sa (M. Swerdlow Yaron)
(Transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2^e étage et étendre au 3^e étage)

10) 192/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.129-2018
Situation : Avenue Wellington 134
Demandeur : Indivision MANOUKIAN (M. Manoukian Alain)
(Modifier le permis d'urbanisme 16-43557-2017 : rehausse de la maison)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 01

Dossier 16-44140-2018 - Enquête n° 196/18

Demandeur : Monsieur et Madame Pablo et Francesca Serrano-Harris

Situation : avenue Houzeau, 82

Objet : agrandir en toiture une maison uni-familiale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44140-2018 introduite le 12/07/2018 par Monsieur et Madame Pablo et Francesca Serrano-Harris et visant à agrandir en toiture une maison uni-familiale sur le bien sis avenue Houzeau, 82;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50-HAMOIR-OBSERVATOIRE- approuvé par arrêté royal en date du 24/10/1995 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°6 - toiture qui prescrit " 2° La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.", en ce que le projet nécessite la rehausse en partie avant de la toiture ainsi que du mur mitoyen en façade arrière;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2018 au 29/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/07/2018 : dépôt de la demande ;

08/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/10/2018 au 29/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

L'avis de la CRMS devra être fourni avant la délivrance du permis ;

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 semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- Dans ce quartier, l'avenue Houzeau présente un caractère d'artère principale et comprend à la fois un équipement d'importance (Athénée d'Uccle I) et quelques commerces ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison 3 façades de gabarit R+1 à toiture plate. Ses façades se terminent par une grande corniche débordante ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit plus haut R+1+une grande toiture à la mansard ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'un étage supplémentaire à toiture plate dans le même plan que la façade avant nécessitant la création d'une héberge en mitoyenneté de droite (raccord avec la toiture mansardée de la maison voisine) ;
- L'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage sur la plateforme existante et la demande de rehausser le mur mitoyen au droit de cette nouvelle terrasse ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant un étage supplémentaire de chambres ;

- Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée au sein du PPAS et par conséquent, le souhait de marquer la différence d'époque entre le volume existant et le nouvel étage peut s'envisager. En effet, le projet propose une surélévation en bardage en zinc de teinte foncée au-dessus de la bâtisse peinte en blanc et bien délimitée par sa corniche débordante ;
- L'utilisation d'une partie de la plateforme existante en terrasse pourrait s'envisager. En effet, celle-ci est accessible via une chambre et ne sera qu'occasionnellement utilisée ;

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'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Afin de ne pas créer d'héberge en façade avant et un raccord disgracieux en mitoyenneté, il y a lieu de reculer la façade avant du nouveau volume : en effet, il y a lieu de conserver la cohérence globale de la façade originelle et le rôle de sa corniche. A cette fin, il y a lieu de ne pas prévoir de garde-corps dans le plan de la façade et de prévoir une finition esthétique pour la zone de toiture plate non accessible qui résultera de ce recul ;
- La rehausse du mur mitoyen au 2^{ème} étage peut s'envisager. En effet, cette rehausse ne porte pas préjudice à l'ensoleillement du voisin de droite mitoyen ;

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

Le bien est repris dans la zone de protection de l'Athénée Royal d'Uccle I :

- Les actes et travaux proposés ne modifient pas les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci et peuvent donc s'envisager moyennant les modifications explicitées ci-avant ;

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

- Reculer de manière significative la façade avant du nouveau volume ;

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 concernent principalement le respect de la façade d'origine;
- 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 02

Dossier 16-43620-2017 - Enquête n° 194/18 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Adam KLOPOTOWSKI

Situation : Chaussée de Saint-Job 214

Objet : agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43620-2017 introduite le 04/08/2017 par Monsieur Adam KLOPOTOWSKI, modifiée en application de l'article 126/1 al. 3 du CoBAT, le 12/06/2018 (plan 1/1 ind.B du 04/04/2018) et visant à agrandir, rehausser et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 214;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°29bis - Quartier Clijveld (A.G.R.B.C 12/07/2007) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- non-respect de l'article n°2.3 Aspect et matériaux qui prescrit "*les lucarnes ont maximum 1,60m de large*", en ce que la lucarne en façade arrière a une largeur de 2,86m;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la première Commission de concertation, réunie en séance du 10/01/2018, a reporté son avis ;

Vu l'avis émis par la première Commission de concertation en séance du 21/03/2018 ;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2018 au 29/10/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la création de trop nombreuses extensions en façade arrière dans le quartier et la perte d'intérieurs d'ilots verdurisés;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/08/2017 : dépôt de la demande ;

04/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

10/01/2018 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation au PPAS et au RRU est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT ;

12/04/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

26/04/2018 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation ;

09/05/2018 : réception d'un courrier du fonctionnaire délégué notifiant sa décision de maintenir l'échéance d'avis ;

12/06/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements implantés en ordres ouvert ou semi-ouvert ;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles présentant des gabarits variables entre des R+1+toiture à versants et R+2+toiture à versants ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est une des plus étroites et des moins profondes ;

- La maison sur laquelle porte la demande :
 - est bâtie en mitoyenneté suite au permis d'urbanisme (n°16-6875-1932);
 - elle présente un gabarit R+1 et toiture plate;
 - les deux façades semblent avoir subi des modifications majeures qui dénaturent totalement leurs valeurs patrimoniales :
 - la façade avant a été recouverte de crépi;
 - la baie de la fenêtre de la chambre a été modifiée, la partie basse centrale a été supprimée et les châssis en bois ont été remplacés par des ensembles en PVC blanc;
 - son pignon a été supprimé;
 - la porte d'entrée en bois a été remplacée;
 - suite à la construction d'une annexe la façade arrière du volume principal a été recouvert d'ardoises;
 - la zone de recul a été modifiée avec le cheminement d'accès mais reste pour sa majeure partie plantée;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - une grande cave;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait sur un hall qui mène à une salle-à-manger et la cuisine;
 - la cuisine donne accès à un hall comportant l'escalier et une sortie vers le jardin;
 - 1^{er} étage :
 - l'escalier mène à une petite chambre;
 - depuis cette chambre, un accès vers une seconde chambre légèrement plus grande;
- Dans la situation de fait :
 - le rez-de-chaussée a été grevé d'une annexe contenant une cuisine et une salle-de-bain.
 - Le hall d'entrée mène vers un espace de séjour, et la sortie vers le jardin se fait depuis la cuisine ;
 - la toiture de cette annexe est plate et inaccessible;
- La maison mitoyenne de droite (n°216) présente une façade de même hauteur avec un gabarit R+1+Toiture à versants. Son corps de bâti principal est plus profond et elle présente également une annexe profonde ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°212) présente une façade moins haute, un étage en recul avec une large lucarne et une toiture à versants ;
- Les deux maisons mitoyennes sont plus hautes ;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La démolition d'une annexe existante de fait et la création d'une nouvelle annexe en façade postérieure ;
- La démolition de la quasi-totalité du cloisonnement intérieur et la construction de nouvelles cloisons ;
- La rehausse d'un étage ;
- L'abaissement du plancher du premier étage ;
- La pose d'une toiture à versants en tuiles plates de teinte noire avec lucarnes avec un revêtement de type « Trespa » de teinte gris en façade avant et arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur trois mètres de profondeur en façade arrière ;
- La pose d'un cimentage blanc cassé en façade arrière ;
- La modification des baies en façade avant et arrière et pose de châssis en alu de teinte gris foncé ;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisé comme suit :

- Le programme prévoit la transformation d'une maison unifamiliale existante par l'ajout d'un nouvel étage avec toiture à deux versants, la démolition et reconstruction d'une nouvelle annexe en façade arrière et le réaménagement complet des différents niveaux ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - le local cave est légèrement rénové;
 - Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait sur un hall qui dessert une toilette et l'espace de vie;
 - on accède directement dans une cuisine ouverte avec un petit cellier;
 - une porte donne accès à l'escalier qui descend vers le sous-sol et a côté, le départ de l'escalier vers les étages;
 - en partie centrale, une salle-à-manger;

- le salon se situe côté jardin en communication avec une nouvelle terrasse et le jardin;
- 1^{er} étage : l'escalier et le palier qui dessert deux chambres et une salle-de-bain avec WC et un local de rangements;
- 2^e étage :
 - l'escalier et le palier avec un espace tampon qui mène à une terrasse en façade arrière;
 - depuis cet espace, un accès vers une salle-de-bain avec WC et une chambre principale;

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

- De manière générale, le projet répond aux besoins actuels d'un logement unifamilial et répond aux normes prescrites dans le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Toutes les transformations intérieures améliorent les qualités d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
 - la situation de fait ne répond pas aux normes actuelles d'habitation mais elle constitue une amélioration des qualités spatiales par rapport à la situation de droit;
 - le projet, malgré les dérogations sollicitées, améliore le confort de vie et les circulations, les surfaces minimales des pièces d'habitations et les apports de lumière;
 - cependant, la situation de fait a appauvri cette façade aux caractéristiques patrimoniales et le projet ne fait qu'aggraver cette situation;
 - la chambre principale au second étage ne dispose pas de la superficie nette éclairante exigée. Cependant il est difficile de prévoir une lucarne suffisamment grande sans déroger et aux prescrits du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - la terrasse au second étage, en façade arrière ne respecte pas le Code civil en matière de servitudes de vues, il y a lieu de trouver un accord entre voisins ou de prévoir les reculs nécessaires afin de supprimer les vues droites et obliques;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La rehausse d'un étage avec toiture à versant s'aligne sur le profil de toiture de la construction mitoyenne de droite (n°216) sans pour autant dépasser de plus de 3m le profil de toiture de la construction mitoyenne de gauche (n°212) ;
 - La nouvelle annexe dépasse cependant la hauteur de toiture de l'annexe de la construction mitoyenne (n°212) la plus haute et constitue de ce fait une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - mis à part l'aménagement d'une terrasse de 3m de profondeur au niveau du jardin, le projet ne prévoit aucun réaménagement des zones de jardin et de recul;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet initial tel que présenté lors de la première enquête publique a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Dérogation à l'article 0.6. Constructions existantes :
 - la maison existante est moins haute et moins profonde que les maisons environnantes. Les maisons mitoyennes présentent le même gabarit mais utilisent leur toiture pour un niveau supplémentaire ;
 - qu'il s'agisse de la situation existante de droit ou de la situation existante de fait, la maison ne répond pas aux normes d'habitabilité actuelles, les circulations sont peu aisées et les espaces n'ont pas leur accès propre;
 - l'augmentation de plus de 20% peut s'envisager étant donné la configuration des lieux et étant donné l'amélioration significative de l'utilisation des espaces afin de rendre cette maison habitable par une famille et ceci sans nuire au voisinage;
 - Dérogations à l'article 2.3. Aspect et matériaux :
 - La teinte de tuiles noire prévues est non seulement fort imposante mais n'est pas en harmonie avec les teintes brun-rouge des toitures des maisons environnantes. De ce fait, il y a lieu de proposer une teinte plus en harmonie et pour le revêtement de toiture ainsi que pour le revêtement des lucarnes tel que le prévoit le PPAS ;

