

Séance du 4 mars 2020 / Zitting van 4 maart 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

NOUVELLE PROCEDURE

- 1) 037/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45091-2019 (art.177)
Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 9-11
Demandeur : ASBL Pouvoir Organisateur Ecole Saint-Paul-Regina-Pacis
- Monsieur Jean Leseul
(PERMIS ECOLE 16/PFD/1727703 : Installer des conteneurs à usage de 4 classes temporaires pendant la durée du chantier de rénovation et d'extension de l'école Regina Pacis)
 - 2) 035/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.754-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 895
Demandeur : Monsieur Sylvain BERKOWITSCH
(Affecter les locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment à front de chaussée à 2 unités de bureau pour profession libérale)
 - 3) 041/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.960-2019
Situation : Vieille rue du Moulin 92-94
Demandeur : M. et Mme Lech Igor Baworowski et Marie-France Seynave
(Construire un immeuble de 4 logements)
 - 4) 034/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.757-2019
Situation : Avenue Joseph Jongen 25
Demandeur : M. et Mme Grégoire et Isabelle de Wilde d'Estmael
(Rénover et agrandir une maison uni-familiale, aménager un local professionnel au rez-de-chaussée et abattre 2 arbres à hautes tiges)
 - 5) 032/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.667-2019
Situation : Avenue Montjoie 58 / Avenue de la Floride 1
Demandeur : M.T.G. sa – Monsieur Guy Jacoud
(Transformer un immeuble de logements et augmenter le nombre d'unités d'habitation (7 au lieu de 5 appartements))
 - 6) 031/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.676-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1387-1389
Demandeur : FORJACO sprl – Monsieur Thierry Kislanski
(Transformer entièrement deux maisons existantes, changer l'affectation et construire un immeuble mixte d'équipement et de 4 logements)
- Avis reporté de la CC du 12/02/2020 - Uniquement pour avis de la CC :
- 7) 015/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.775-2019
Situation : Avenue Dolez 77A
Demandeur : Monsieur Vincent