- La lucarne en façade avant répond aux prescrits du PPAS au niveau du recul d'un mètre minimum à prévoir par rapport aux limites mitoyennes, cependant elle ne répond pas à la largeur maximale d'1,60m. Malgré la largeur de lucarne prévue de 2,90m, la surface nette éclairante reste insuffisante pour la chambre. Il serait dommage de réduire cette lucarne suivant la largeur maximum à respecter suivant le PPAS, cela impliquerait une aggravation à l'insuffisance au niveau de la surface nette éclairante suivant l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et constituerait une perte du confort au niveau de l'habitabilité. D'autant plus que le recul d'1 m minimum est largement respecté, minimisant ainsi les impacts sur les maisons voisines ;
- Par contre la lucarne en façade arrière, ne servant pas le même type d'espace habitable, ne justifie en rien de dépasser la largeur prescrite ni de ne pas répondre au recul d'1m par rapport aux axes mitoyen ;
- Dérogation à l'article 3.3 Gabarit des annexes :
 - La hauteur de l'annexe dépasse les 3m maximum exigés au niveau des prescrits du PPAS ;
 - Cependant, étant donné les normes de hauteur sous plafond et les exigences de performances énergétiques actuelles à respecter, il est impossible de se maintenir à une hauteur inférieure à 3m, d'autant plus que le dépassement est de moins de 20 cm ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - les raisons d'envisager la dérogation à l'article 3.3 du PPAS, sont également valable pour répondre à la dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - D'autant plus que le dépassement en hauteur n'induit que peu d'impact sur le voisinage étant donné l'orientation et la faible hauteur du dépassement (une quarantaine de centimètres) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - **Le motif d'enquête publique est nul et non avenu, le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé après le 01/01/1981 et l'article 67 du CoBAT n'étant dès lors pas d'application**
 - Cependant, l'analyse de la demande révèle, quant au respect des caractéristiques urbanistiques :
 - que les modifications effectuées au cours du temps au niveau de la façade avant, sont de manière significative, préjudiciable au caractère patrimoniale communal de la maison et constituent une dévalorisation considérable;
 - que le projet, tel que prévu, n'apporte aucune amélioration et contribue à l'appauvrissement du langage architectural de cette maison de 1932;
 - qu'il y a lieu de revoir le projet au niveau de la façade avant en rétribuant à cette ancienne façade, dans la mesure du possible, et de revoir la volumétrie des extensions afin de respecter les caractéristiques de la construction d'origine;
 - que cependant, au regard des éléments neufs apportés suite à la commission de concertation du 10/01/2018, tel qu'un reportage photographique des sondages réalisés, il apparaît que l'enduit posé en façade avant, au cours du temps, ne peut s'enlever sans endommager de manière irréversible la façade originelle;
 - que malgré cet état de fait, dans la mesure du possible, que ce soit au niveau de la rétribution du fronton, du maintien des formes des baies de façade, il y a lieu de ne pas aggraver cette situation d'appauvrissement du langage architectural de la façade;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (plan 1/1 - indice B du 04/04/2018) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 12/06/2018 :

- La façade avant propose de revenir au plus juste de la situation existante de droit, en maintenant la baie
- le langage de la façade a été amélioré de par :
 - le retour dans la mesure du possible à une situation de droit au niveau des ouvertures en façade avant;
 - la conservation de la baie du rez-de-chaussée en façade avant;
 - le traitement de façade avec de nouvelles briques de ton rouge et similaires à l'existant en situation de droit et la création de bandeau en cimentage de ton blanc cassé;
 - l'acrotère en façade avant est recréé tel qu'à l'origine;
 - les châssis remplacés et les nouveaux châssis sont prévu en bois de teinte naturelle ainsi que la porte d'entrée;

- au dernier étage, la façade est en recul par rapport au plan de l'acrotère d'environ 1,20m et au droit de la jonction avec la toiture du bâtiment mitoyen de droite (n°216), la nouvelle toiture suit le même plan de toiture inclinée. Le pan arrière de toiture suit le même tracé que dans la demande initiale ;
- de ce fait la lucarne dérogatoire en façade avant est supprimée et remplacée par deux fenêtres de toit comprise dans le plan de toiture;
- la lucarne arrière est reculée afin de garantir un recul minimal d'1m par rapport à la limite mitoyenne de droite sans pour autant être réduite à la largeur maximale prescrite par le PPAS;
- le revêtement de toiture est modifié afin de correspondre au prescrits du PPAS et est en tuiles de tonalité rouge en cohérence avec les toitures avoisinantes;
- les plans confirment qu'il n'y a pas de toiture au second étage et qu'il s'agit du plan de la toiture en pente;

Que ces modifications ne répondent pas 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'il s'agit uniquement du traitement de la façade avant et d'intégrer le nouveau volume en toiture au mieux par rapport à la façade existante;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'une dérogation au PPAS est maintenue;

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

Considérant que la demande modifiée (126/1 - documents indicés B et datés du 04/04/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de :

- *améliorer le langage de la façade avant en lui rétribuant, dans la mesure du possible, ses caractéristiques d'origine typique du langage architectural des années 30 (suivant les plans de la situation existante de droit), par exemple en :*
 - *se rapprochant de la situation de droit au niveau des ouvertures en façade avant;*
 - *conservant la baie du rez-de-chaussée en façade avant;*
 - *prévoyant un traitement de façade afin de lui rendre un dessin se rapprochant de la situation d'origine au niveau des bandeaux et des linteaux de fenêtres;*
 - *retrouvant le caractère de l'acrotère d'origine en façade avant;*
 - *prévoyant des châssis bois de teinte naturelle en cas de remplacement des châssis existant ainsi que pour les nouveaux châssis;*
- *supprimer, de ce fait, les revêtements de toiture et lucarnes dérogatoires de la demande;*
- *respecter le Code civil en matière de servitude de vue au niveau de la terrasse arrière au second étage;*
- le langage de la façade a été amélioré :
 - en effet, le traitement des ouvertures en façade avant répondent de manière plus optimale au langage architectural typique des années 30;
 - la baie au rez-de-chaussée est conservée;
 - les divisions de la grande baie de la chambre sont maintenues;
 - le traitement de façade prévoit la pose d'un nouveau parement en briquettes de tonalité rouge avec un dessin de bandeaux en cimentage de teinte blanc cassée;
 - l'acrotère d'origine en façade avant est recrée;
 - le remplacement des châssis est prévu en menuiseries bois de teinte naturelle;
 - la toiture est composée d'un revêtement de tuiles rouges en harmonie avec les toitures voisines supprimant de ce fait la dérogation à l'article n°2.3 Aspect et matériaux du PPAS;
 - La lucarne dérogatoire en façade avant est supprimée mais la lucarne arrière est maintenue ainsi que la dérogation quant à sa largeur ;
 - les plans de la demande modifiée confirment bien qu'il n'est pas de prévu de terrasse au second étage et qu'il s'agit du pan de la toiture à versants;

Cependant la demande ne répond pas à la condition suivant :

- *proposer une rehausse à toiture plate compris dans le volume de toiture de la maison mitoyenne de droite et en maintenant un recul par rapport à la façade avant et l'acrotère restitué d'au moins 1,50m;*
- Etant donné le recul prévu pour le démarrage de la toiture en pente et que cette dernière suit parfaitement le profil mitoyen de la construction la plus haute ;
- Au regard de la restitution de l'acrotère et des éléments décoratifs de la façade telle qu'à l'origine ou du moins s'en rapprochant ;

- D'autant plus que les matériaux prévus pour la toiture ne sont plus dérogoires, que la lucarne dérogoire a été supprimée au profit de fenêtres de toit ;
- La demande modifiée répond à l'objectif de la Commission de concertation en proposant une solution permettant de conserver les proportions et les éléments architecturaux de cette façade typique des années 30 ;
- De ce fait, la demande modifiée avec le maintien de la toiture en pente ne soulève plus d'objection ;

Considérant que la demande modifiée (126/1 - documents indicés B et datés du 04/04/2018) ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux :

- La lucarne située en façade arrière a été déplacée afin de maintenir un recul d'au moins 1m par rapport aux limites mitoyennes ;
- Cependant sa largeur n'est pas réduite et propose toujours une dimension de 2.90m ;
- Etant donné que cette dérogoire ne peut être justifiée par une nécessité de fournir une surface nette éclairante minimale, étant donné qu'il ne s'agit pas d'un local habitable mais d'une salle-de-bain et une buanderie, il y a lieu de se conformer aux prescrits du PPAS concernant les dimensions prévues pour les lucarnes ;

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, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Dérogations à l'article 2.3. Aspect et matériaux :
 - Tel que décrit lors de la première enquête publique, les espaces éclairés par la lucarne sont une salle-de-bain et un local buanderie et ces locaux ne doivent pas répondre à des normes d'éclairages minimales qui pourraient justifier une dérogoire à la largeur de lucarne ;
 - Il y a lieu de réduire la lucarne à 1.60m ou de la remplacer par des fenêtres de toit comprise dans le plan de toiture de type « Velux » ;

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

- La toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ne propose aucune finition esthétique ;
- Considérant que la densification de l'ilot est dommageable, une finition esthétique doit être prévue ;
- A cet égard, une toiture verte extensive peut être étudiée ;

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

- Réduire la lucarne en façade arrière à 1.60m tel que prévu dans les prescrits du PPAS ou renoncer à la lucarne et prévoir des fenêtres de toit compris dans le plan de la toiture ;
- Proposer une toiture verte extensive ou tout autre finition esthétique au niveau de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

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'il s'agit uniquement d'une lucarne en façade arrière et du revêtement de toiture de l'annexe;
- de supprimer une dérogoire de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne doit être modifiée ou supprimée et que la densification de l'ilot ne doit pas impacter le voisinage et l'esthétique de l'ilot;

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

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 modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 03

Dossier 16-43756-2017 - Enquête n° 197/2018

Demandeur : Madame Agnès Vandevelde

Situation : Rue Papenkasteel 162

Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43756-2017 introduite le 29/11/2017, modifiée (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) en date du 03/05/2018 en application de l'article 126/1 du CoBAT et modifiée à nouveau (plans 201ter, 202ter et 203ter) en date du 24/09/2018 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Madame Agnès Vandevelde et visant à transformer et à agrandir une maison d'habitation sur le bien sis rue Papenkasteel, 162;

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 à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que le projet modifié prévoit toujours :
 - une extension au rez-de-chaussée qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut*", en ce que le projet modifié prévoit la création d'un volume à toiture plate qui dépasse le profil des toitures des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu les résultats de l'enquête publique organisée sur base des plans modifiés déposés en application de l'article 126/1, qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les résultats de l'enquête publique organisée sur base des plans modifiés déposés en application de l'article 126/1, qui s'est déroulée du 15/10/2018 au 29/10/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 21/02/2018 et du 27/06/2018 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/11/2017 : dépôt de la demande ;

10/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/01/2018 au 05/02/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/02/2018 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT

Considérant que la condition de réduire la profondeur du rez-de-chaussée, émise par la Commission de concertation, nécessitait également de vérifier la conformité du projet au Règlement Régional d'Urbanisme et la fonctionnalité de la chambre et de l'espace de repas situés à ce niveau ;

03/05/2018 : dépôt de plans modifiés (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et poursuite de la procédure ;

15/05/2018 : attestation de réception d'un dossier 126/1 complet et reprise de l'instruction au stade de l'enquête publique ;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

27/06/2018 : séance publique et avis favorable et conditionnel de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT

12/07/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

09/08/2018 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

24/09/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, et les constructions mitoyennes y sont implantées en recul ;
- La maison n°162 faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de maisons de cette typologie implantées en recul ;
- Elle présente, à l'arrière du rez-de-chaussée, une extension peu esthétique ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-19429-1957, et qui s'étend largement en intérieur d'îlot ;
- Cette extension s'implante le long de la mitoyenneté de droite et n'occupe pas toute la largeur de la parcelle ;
- La maison est une maison de type bel-étage. Les espaces de vie se situent actuellement au 1^{er} étage et le jardin se situe en contre-bas de celles-ci ;
- Elle a une superficie moyenne (188 m²), est bâtie sur un plan de 2 travées en enfilade, est de gabarit R+2+Toiture plate et comprend 2 chambres ;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°160) présente un gabarit similaire ;
- La maison mitoyenne de droite (n°164) présente un gabarit légèrement supérieur R+2+Toiture à versants de par la présence de sa toiture à versants ;
- Le jardin est orienté au Nord-Est ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- L'agrandissement de cette maison de manière conséquente (de 187 m² à 284 m² et le programme des espaces de nuit de 2 chambres à 7 chambres) par de multiples extensions à tous les étages ;
- La création d'un étage supplémentaire à toiture plate en façade arrière et d'une lucarne en façade avant, au sein d'un nouveau versant ;

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

- La maison étant particulièrement petite, le souhait d'étendre et d'améliorer les conditions d'habitabilité de celle-ci sont envisageable moyennant des agrandissements raisonnables ;
- La démolition de l'extension peu qualitative existante au rez-de-chaussée et s'inscrivant fortement en profondeur dans le jardin améliore l'intérieur de l'îlot ;
- La suppression des annexes et des terrasses hétéroclites et disparates améliore fortement l'esthétique de la façade arrière ;
- Les différentes interventions modifient l'aspect esthétique de manière plus uniforme et peuvent s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le programme :
 - Il conserve un programme de maison unifamiliale, propose une offre de 7 chambres à coucher, dont un habitat intégré intergénérationnel ;
 - La chambre au rdc réduit fortement l'espace de la salle à manger ; cependant, cet aménagement peut s'envisager pour répondre aux besoins spécifiques des demandeurs ; Ce cloisonnement étant réversible, il y aura lieu, le cas échéant, d'agrandir à nouveau cet espace sur toute la largeur de la parcelle ;
- En ce qui concerne le gabarit en façade avant :
 - La lucarne en façade avant s'implante dans le même plan que la façade alors que la corniche est relativement débordante. Cette lucarne s'intègre dans un versant de toiture, ce qui permet d'intégrer cette option à l'ensemble de la façade principale et à l'ensemble des façades du front bâti de cette rue en pente ;

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

En ce qui concerne les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU :

- En ce qui concerne l'extension au rez-de-chaussée qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes :
 - Cette extension ne nécessite aucune rehausse du côté de la mitoyenneté de droite mais nécessite une rehausse limitée du côté de la mitoyenneté de gauche ;
 - Cette extension est moins profonde que l'annexe actuelle mais celle-ci s'inscrit sur toute la largeur de la parcelle, ce qui engendre que la nouvelle façade s'implante à 7,34 mètres de la façade arrière de la maison de droite et à 9,28 mètres de la façade arrière de la maison de gauche ;
 - La profondeur totale du rez-de-chaussée s'élève donc à 19,63 mètres et dépasse largement les profils des propriétés environnantes et ne peut s'envisager ;
 - L'ancienne annexe présentait l'avantage de ne pas occuper toute la largeur de la parcelle et d'être moins néfaste pour la propriété voisine de gauche en terme de prise d'ensoleillement ;
 - Il y a donc lieu de réduire la dérogation et d'implanter la façade arrière de 150 centimètres en retrait et de réduire les modifications apportées aux murs mitoyens en conséquence ;
- En ce qui concerne l'extension de type verrière au 1^{er} étage qui dépasse de plus de 3 m le profil de gauche le moins profond :
 - La prise de lumière pourrait s'envisager moyennant une verrière davantage intégrée à la toiture plate ;
- En ce qui concerne l'extension au 2^{ème} étage qui dépasse de 4,42 mètres le profil mitoyen de gauche le moins profond :
 - Le projet s'inscrit dans la typologie des constructions voisines et n'engendre que peu d'impact supplémentaire en matière d'ensoleillement envers les maisons mitoyennes, l'annexe existante à ce niveau étant en mitoyenneté de gauche ;
- En ce qui concerne la construction d'un nouveau volume à toiture plate en partie arrière et à toiture à versants avec lucarne en partie avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes :
 - Le nouveau gabarit général proposé peut s'envisager car il s'inscrit dans les profils des maisons avoisinantes ;
 - Du côté de la mitoyenneté de droite, la rehausse ne porte pas préjudice à ce voisin et peut s'envisager ;
 - Du côté de la mitoyenneté de gauche, de nouveau, il y a lieu d'envisager un matériau de toiture plus clair afin d'en diminuer l'impact ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) par le demandeur en application de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/05/2018 ;

- 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 ne concernent que des diminutions de gabarits et des modifications de teintes;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

- Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :
 - réduire la dérogation et la profondeur de bâtisse au niveau du rez-de-chaussée en implantant la façade arrière de 150 centimètres en retrait
 - réduire en conséquence les modifications apportées aux murs mitoyens;
 - réévaluer le programme et l'espace en conséquence, en ce qui concerne la chambre située à ce niveau ainsi que l'espace dévolu à la table des repas, ces deux espaces étant particulièrement peu larges;
 - diminuer l'impact volumétrique de la prise de lumière (châssis saillant) proposé en façade arrière du 1^{er} étage,
 - proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite en toiture;
- Le projet modifié propose :
 - de réduire la profondeur de l'extension initialement proposée de 1.50 mètre sur la largeur de la chambre et de conserver la profondeur totale sur la largeur de la salle-à-manger, de manière à réduire la profondeur du mur mitoyen de gauche à prolonger tout en conservant le programme demandé : ce découpage peut s'envisager étant donné la profondeur de la parcelle et la réduction proposée du côté du mitoyen à prolonger;
 - de placer un lanterneau au-dessus de la salle à manger : il y a donc lieu de supprimer la verrière débordante prévue au 1^{er} étage qui alourdit l'ensemble de la façade et qui s'implante à 64 centimètres de la limite mitoyenne de droite;
 - de ne pas respecter le point soulevé en ce qui concerne la teinte de couverture : il y a lieu de se conformer au précédent avis et de proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite en toiture;

Considérant que la demande modifiée (plans 201bis, 202bis et 203bis datés du 03/05/2018) devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- supprimer la verrière débordante prévue au 1^{er} étage;
- proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite en toiture;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative (plans 201ter, 202ter et 203ter) par le demandeur en application de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/09/2018 ;

- Le projet modifié propose un matériau de couverture de teinte claire ;
- Par contre, il déroge toujours au RRU titre I article 4 en ce qui concerne l'extension de type verrière au 1^{er} étage qui dépasse de plus de 3 m le profil de gauche le moins profond : Cette nouvelle mouture peut s'envisager car celle-ci est nettement moins invasive, présente une typologie propre à une verrière et ne s'exprime plus comme un volume débordant par rapport au plan de la façade et ne portera pas préjudice aux propriétés mitoyennes ;

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

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

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 14/11/2018
objet n° 04

Dossier 16-44168-2018 - Enquête n° 198/18
Demandeur : Madame Alexandra KOUTOGLIDOU
Situation : Avenue Vanderaey 135
Objet : transformer une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44168-2018 introduite le 30/07/2018 par Madame Alexandra KOUTOGLIDOU et visant à transformer une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Avenue Vanderaey 135;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur des toitures qui prescrit "La toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser la hauteur ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que le nouveau profil de toiture dépasse à la fois le profil de toiture mitoyen le plus bas de plus de 3m et le profil de toiture mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2018 au 29/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/07/2018 : dépôt de la demande ;

04/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/10/2018 au 29/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert en intérieur d'îlot pour les immeubles plus récents et en ordre continu pour le tissu plus ancien formé essentiellement de maisons unifamiliales au parcellaire étroit et profond, ce qui crée de belles zones de jardins ;
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey est caractéristique de cette situation et présente un aspect très marqué de bâti échelonné en raison de sa forte pente ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande :
 - est construite à l'alignement en zone de recul;
 - a façade avant est caractéristique des années « trente » et s'inscrit entre des maisons de la même époque, formant ainsi un ensemble cohérent;
 - dispose d'une annexe sur un niveau et un gabarit de R+2+toiture à versants;
 - le 2^e étage est compris dans les combles, principalement en façade arrière, la partie avant constituant un faux toiture à mansard;
 - a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - 16-8255-1934 pour la construction de la maison ;
 - 16-15733-1951 pour l'aménagement du garage
- La parcelle sur laquelle elle est implantée est longue et étroite et le jardin se situe au Sud ;

- Le plan de la situation existante de droit, se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'entrée de garage qui donne également dans le dégagement ;
 - Le dégagement est accessible via l'escalier venant du rez-de-chaussée et dessert les caves et le local buanderie ;
 - Depuis la buanderie, une cour anglaise avec escalier remontant vers la terrasse arrière au rez-de-chaussée ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un vestibule avec WC et vestiaire ;
 - Le vestibule mène au salon et vers le hall avec l'escalier desservant le sous-sol et les étages ;
 - Le salon communique avec la salle-à-manger, située en pièce centrale et au bout la véranda et la cuisine ;
 - La cuisine est également accessible via le hall ;
 - Une cour/terrasse est accessible via la cuisine et contient également l'escalier venant du sous-sol (cour anglaise depuis la buanderie) ;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à une chambre et un dégagement ;
 - Le dégagement dessert un WC, une salle-de-bain et une autre chambre ;
 - 2^e étage (semi-combles) :
 - L'escalier et le palier desservent 2 chambres et un grenier ;
 - Combles : grenier ;
- Le plan de la situation de fait :
 - L'escalier depuis la cour anglaise au sous-sol menant à la terrasse au rez-de-chaussée a été totalement supprimé et la cour anglaise a été couverte ;
 - Le WC du 1^{er} étage a été supprimé au profit d'un local rangement ;
 - Une chambre été aménagée dans les combles à la place du grenier ;
 - La porte de garage à ouverture en accordéon avec vitrage au niveau des impostes a été remplacée par une porte de garage sectionnelle de tonalité bleue foncée ;
 - La porte d'entrée ouvragée et typique des années 30 a été remplacée par une porte également de tonalité bleue foncée ;
 - La maison de droite (n°133), est plus basse avec un gabarit R+2+Toiture plate et les corps de bâti principaux ont la même profondeur. Les annexes ont également la même profondeur, bien que celle du n°133 est au moins 1,20m plus bas, elle est semi-enterrée par rapport à son jardin et sa toiture constitue une terrasse ;
 - La maison de gauche (n°137) présente plus ou moins le même gabarit, elle est de même typologie, sa toiture est plus haute et elle est plus profonde ;

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

- La construction d'une annexe au 1^{er} étage avec toiture plate ;
- L'aménagement d'une terrasse au-dessus de la nouvelle annexe ;
- Pose de gravier sur le solde de cette toiture plate ;
- La rehausse de la toiture et d'une partie de la façade arrière le long de la mitoyenneté de gauche ;
- La modification de baies en façade arrière au 2^e étage (combles) ;
- L'aménagement d'une chambre et/ou bureau dans les combles ;
- La suppression d'une fenêtre de toit en façade arrière ;
- La création de 3 fenêtres de toit en façade arrière et 1 fenêtre de toit en façade avant ;
- Le remplacement de tous les châssis de la façade avant (hormis la porte d'entrée et de garage) en PVC ton blanc ;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'extension en profondeur et en hauteur d'une maison unifamiliale existante ;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - Le sous-sol et le rez-de-chaussée restent inchangés par rapport à la situation de fait ;
 - Le 1^{er} étage :
 - La chambre située en façade arrière est en communication avec l'extension ;
 - Cette chambre devient un grand dressing et la nouvelle chambre est située dans la nouvelle extension ;

- Le 2^e étage :
 - Les cloisons sont modifiées afin d'offrir deux belles chambres et une salle de bain ;
 - Depuis l'une des chambre, située en façade arrière, un accès vers une terrasse au-dessus de la toiture de la nouvelle annexe ;
- Combles : une chambre spacieuse est aménagée ;

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

- Le projet présente une augmentation des qualités d'habitabilité et rationalise les dégagements et circulations ;

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

- en matière de programme :
 - L'extension prévue au 1^{er} étage, bien que répondant aux prescriptions maximales du Règlement Régional d'Urbanisme et bien qu'ayant été projetée en accord avec le propriétaire de la maison mitoyenne de droite (n°133), le recul de 84 cm tel que prévu constitue un blocage dans l'éventualité d'un changement de propriétaire au n°133 qui désirerait également prévoir une extension ;
 - En effet, ce recul est soit insuffisant et constituerai une « frite » inaccessible et source de nuisance et dès lors un recul d'environ 1m serait préférable, soit inutile et dès lors une construction en mitoyenneté serait préférable, quitte à diminuer, éventuellement, légèrement la profondeur ;
 - L'aménagement de la terrasse au 2^e étage, répond au code civil en matière de servitude de vue en aménageant un recul de 60 cm au moyen de bacs à plantes ;
 - Les portes de garages et d'entrée semblent avoir été changée au cours du temps sans l'obtention d'un permis d'urbanisme et les tonalités et matériaux étant incohérents et disharmonieux pour cette façade typique des années 30, il y aurait lieu de prévoir une conformité globale ;
 - Seule la porte de garage peut être maintenue dans sa situation de fait, étant donné qu'elle fait partie du soubassement, répondant à un langage d'une tonalité plus sombre ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que le gabarit prévu soit dérogatoire en hauteur, il ne constitue que peu de gênes pour le voisinage en matière de perte d'ensoleillement ou de prise de vues;
 - L'aménagement des combles en bureau et/ou chambre, ne soulève aucune objection ;
 - La rehausse de la toiture sera à peine perceptible depuis la rue ;
 - En effet en façade avant, seul le point haut de la toiture est modifié, l'inclinaison restant identique;
 - Toute la partie gauche est surélevée de 94cm et la partie droite de 18cm et la partie arrière reste inchangée pour cette partie droite ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit aucune modification ni du jardin ni de la zone de recul;

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, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le dépassement en hauteur n'induit ni en façade avant ni en façade arrière, aucune nuisance sur le voisinage ;
 - De par le maintien d'une toiture à versants, les dépassements sont adoucis ;
 - Également de par l'orientation des parcelles (plein Sud), cette augmentation en hauteur ne constitue aucunement de perte d'ensoleillement pour le voisinage ;

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

- Améliorer l'extension en façade arrière afin de ne pas constituer une zone sombre et maintenir un recul d'au moins 1m par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
- Améliorer la cohérence entre les tonalités et les matériaux des menuiseries extérieures en façade avant, tout en respectant la typologie d'une architecture des années 30 et, de ce fait :
 - prévoir le remplacement des châssis en bois de ton blanc en respectant les divisions de la situation de droit;
 - remplacer également la porte d'entrée dans les même matériaux et tonalités que l'ensemble de la façade avant;

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'il ne s'agit que des limites de l'extension et du traitement de la façade avant;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer à la typologie du bâti existant et de conserver une cohérence et une typologie patrimoniale;
- 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 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-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 05

Dossier 16-44170-2018 - Enquête n° 199/2018

Demandeur : Monsieur Gaël - Jean Breckpot

Situation : Avenue de la Petite Espinette 11

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44170-2018 introduite le 31/07/2018 par Monsieur Gaël-Jean Breckpot et visant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue de la Petite Espinette 11 ;

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° 48 bis&ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 3.3 : construction en zone de recul (8 mètres de profondeur);

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2018 au 29/10/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/07/2018 : dépôt de la demande ;

15/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/10/2018 au 29/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier et les îlots couverts par la zone de parc résidentiel du plan particulier d'affectation du sol se caractérisent par de belles propriétés aux vastes jardins et aux villas luxueuses ;
- La parcelle comporte une maison en intérieur d'îlot (n°11A), accessible via une servitude de passage longeant la maison n°11 par la gauche ;
- La demande porte sur la maison située à l'avant-plan ;
- Celle-ci a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2010 (dossier n° 16-39505-2010) portant sur :
 - l'extension du logement, à droite de la villa, en un gabarit R, le toit plat étant aménagé en toiture verte accessible;
 - le maintien d'un garage sur les 3 emplacements;
 - la réhabilitation de la zone de recul en jardinet à l'avant des garages supprimés;
 - le placement d'un revêtement de pierre à la place des portes de garage supprimées;

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

- La rénovation et l'extension de la maison avec pour objectif de repenser au mieux la maison, suivant plusieurs points : la circulation, l'accès à la maison et la qualité des espaces ;

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

- La circulation de la maison n'a pas été réalisée de manière optimale. Le seul accès à l'étage est un escalier hélicoïdal qui se trouve au fond de la maison et, pour pouvoir y accéder, il est nécessaire de traverser plusieurs pièces de l'habitation. De plus, celui-ci est relativement étroit, ce qui ne permet pas un accès aisé aux espaces de nuit ;
- L'accès à la maison se fait actuellement par la cuisine. Celle-ci fait office de hall d'entrée, car elle dessert toutes les autres pièces du rez. L'accès au bureau en devient alambiqué. L'accès à la cave s'effectue par la salle-à-manger. L'ensemble du mobilier doit être déplacé pour pouvoir accéder aux espaces en sous-sol. Cet accès empêche la bonne organisation de la salle-à-manger ;
- L'entrée de la maison donnant directement sur la cuisine, cela empêche également d'utiliser un des murs de la cuisine. Or le moindre espace est nécessaire dans cette pièce ;
- Le projet opte pour une intégration des transformations et de l'extension dans le but de rééquilibrer les volumes dans le respect du gabarit d'origine. En effet, l'extension existante présente une typologie peu intégrée et est couverte d'un bardage de matériaux composites de ton gris foncé ;

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

- en matière de programme, le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'agrandissement en façade arrière de la buanderie permet de déplacer la cloison du garage et d'agrandir celui-ci;
 - l'extension permet, d'une part l'agrandissement de l'espace de vie de 10 m², et, d'autre part, une meilleure connexion avec l'extérieur grâce à la grande baie vitrée, qui apportera davantage d'éclairage naturel, mais également grâce à la terrasse;
 - l'extension du rez génère une surface plane à l'aplomb du 1^{er} étage. Une petite terrasse de 5 m² y sera aménagée à l'usage de la suite parentale ;
 - l'extension de la maison en façade avant permet d'agrandir la cuisine puisque l'entrée de la maison s'effectue latéralement;
 - l'ancienne porte d'entrée sera remplacée par une fenêtre identique à celle qui figurait à l'origine avant le permis d'extension de 2010;
 - l'extension vers l'avant de la maison permet de créer un vrai hall d'entrée qui distribue la circulation vers les différentes parties de la maison;
 - l'extension de la maison induit un nouveau hall de nuit reliant les chambres. Une suite parentale est ajoutée aux pièces de nuit ;
 - l'accès à la cave a été repensé. La cave actuelle disposait, comme seul accès, d'une trappe dans le salon avec, comme conséquence, une perte de place dans la salle-à-manger. L'extension permet de bénéficier d'une nouvelle entrée beaucoup plus adaptée. La cave est également agrandie de 9m² ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve les aménagements paysagers permettant une transition harmonieuse entre le domaine public et le domaine privé, mais également vis-à-vis des constructions voisines. Le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le bien conserve l'usage d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, la superficie de l'extension étant inférieure à 30 m², le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie n'est pas d'application. Le projet prévoit le maintien des installations existantes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - Le projet propose la reconfiguration de la circulation au sein de la maison, et de son accès, par la création d'une extension vers la rue de l'annexe latérale de droite ;
 - Le projet prévoit un retrait en zone de recul de 5 mètres au lieu des 8 mètres prescrits. Cela permet de générer l'extension, et par conséquent, la nouvelle circulation primordiale ;
 - D'autres constructions implantées dans l'environnement immédiat de la rue présentent ce type d'implantation, qui, dans le cas de la demande telle que présentée, est relativement ponctuelle ;
 - Les aménagements paysagers aux abords de l'extension demeurent qualitatifs et effectifs ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet s'inscrit volontairement dans la continuité de la typologie architecturale et patrimoniale de la maison existante, formant un ensemble esthétique cohérent ;
 - Néanmoins, après vérifications, la construction de la maison date de 1979 et non de 1929 (PU 16-28566-1979 pour la construction de 3 garages avec logement en toiture). Ce motif d'avis de Commission de Concertation est dès lors nul et non avenu.

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n°06

Dossier 16-43827-2018 - Enquête n° 195/18 - Article 126/1

Demandeur : Madame Pascale Jonville

Situation : Rue de la Bascule 2

Objet : agrandir le penthouse d'un immeuble à appartement existant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43827-2018 introduite le 18/01/2018 par Madame Pascale Jonville, et modifié en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, et visant à agrandir le penthouse d'un immeuble à appartement existant sur le bien sis Rue de la Bascule 2;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°6, §1, 2° Toiture qui prescrit « *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* », en ce que la demande étend l'édicule qui dépasse toutes les toitures plates contiguës,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2018 au 04/04/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *aucun aménagement planté n'a été fait,*
- *les immeubles voisins sont plus bas,*
- *le projet diminue la surface plantée, l'augmentation de superficie équivaut à un petit appartement,*
- *cet agrandissement est visible depuis les étages voisins. On ne peut donc pas considérer qu'il est invisible. Le volume autorisé est déjà dérogatoire est hors gabarit,*
- *la construction de l'édicule n'est pas conforme au permis, la casquette s'appuie sur des colonnes,*
- *le permis précédent à déjà porté sur un avis défavorable sur une extension de ce 5^{ème} étage,*
- *la demande a un impact visuel et fait perdre des vues depuis les appartements situés en face,*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2018 au 29/10/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pour la 4^{ème} fois, la demandeur tente d'obtenir une superficie plus importante,*
- *la demande ne vise qu'à améliorer la végétalisation partielle de la toiture et une réduction de la terrasse mais augmente toujours l'emprise de l'étage supplémentaire,*
- *cet agrandissement n'est pas perceptible de la chaussée mais il l'est depuis les étages des immeubles voisins,*
- *si cette modification de volumétrie est octroyée, cela fera l'impasse sur l'ensemble des avis conditionnels remis lors des différents permis introduits et plus particulièrement le dernier avis de la CC qui offrent un parfait consensus entre les souhaits de la maitre de l'ouvrage et des riverains,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

18/01/2018 : dépôt de la demande

09/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

21/03/2018 au 04/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

25/04/2018 : avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation refusant la dérogation au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors la dérogation n'est pas octroyée, aux motifs et conditions de cet avis

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT

17/05/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins

14/06/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT

20/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet en 126/1

05/09/2018 : dépôt de documents modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT

04/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet en 126/1 et reprise de la procédure à l'enquête publique

15/10/2018 au 29/10/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée

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

- Le permis d'urbanisme n°16-39070-2009 a permis la démolition d'une maison de commerce (café) formant l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue de la Bascule, dont les murs pignons ont un gabarit de R+4, et autorisé la construction d'un immeuble mixte de commerce et de Logement, de gabarit R+4;
- Le permis 16-39070-2009 a été délivré à la condition de renoncer au 5^{ème} étage ;
- Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont affectés au commerce et les étages à 3 appartements ;
- Le quartier est composé de bâtiments de taille et d'architecture variables, présentant également des immeubles de bureaux ou d'appartements de gabarit R+4, R+5 ;
- L'îlot est très densément bâti par l'ensemble que forment le grand magasin à l'enseigne "L'Innovation" et la galerie commerciale de la Bascule ;
- Le permis d'urbanisme n°16-40889-2013 a ensuite permis la construction d'un 5^{ème} étage (petit volume en recul des deux voiries) afin d'aménager un logement de 3 chambres en duplex avec le dernier étage, aux conditions de :
 - limiter le développement du volume à +/- 5.25 mètres au lieu 13 mètres, soit +/-40% du volume initialement demandé,
 - limiter la terrasse accessible à une superficie de l'ordre de 20 m² avec garde-corps placé directement aux limites de cette zone dans le respect du Code Civil,
 - traiter la finition de la toiture en toiture verte extensive,

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

- étendre l'édicule en vue de créer un atelier d'artiste de 42 m², de 10 mètres de long le long de la mitoyenneté Sud,
- étendre la terrasse à une superficie de 66 m² (au lieu de 20m²),
- restreindre les zones de toiture verte à des reculs plantés le long des mitoyennetés,

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

- cet espace est en recul et est peu perceptible de la chaussée,
- la terrasse est étendue jusqu'à l'alignement, avec des zones de retrait planté par rapport aux parcelles voisines,

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement de l'espace du 5^{ème} étage en vue d'y créer un atelier d'artiste, de 61 m² brut, largement éclairé de manière naturelle (42 m² mentionné en plan),
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume s'étend sur 10 mètres de long en mitoyenneté Sud,
 - la terrasse est étendue jusqu'à l'alignement de la chaussée de Waterloo en passant de 20 m² à 66 m², ce qui réduit fortement la part de toiture verte dans un îlot densément bâti,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la part de toiture verte est réduite à 2 zones de retrait plantées,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'extension n'est pas visible depuis la chaussée, mais visible depuis les logements voisins aux étages,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- le niveau supplémentaire dépasse la hauteur des immeubles voisins, et est visible depuis les appartements des immeubles voisins, avec un impact visuel et perte de vue pour ceux-ci,
 - cette dérogation importante avait été refusée pour la délivrance du permis 16-39070-2009. Le permis n°16-40889-13 a autorisé un édicule réduit et une terrasse également limitée par rapport à la surface de la toiture plate qui doit être plantée,
 - ce nouvel immeuble d'angle est déjà un peu plus haut que les deux immeubles mitoyens,
 - la présente demande réitère pour une 3^{ème} fois la construction d'un étage partiel sur la toiture plate, en réduisant de manière importante les aménagements plantés et en prévoyant une terrasse de grande superficie (60 m²),
 - cette demande n'est dès lors pas justifiée au regard du bon aménagement des lieux,
 - la grandeur de la terrasse ne se justifie pas et fait perdre un aménagement paysager utile en ville, et visible depuis des logements voisins,
 - seule la fermeture de l'édicule sous la toiture existante peut être envisagée. Le solde de la toiture plate doit être aménagé en toiture verte non accessible,

Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Réduire l'extension à la toiture existante,
- Renoncer à la terrasse et aménager la toiture plate en toiture verte extensive,

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement de l'espace du 5^{ème} étage en vue d'y créer un atelier d'artiste de 61 m² largement éclairé de manière naturelle,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume s'étend sur 10 mètres de long en mitoyenneté Sud,
 - la terrasse est étendue jusqu'à l'alignement de la chaussée de Waterloo en passant de 20 m² à 66 m², ce qui réduit fortement la part de toiture verte dans un îlot densément bâti,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la part de toiture verte est réduite à 2 zones de retrait plantées,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'extension n'est pas visible depuis la chaussée, mais visible depuis les logements voisins aux étages,

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, devait :

- Réduire l'extension à la toiture existante,
- Renoncer à la terrasse et aménager la toiture plate en toiture verte extensive,

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 12/06/2018) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14/06/2018 et 05/09/2018 ;

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

- Maintenir la demande d'étendre l'édicule en vue de créer un atelier d'artiste de 61 m² (33 m² au permis d'urbanisme n°16-40889-2013), de 10 mètres de long le long de la mitoyenneté Sud,
- Porter la terrasse à une superficie 20m² comme au permis d'urbanisme n°16-40889-2013,
- Verdurer le solde de la toiture plate,

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

- en matière de programme :
 - maintient la proposition d'étendre l'espace du 5^{ème} étage en vue d'y créer un atelier d'artiste de 61 m² largement éclairé de manière naturelle,
 - propose une terrasse d'une superficie de 20 m²,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume s'étend sur 10 mètres de long en mitoyenneté Sud,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le solde de la toiture est verdurisée,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'extension n'est pas visible depuis la chaussée, mais visible depuis les logements voisins aux étages, au Sud de ceux-ci,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),

- le niveau supplémentaire dépasse la hauteur des immeubles voisins et est visible depuis les appartements des immeubles voisins, avec un impact visuel et perte de vue pour ceux-ci,
- cette dérogation importante avait été refusée pour la délivrance du permis 16-39070-2009. Le permis n°16-40889-13 a autorisé un édicule réduit et une terrasse également limitée par rapport à la surface de la toiture plate qui doit être plantée,
- ce nouvel immeuble d'angle est déjà un peu plus haut que les deux immeubles mitoyens,
- la présente demande modifiée réitère pour une 4^{ème} fois la construction d'un étage partiel sur la toiture plate, en réduisant de manière importante les aménagements plantés,
- cette demande n'est dès lors pas justifiée au regard du bon aménagement des lieux,
- seule la fermeture de l'édicule sous la toiture existante peut être envisagée. Une terrasse de 20 m² peut être aménagée à l'angle de l'édicule. Le solde de la toiture plate doit être aménagé en toiture verte non accessible,

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

- Renoncer à l'extension et limiter le volume fermé à la toiture existante,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'une extension modérée peut être accordée,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement de la toiture plate doit être verdurisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que cet étage en recul a un impact visuel sur le bâti environnant proche,

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

La dérogation au RRU, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 07

Dossier 16-44173-2018

Demandeur : Madame Aline, Sophie POHL, VAN DEN BROECK

Situation : Avenue Buysdelle 12

Objet : transformer une maison unifamiliale existante, créer une entrée via l'avenue Dolez et créer une serre

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44173-2018 introduite le 02/08/2018 par Mesdames Aline POHL et Sophie VAN DEN BROECK et visant à transformer une maison unifamiliale existante, créer une entrée via l'avenue Dolez et créer une serre sur le bien sis Avenue Buysdelle 12;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/08/2018 : dépôt de la demande ;

17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/11/2018 : 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 a été sollicité et doit encore être joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/10/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier se caractérise par un habitat plus ancien, témoin d'un hameau villageois, formé à la fois de maisons isolées ou de villages ;
- Le terrain sur lequel porte la demande a actuellement son entrée via une servitude de passage accessible depuis l'avenue Buysdelle mais développe sa façade le long de l'avenue Dolez ;
- Dans ce tronçon de l'avenue Dolez, la voirie est en pavé et très étroite et le côté des n°s impairs est bordé d'un talus planté avec un muret très ancien et du côté des n°s pairs également un muret avec talus fortement planté et bordé d'arbres et des parcelles avec maisons isolées ;
- La maison existante est implantée à environ 70m de la zone protégée du pourtour des bois ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - Semble avoir été construite bien avant les années 30 ;
 - Elle a fait l'objet d'une série de demande de permis d'urbanisme dont la dernière en 1985 porte sur la réunion de 3 maisons allant du n°8 au n°12 ;
 - Les anciennes maisons 8 et 10 sont plus basses que la n°12, ainsi le gabarit passe d'un R+Toiture à versants à un R+1+Toiture à versants ;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - Une partie de sous-sol sous les anciens n° 8 et 10, accessible par une trappe et sous voussettes ;
 - L'autre partie se situe sous l'ancien n°12 et est constitué de caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait au bout de la servitude de passage (avenue Buysdelle), au niveau de la façade côté jardin et sur un hall d'entrée avec vestiaire et WC ;
 - Le hall est également en communication avec une salle-à-manger et le séjour ;
 - Depuis la salle-à-manger un escalier droit part vers l'étage ;
 - Au niveau du vestibule d'entrée, un autre escalier mène également à l'étage ;

- Une cuisine se situe à côté de la salle-à-manger et s'ouvre sur une serre, menant à l'extérieur et un débarras ;
- Le débarras donne accès à un escalier vers les caves ;
- 1^{er} étage :
 - Le premier escalier mène à un palier en mezzanine ouvert sur le séjour au rez-de-chaussée ;
 - Ce palier donne accès à une chambre avec salle-de-douche privative ;
 - D'autre part le palier mène également à une chambre et un petit local polyvalent ;
 - Depuis le local polyvalent, une autre chambre avec balcon également accessible via le deuxième escalier et son palier ainsi qu'une salle-de-bain ;
- Combles (ancien n°12) :
 - Un grenier aménagé avec un accès vers une terrasse comprise dans le plan de la toiture ;
- Le plan de la situation de fait présentes quelques divergences :
 - La serre a été remplacée par une remise avec toiture plate et parallèle à l'avenue Dolez et dans la prolongation du corps principal du bâti ;
 - Quelques murs ont été démolis et le cloisonnement est légèrement différent ;
 - Le vide sur le living a été fermé par une dalle afin de faire une grande chambre ;
 - La terrasse au niveau des combles de l'ancien n°12 a été fermée par un type de lucarne ;
 - La moitié du jardin a été recouvert d'une terrasse dallée ;
- La maison de droite (avenue Buysdelle n°6a) est également accessible via la servitude de passage et fait partie avec les n°s 2, 4 et 6 d'un ensemble qui a été divisé en maisons unifamiliales. Cet ensemble est de gabarit R+1+Toiture et est plus haut. Leur soubassement est en moellon en prolongation du muret avenue Dolez ;
- La maison de gauche (n°307 avenue Dolez) fait partie d'un ensemble de maisons plus récentes de gabarit R+1+Toiture à versants et qui semblent plus hautes ;

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

- La création d'un accès d'entrée depuis l'avenue Dolez avec escalier et passerelle en caillebotis métallique ;
- La démolition de murs porteurs intérieurs ;
- La démolition de deux escaliers ;
- Des ouvertures et des agrandissements de baies en façade ;
- La réouverture de la dalle pour faire un vide sur le rez-de-chaussée ;
- La suppression de la lucarne dans les combles pour recréer une terrasse comprise dans le plan de la toiture ;
- La démolition de l'auvent en façade arrière, au-dessus de l'ancienne entrée ;
- La démolition d'une cheminée en façade arrière et de deux cheminées en façade avant ;
- La création d'une serre, de 3.80x2m et de 2.93m de haut, le long du mur mitoyen existant de la parcelle n°F409I ;
- Le remplacement des châssis bois en aluminium thermolaqué gris ;

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

- Le programme vise le réaménagement d'une maison unifamiliale existante ainsi que la création d'un nouvel accès via l'avenue Dolez, tout en maintenant la servitude de passage depuis l'avenue Buysdelle et l'accès vers la maison ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'entrée avenue Dolez se fait via quelques marches au niveau de la butte et un passage sous la nouvelle passerelle vers un local sous voussettes pour le rangement des vélos ;
 - Une autre cave est accessible via le bâtiment (ancien n°12) avec deux espaces de rangements ;
 - Rez-de-chaussée :
 - Après les quelques marches menant au sous-sol, un escalier avec double quarts tournants mène à une passerelle qui dessert l'entrée principale de la maison ;
 - Un hall d'entrée avec WC et vestiaires ainsi que l'escalier menant à l'étage ;
 - Ce hall mène d'une part à un bureau et d'autre part aux pièces de vies ;
 - Les pièces de vie se composent d'une salle-à-manger, séjour et un bureau ;
 - La trappe vers le sous-sol avec voussettes est maintenue ;
 - Les pièces de vies communiquent avec la cuisine ouverte ;
 - Derrière la cuisine, un escalier mène au sous-sol et une porte mène à une buanderie qui est également accessible depuis le bureau ;

- 1^{er} étage :
 - L'escalier mène à un hall de nuit qui dessert un WC, une salle-de-bain, et deux chambres ;
 - Ce hall de nuit mène également à l'espace parental, sous combles, en passant par une mezzanine ouverte sur le séjour ;
 - Cet espace parental se compose d'une chambre et d'une salle-de-bain privative ;
- Combles :
 - L'escalier mène à un palier avec un bureau privatif, puis à deux chambres ;
 - L'une des chambres donne accès à une terrasse comprise dans le plan de la toiture ;

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

- La rationalisation de cette maison qui avait préalablement été constituée de 3 maisons réunies dans un permis précédent, constitue une amélioration des espaces habitables et de circulation, en ne maintenant qu'un seul escalier et en utilisant toutes les potentialités disponibles ;

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

- en matière de programme :
 - la création d'une entrée via l'avenue Dolez peut être envisagée :
 - en effet le permis d'urbanisme précédent (n°16-29647-1985) autorisait la réunion des 3 maisons à la condition de maintenir le muret et son talus planté le long de l'avenue Dolez;
 - dans la présente demande, le muret est uniquement ponctuellement percé sur une largeur d'1,50m et le talus, imperméabilisé sur la même largeur;
 - pour le reste la totalité du muret et du talus est maintenue;
 - l'intervention prévue au niveau du muret se fait en accord avec la situation existante pourrait sembler avoir d'origine;
 - seule la passerelle, plus moderne et contemporaine tranche avec cet ancien bâti et permet de valoriser l'ancienne bâtisse, le muret en moellons et le talus dansement planté;
 - le réaménagement complet du plan existant, permet une rationalisation des espaces habitables et des circulations;
 - la suppression de la lucarne, offre la possibilité de restituer une terrasse, qui plus est, est non invasive par rapport aux parcelles voisines, étant donné qu'elle est comprise dans le volume de la toiture;
 - la suppression de l'auvent, en façade arrière, peut également s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La création de la serre, étant donné ses dimensions est non soumise à permis d'urbanisme et est positionnée de manière idéale sans porter aucune nuisance au niveau des parcelles contigües ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - dans les permis précédents, il s'agissait principalement de jardin et non de terrasses imperméables;
 - dans la situation de fait, au niveau du n°08, un emplacement de parcage était utilisé;
 - de ce fait, il y a lieu de restituer plus de jardin à la parcelle et de limiter la terrasse;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le maintien de la servitude et de l'entrée via l'avenue Buysdelle peut également s'envisager sans que cela ne puisse permettre le parcage de véhicules dans le jardin ;
 - En effet, il n'a jamais été autorisé de parcage au niveau du jardin bien qu'il s'agisse d'une situation de fait ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Tous les actes et travaux prévus, ne constituent pas une défiguration ou un appauvrissement de cette habitation existante ;
 - Cependant le remplacement des châssis bois en aluminium thermolaqué gris anthracite est dommageable étant donné la zone ZICHEE dans laquelle se situe le bien et ne correspond pas à un langage architectural du début du siècle. De ce fait, il y a lieu d'envisager de rester, au niveau de la façade avant, en menuiseries bois de teinte naturelle, y.c. les portes d'entrées de l'habitation et des caves ;
 - La nouvelle large baie prévue en façade avant, à partir du moment où du bois est prévu pour les menuiseries, quitte à diminuer les proportions, elle peut s'envisager, car elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de la façade ;

- L'interruption du muret en moellons et du talus, ne constituent pas une suppression, ni une atteinte à ces derniers et peut s'envisager ;
- Considérant d'autant plus que le projet maintient les plantations du talus et que la nouvelle passerelle reste cachée derrière un rideau d'arbres et d'arbustes ;

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

- Limiter la terrasse à une profondeur de 3m avec possibilité de maintenir un chemin d'accès vers la nouvelle serre. La terrasse derrière l'abri rangement peut être maintenue comme dans sa situation de fait ;
- Renoncer au parage en zone de jardin et modifier le nombre d'emplacements dans l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme ;
- Renoncer aux menuiseries en aluminium thermolaqué gris anthracite, en façade côté de l'avenue Dolez, et privilégier du bois de teinte naturelle autant pour les châssis que pour les portes d'entrées de l'habitation et du local rangement vélos ;

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'il ne s'agit que du traitement des nouvelles menuiseries et de dimensions de la terrasse extérieure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les menuiseries doivent répondre à une zone de ZICHEE et de bâtiment repris à l'inventaire et que la zone perméable de jardin doit être restituée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 08

Dossier 16-44302-2018 - Article 177

Demandeur : A.S.B.L. APLF : Association des Parents de la Famille - c/o Monsieur Fabian Gillard

Situation : Avenue Paul Stroobant 41 - 43

Objet : PERMIS ECOLE : Construire un bâtiment scolaire de type 4 et aménager un parking avec 17 places de stationnement et une zone dépose minute

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44302-2018 introduite le 13/07/2018 par l'A.S.B.L. APLF : Association des Parents de La Famille - c/o Monsieur Fabian Gillard auprès de la direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine, et visant, dans le cadre du « Plan Ecoles », à construire un bâtiment scolaire de type 4 et à aménager un parking avec 17 places de stationnement et une zone de dépose-minute sur le bien sis avenue Paul Stroobant, 41 à 43;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en ZICHEE;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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;
- 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 :
 - art. 7 - Implantation des constructions isolées ;
- Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24);

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2018 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU ;

17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet et envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des bourgmestre et échevins l'invitant à émettre son avis sur la demande en application des articles 197/2 et 197/3 du CoBAT ;

19/10/2018 : réception de ce courrier par le Collège des bourgmestre et échevins ;

19/10/2018 au 02/11/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/11/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le site est implanté le long de l'avenue Paul Stroobant, entre la salle de sport et les bâtiments du Service Vert communal, et plus précisément à la place d'une ancienne école dont les bâtiments ont été démolis et le site a été assaini ;
- Le terrain se situe entre le parc du Wolvendael et une zone d'habitations ;
- La voirie est de faible largeur et est sans issue. Une jonction piétonne permet toutefois de rejoindre le chemin du Crabbegat en contrebas ;

- Cette voirie comporte également un autre équipement scolaire à l'entrée, mais également des bâtiments à vocation publique (centre sportif, Service Vert communal, locaux pour l'accueil d'activités du 3^{ème} âge, accueil de scouts,...);
- Le couvert végétal est relativement peu important au sein de la parcelle ;

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

- La construction d'un bâtiment scolaire de gabarit rez-de-chaussée, destiné à accueillir jusqu'à 50 élèves et 35 professionnels de catégories différentes ;
- L'aménagement d'un parking non couvert de 17 emplacements le long des bâtiments accueillant les locaux pour les scouts et les activités du 3^{ème} âge ;
- L'aménagement d'une zone « dépose minute » ;

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

- Le projet consiste en la création d'une nouvelle école secondaire de type 4. L'école doit pouvoir accueillir jusqu'à 50 élèves et 35 professionnels de catégories différentes ;
- En plus des locaux liés à l'enseignement, au centre de jour et des fonctions administratives, le projet propose l'implantation d'un réfectoire qui puisse servir de salle polyvalente, pouvant être éventuellement utilisée de manière complémentaire au fonctionnement du Parc de Wolvendael (en - dehors des heures de fonctionnement de l'école) ;
- Le projet vise à :
 - Construire en partie sur l'empreinte de l'ancien bâtiment de l'école qui existante sur ce site ;
 - Proposer une implantation de plein pied, afin de fluidifier au maximum la circulation des enfants à mobilité réduite, tous les espaces étant accessibles aux PMR ;
 - Offrir des espaces intérieurs de qualité, le plus polyvalents possible, afin de pouvoir évoluer dans le temps, et avec un apport maximum de lumière naturelle ;
 - Offrir des espaces extérieurs de qualité. La forme du bâtiment lui permet d'héberger en son centre une cour de récréation sécurisée, adéquate aux groupes scolaires et avec une partie de préau. Le réfectoire s'ouvre vers un jardin privatif avec un potager collectif, mitoyen au Parc de Wolvendael ;
 - Favoriser une synergie sociale : en profitant de son contexte et en mettant en valeur la proximité de « la petite école dans la prairie », du Centre Récréatif du 3^{ème} âge et du Parc de Wolvendael. L'école sera mise à disposition en partie à la Commune, en-dehors des heures de cours pour des activités diverses ;

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

- en matière de programme :
 - la totalité du programme se développe sur un seul niveau, veillant à rationaliser les circulations;
 - le bâtiment se développe en 3 ailes articulées autour d'un espace central extérieur (cour de récréation) :
 - l'aile parallèle à la rue comprend le secrétariat, 6 salles de cours et la salle de psychomotricité. Ces espaces s'ouvrent vers la rue, suivant le rythme vertical des fenêtres, mais également généreusement vers la cour ;
 - l'aile perpendiculaire comprend les espaces techniques, sanitaires et bureaux. Ces espaces ont aussi des ouvertures verticales selon les nécessités des différents locaux ;
 - l'aile parallèle au Parc comprend le réfectoire, ma cuisine, la salle des professeurs, formant un espace polyvalent entièrement vitré, qui s'ouvre vers le Parc et vers la cour, offrant de ce fait des vues traversantes. Cette option permet de favoriser les échanges sociaux entre les occupants de l'école et l'environnement immédiat ;
 - au cœur du bâtiment, la cour s'inscrit comme un espace minéral percolant et végétal, en relation visuelle avec l'accès principal, le secrétariat, quelques salles de cours, le réfectoire, et, par transparence, le jardin et le Parc;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle construction sera implantée sous forme de 3 ailes articulées perpendiculairement, maintenant de belles dilatances par rapport à son environnement :
 - 11 mètres entre le projet et la salle de sport ;
 - Maintien d'une distance entre le projet et les locaux d'accueil des scouts au moyen du parking partagé ;
 - Aménagement d'un jardin planté entre le projet et le Parc situé en contrebas ;

- Le projet tente de respecter au maximum la situation existante, et de perturber le moins possible les équilibres établis entre les bâtiments communaux du site, le Parc de Wolvendael, et les habitations voisines directes ;
- La situation particulière des élèves à mobilité réduite, et la possibilité offerte par les dimensions du terrain, permettent de développer la totalité du programme de plein pied afin de faciliter les circulations et éviter les files d'attente qui pourraient être générées devant d'éventuels ascenseurs. De plus la faible hauteur du bâtiment favorisera son intégration et permettra au voisinage de conserver au maximum les vues vers le Parc ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - vu l'importance de la végétation dans le quartier, les arbres existants seront maintenus. Seuls des arbustes seront supprimés ;
 - le projet développe un espace vert à l'intérieur de la cour et aura un espace de jardin comptant un potager, en lien avec le Parc;
 - la toiture plate de la nouvelle construction ne sera pas verdurisée, mais comportera des panneaux solaires, afin de rendre le bâtiment le plus autonome possible. L'inclinaison des panneaux sera limitée à la hauteur des murs acrotères, mais il s'avère que les calculs de rendement doivent encore être affinés ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'avenue Paul Stroobant est une voirie étroite, sans issue, et sans trottoir au niveau de la parcelle, c'est pour cela qu'il est nécessaire de créer un espace de stationnement à l'intérieur du site afin de limiter les impacts sur la circulation des riverains. Cet espace ne sera pas privatif et sera partagé avec les usagers des équipements communaux ;
 - la plupart des élèves se rendent sur place en minibus. Leur mobilité étant réduite, un espace de dépose minute se justifie ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un bassin d'orage d'une capacité de 62,2 m³, ainsi que d'une citerne de rétention de 15 m³. Ces équipements seront aménagés sous l'emprise du parking partagé, dont les aspects paysagers sont moins structurants ;
 - des zones d'infiltrations paysagères sont aménagées dans la cour de l'école;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le choix des matériaux (structure légère en CLT et bardage bois) permet de concrétiser les intentions architecturales du projet et d'intégrer le bâtiment dans son contexte, en lien direct avec le Parc de Wolvendael ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 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 :
 - Le projet s'inscrit, de par son gabarit, son implantation et son langage architectural, dans le respect des caractéristiques des lieux ;
 - Le projet vise à minimiser au maximum les impacts liés au trafic automobile, en aménageant un parking partagé et une zone de « dépose minute » en bordure du site ;
- En ce qui concerne l'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 - art. 7 - Implantation des constructions isolées :
 - Le projet s'implante de manière à conserver des espaces de transition importants avec les constructions qui l'entourent ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 147 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - dossier soumis à rapport d'incidences - annexe B 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements :
 - répond à une demande d'offre supplémentaire d'accueil d'enfants pour des classes de l'enseignement de type 4 secondaires;
 - présente un rapport d'incidences détaillant les motivations du développement du projet quant aux nuisances probables sur l'environnement proche, et notamment en matière de mobilité;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet s'inscrit dans les prescriptives visuelles, tant urbaines que paysagères du contexte de la ZICHEE ;

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

- Veiller au dimensionnement et à l'inclinaison des panneaux solaires afin qu'ils ne dépassent pas la hauteur des acrotères, quitte à devoir les rehausser légèrement à cette fin si nécessaire ;

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 que le projet sera effectivement bien intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits du projet seront ajustés;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/11/2018
objet n° 09

Dossier 16-44166-2018 - Enquête n° 189/18

Demandeur : S.A. Erelim - Monsieur Yaron Swerdlow

Situation : chaussée de Waterloo, 715, bte 3

Objet : transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2ème étage et étendre au 3ème étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44166-2018 introduite le 27/07/2018 par la S.A. Erelim c/o Monsieur Yaron Swerdlow et visant à transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2ème étage et étendre au 3ème étage sur le bien sis chaussée de Waterloo, 715, bte 3;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que les rehausses du 3^{ème} étage aggravent une situation de fort dépassement du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Observations :*
 - *Projet de qualité;*
- *Réclamations :*
 - *Les nuisances pendant la phase chantier :*
 - *Acoustiques (phasage de chantier, horaires, types de machines, nombre de camions ?) ;*
 - *Pollutions dues aux déchets de chantier et présence de matériaux dangereux et les poussières de chantier ?*
 - *Sécuritaires (implantation des grues et impact sur le trafic des rues avoisinantes ainsi que la sécurité des enfants) ;*
 - *L'agrandissement du bâtiment qui gêne la vue ;*
 - *Plus d'habitant qui génèrent plus de déchets ;*
 - *Nuisances dues à l'augmentation du nombre d'habitants ;*
 - *Problème de parking dans le quartier déjà surchargé ;*
 - *Problèmes en cas d'incendie (projet au-dessus d'une galerie commerçante) ;*
- *Propositions :*
 - *Pas de travaux la semaine avant 9h et après 17h ni le samedi ;*
 - *Préserver les qualités de vie des riverains pendant la phase chantier ;*
 - *Plutôt que de prévoir du logement, prévoir le placement de panneaux solaires ;*
 - *Etablissement d'état des lieux avant et après chantier ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/07/2018 : dépôt de la demande ;

20/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/09/2018 au 08/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis DEFAVORABLE du SIAMU émis le 27/08/2018 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble dans lequel se situe la demande, est situé dans le pôle commercial de la Bascule (galerie commerçante), le long de la chaussée de Waterloo et occupe l'ilot entre les rues de la Bascule, Stanley et Vanderkindere ;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus et en partie par la ligne de tram 7 ;
- La parcelle est entièrement construite, hormis un recul au rez-de-chaussée à front de la chaussée de Waterloo (comportant les accès piétons et parking) et se prolonge en intérieur d'ilot ;
- L'accès aux parkings liés à ce complexe se fait (voir plan d'implantation) :
 - en double sens (entrée et sortie) via la rue Stanley, située de l'autre côté de l'ilot par rapport à la chaussée de Waterloo;
 - en double sens (entrée et sortie) via la chaussée de Waterloo;
 - en sens entrant via la rue Vanderkindere;
- Le couvert végétal est nul, la parcelle étant totalement couverte ;
- L'immeuble mixte n°715 sur lequel porte la demande :
 - se développe très profondément en intérieur d'ilot et comporte, au niveau des étages, un patio central afin de pouvoir éclairer tous les locaux;
 - est constitué d'une galerie commerciale au rez-de-chaussée et deux étages de bureaux et d'équipements (atelier d'architecture, bureaux Ladbrokes (plus en exploitation), école de danse, cabinets dentaires et salle de sport privée);
 - le sous-sol sous ce bâtiment (hors partie de parking "Q-Park") est également affecté à du parking (33 places réservées aux commerçants) et des locaux de stockage et techniques;
 - il possède différents accès (hormis les entrées de parking), via la chaussée de Waterloo (n°715), la rue Vanderkindere mais également depuis les parcelles voisines comme depuis le magasin "Inno" (sur la droite);
 - à fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - Le permis d'urbanisme n°16-25383-1968 portant sur l'ensemble de la galerie, du grand magasin "Inno", du parking à étages et avec un seul niveau au-dessus de la galerie en précisant une affectation à définir ultérieurement ;
 - Le permis d'urbanisme n°16-25830-1969, portant sur l'ensemble commercial ;
 - Le permis d'urbanisme n°16-42587-2015 concernant la mise en conformité du 2^{ème} étage de la galerie commerciale ;
- La partie concernée par la demande se situe au 2^{ème} étage du bâtiment, autour du patio central, dans les anciens locaux de bureaux et dont une partie des fenêtres (en façade Ouest) donnent sur le niveau extérieur du parking (Q-Park) ;
- Le bâti environnant est constitué à droite du grand commerce "Inno", comportant un niveau de moins, du parking dont le dernier niveau se situe 2 niveaux plus bas et en cœur d'ilot et à gauche d'un grand commerce de type alimentaire, comportant en façade à rue un bâtiment R+2 et toiture plate et couvert d'un bâti de rez-de-chaussée sur toute la parcelle ;

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

- La démolition de parties de la dalle de toiture ;
- La rénovation lourde de tout le 2^{ème} étage ;
- La création de 6 nouveaux volumes au niveau du nouvel 3^{ème} étage avec toiture verte extensive ;
- Le remplacement de toutes les menuiseries en façades du patio et de certaines en façade Ouest (parking) ;
- L'agrandissement de baies sur la façade Ouest (parking extérieur) ;
- L'aménagement de terrasses sur la toiture du 2^{ème} étage, le solde est traité en toiture verte extensive ;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation du 2^{ème} étage de bureaux en logements avec un réaménagement complet de tout le plateau ;
- Le patio central est maintenu ainsi que tous les éléments de structure ;
- Les unités de plain-pied sont placées du côté de la chaussée de Waterloo et le long de la façade Ouest (parking extérieur), les unités en duplex sont non visibles depuis l'espace public ;

- Les rehausses ponctuelles des unités en duplex sont placées en retrait par rapport au patio d'environ 4m ;
- Le projet crée 10 logements au total dont 6 en duplex avec une mixité du nombre de chambres (4 logements 1 chambre et 6 logements 2 chambres);
- Chaque logement possède un patio et/ou un accès sur une terrasse en toiture et chacun de ces patios et/ou terrasses sont privatifiés par des bacs plantés ou des retraits plantés ;

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

- Ce projet de 10 logements fonctionnels et spacieux, au-dessus d'une galerie commerçante et de fonction mixte, s'intègre harmonieusement en limitant les impacts de prises de vue, de perte d'ensoleillement et de perte d'intimité ;

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

- en matière de programme :
 - Le programme est varié et le projet présente et ce, dans de bonnes proportions, des logements de 1 chambre et des logements de 2 chambres ;
 - Chacun des logements, qu'ils soient en duplex ou de plain-pied, présente une surface agréable et de qualité avec des chambres qui sont spacieuses et facilement aménageables et des espaces extérieurs facilement accessibles et privatifs ;
 - Les entrées des 6 unités en duplex se font via les patios privatifs. Des panneaux coulissants métalliques perforés viennent privatifier ses entrées et ces mêmes panneaux assurent l'intimité de ces unités étant donné leurs ouvertures vers le patio ;
 - Cette circulation extérieure, devant les unités de logement, ne soulève que peu d'objection étant donné que l'intimité peut être préservée par ces panneaux ;
 - Il n'y a aucun accès commun vers la toiture, hormis l'accès vers la terrasse d'attente demandée par le SIAMU du côté de la façade située chaussée de Waterloo, permettant ainsi une intimité maximale, de par les pourtours plantés, pour les terrasses privées des logements ;
 - Toutes les unités de logements ont leurs ouvertures vers le patio, sauf pour les unités 9 et 10 qui ont leurs ouvertures, déjà existantes, vers le parking extérieur (Q-Park) ;
 - Cependant, les patios restent minimes et ne permettent que peu de dégagements visuels et n'offrent pas la respiration attendue ;
 - Il y a lieu d'agrandir les patios et de limiter le nombre de logements à prévoir ;
 - Au regard de la structure existante et à maintenir, le bâti entre les axes D et F, à partir de l'axe 4 et jusqu'à l'axe 6, un patio de l'axe 6 à 7, un bâti de l'axe 7 à 9, un patio de 9 à 10 et redémarrer le bâti de l'angle à partir de l'axe 10 ;
 - L'autre aile de bâti entre les axes A et C doit être ventilé de la même manière ;
 - Et enfin, le bâti de l'aile le long du parking doit être limité à l'axe G, quitte à supprimer le patio entre les axes E et F, devenu obsolète ;
 - Les matériaux prévus, pour toutes les parties neuves, sont élégants et se marient harmonieusement avec le blanc de l'enduit existant aux niveaux inférieurs du patio ;
 - Les caractéristiques initiales de l'ensemble du bâti au niveau du patio sont conservées et les raccords sont harmonieux avec des façades claires et des menuiseries foncées au niveau du 2^{ème} étage et des menuiseries claires pour les rehausses du 3^{ème} étages afin d'alléger l'ensemble et de minimiser les impacts visuels ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Bien que le nouveau gabarit soit dérogoire, les rehausses n'induisent aucune nuisance au niveau du voisinage ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle étant entièrement couverte, le projet apporte une amélioration significative au niveau de la verdurisation de l'ensemble ;
 - En effet les nouvelles toitures sont traitées en toitures vertes extensives, la dalle de toiture du 1^{er} étage est percée afin de créer des patios privatifs avec de larges bacs plantés et autour des terrasses au 2^{ème} étages des reculs de plus d'1,90m en toiture verte extensive sont prévus ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit des accords avec la société gérant le parking existant et servant actuellement aux surfaces commerciales de la galerie marchande, aux bureaux, aux cabinets dentaires et à l'école de danse présents sur le site de "la Bascule" et ce, afin de réserver une dizaine d'emplacements pour les nouveaux logements créés ;
 - Le parking possède déjà un accès aisé vers le 1^{er} étage via une porte sécurisée ;

- Aucune nouvelle place de parking ne sera aménagée sur le site ;
- Ce parking étant fortement occupé autant par le public que par le privé, il reste accessible via badges à toutes heures du jour et de la nuit ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet n'est pas soumis au RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Il est à noter que chacune des rehausses est établie en recul afin de préserver les qualités d'ensoleillement à l'intérieur du patio au niveau du 1^{er} étages (bureaux et cabinets dentaires) ;
 - Toutes les vues, circulations et terrasses ne sont présentes qu'autour du patio, le projet fonctionne de manière auto-centrée et les éventuelles nuisances sonores ne sont limitées qu'au projet même ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Les rehausses ne se font uniquement que le long de la toiture plate du restaurant (McDonalds) et le long de la toiture de la surface commerciale (Inno) ;
 - Le contexte bâti est déjà fortement plus haut que ces deux bâtiments mitoyens d'environ 1 étage et les rehausses ponctuelles sont, pour le côté du restaurant, de l'ordre de 2,20m avec un dépassement en hauteur d'environ 11,80m et pour le côté de la toiture de la surface commerciale, de l'ordre de 2,20m avec un dépassement total de la toiture d'environ 6,80m ;
 - Etant donné les fonctions de ces bâtiments mitoyens, que leurs parcelles sont entièrement couvertes et que le contexte bâti contenant du logement se situe pour le plus proche à 30m et en moyenne à plus de 50m, cette dérogation n'est pas susceptible de causer quelque nuisance que ce soit de perte d'ensoleillement ou de perte de vue ;

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

- Limiter la densification, en augmentant les surfaces de patio, en réduisant le nombre de logements et limiter le bâti des axes D à F entre les axes 4 à 6, 7 à 9 et 10 à 12 et ventiler de la même manière au niveau des axes A à C ;
- Limiter le bâti de l'aile le long du parking à l'axe G et aménager un patio au niveau du solde (entre les axes G et I) ;
- Répondre au SIAMU afin de trouver des alternatives permettant de se conformer aux exigences en matière de sécurité et d'incendie ;
- Fournir un nouvel avis SIAMU suite aux modifications apportées ;
- Fournir un accord préalable quant au parking ;

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'il ne s'agit que des chemins d'évacuations et de répondre à l'avis du SIAMU et de dédensifier l'intérieur d'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la sécurité doit être assurée en cas d'incendie ;

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 imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence ;

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

Avis FAVORABLE majoritaire de la Commune d'Uccle et de Bruxelles-Environnement en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de la BUP - DU et DMS, motivé comme suit :

Considérant que les modifications à apporter pour dédensifier le projet, et notamment au niveau de l'importance des patios, sont trop importantes pour être demandées dans le cadre d'un avis conditionnel ;
Considérant que le nouveau projet doit présenter des logements de qualité présentant des espaces extérieurs privatifs de surface plus importante ;
Considérant qu'il y a lieu de diminuer la densité du projet en supprimant certains logements au profit des espaces extérieurs.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/11/2018
objet n°10

Dossier 16-44129-2018- Enquête n° 192/18

Demandeur : Indivision Manoukian - Monsieur Alain Manoukian

Situation : avenue Wellington, 134

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-43557-2017 : rehausse de la maison

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44129-2018 introduite le 09/07/2018 par l'Indivision Manoukian c/o Monsieur Alain Manoukian et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-43557-2017 : rehausse de la maison sur le bien sis avenue Wellington, 134;

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;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°68bis - délivré le 22/01/2014 à l'indivision Manoukian par le Collège des Bourgmestre et Echevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière de gabarit;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article 2.4 hauteur du gabarit en ce que la hauteur de façade de 7 mètres est dépassée (7,38 et 7,53 mètres) et la façade Nord dépasse de la pyramide à 35°,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que suite au report de l'avis de la commission de concertation du 24/10/2018, une visite sur place a permis de constater que les travaux relatifs au permis d'urbanisme n°1643557-2017 sont plus importants que ceux autorisés, le 1^{er} étage ayant été démoli totalement et la dalle du 1^{er} étage a déjà été établie de plain-pied,

Que dès lors, la demande porte sur la mise en conformité de ces travaux,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2018 : dépôt de la demande ;

25/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/09/2018 au 08/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/10/2018 : 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 villas implantées en ordre ouvert, entourées de beaux jardins ;
- Le paysage de l'avenue est marqué par les zones de recul et les arbres qu'elles comprennent ;
- La maison du demandeur est bâtie sur un terrain de fond, constitué des lots 5 et 6 du permis de lotir n°68 en vigueur ;
- Ce terrain qui se développe sur les lots 5 et 6 est traversé en diagonale de l'angle Nord-Est du terrain vers l'angle Nord-Ouest par l'aqueduc du Hain, celui-ci présentant une zone non aedificandi de 5,00 mètres de chaque côté de l'axe de son tracé;
- Le couvert végétal est surtout présent en bordure du terrain ;
- Le relief est peu marqué ;
- Vu les grandes parcelles dans le quartier, les maisons voisines sont éloignées du projet ;
- La maison existante sur la parcelle ne respecte pas les règles du plan particulier d'affectation du sol en vigueur en ce qui concerne l'implantation, notamment du côté Nord de la parcelle ;

- Elle présente un gabarit R+1 et se développe autour d'un semi patio qui est dans les faits très humide par manque d'ensoleillement ;
- Le permis de lotir a été modifié par le permis de lotir n°68bis en vue de joindre les lots 5 et 6 en un seul lot et confirmer la zone latérale de gauche à une distance de 8m de la limite de la parcelle ;
- Le permis d'urbanisme n°16-40748-2012 a permis la transformation lourde de la villa, la démolition de la partie arrière et l'extension de la villa (en sous-sol pour la création d'un home cinéma et d'une piscine et la création d'une cour anglaise pour la piscine) Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, l'extension porte essentiellement sur la suppression du semi patio et en zone de jardin la construction d'une piscine avec pool house enterré, implantée à 8 mètres de la limite droite du terrain ;
- Le permis a été prorogé le 04/06/2016 ;
- Le permis d'urbanisme n°16-43557-2017 a permis une rénovation de la villa, avec pour objectif de mieux conserver son esprit originel de l'architecte Jacquemain ;

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

- La modification du permis d'urbanisme n°1643557-2017 pour une meilleure ergonomie du 1^{er} étage (de plain-pied), ce qui entraîne une légère rehausse d'une partie de la toiture plate ;
- La mise en conformité de la rehausse partielle de la dalle du 1^{er} étage afin d'avoir un niveau de plain-pied ;
- La mise en conformité de la démolition-reconstruction du 1^{er} étage, y compris la dalle ;
- La transformation d'un vide ventilé en cave ;
- La pose d'un ascenseur ;

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

- L'organisation du plan du permis d'urbanisme n°16-43557-2017 est maintenue ;
- Seule la rehausse de la dalle du 1^{er} étage entraîne la rehausse des façades harmonisant les niveaux d'acrotère ;
- La mise en conformité vise la démolition reconstruction du 1^{er} étage,

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 dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° 2.4 hauteur du gabarit en ce que la hauteur de façade de 7 mètres est dépassée (7.38 et 7.53 mètres) et la façade Nord dépasse de la pyramide à 35°,

Considérant que la demande n'augmente que de très peu la dérogation autorisée par le permis d'urbanisme ;

Que la dérogation est motivée par une meilleure ergonomie du 1^{er} étage afin qu'il soit de plain-pied ;

Que le projet conserve le style architectural de la villa conçue par l'architecte André Jacquemain ;

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

- marquer une différence de niveau dans les acrotères afin de conserver un des caractères de la maison d'origine, façade Nord au-dessus de l'accès au garage, façade Est pour la moitié droite de la façade et façade Sud pour la dernière travée de droite;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification de la dalle du 1^{er} étage peut être acceptée,
- d'être accessoires en ce que la hauteur des acrotères doit être variée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la volumétrie de la maison doit être plus variée,

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.U.P.- Direction des Monuments et Sites s'abstient. La DMS regrette la démolition d'une réalisation de l'œuvre de l'architecte André Jacqmain.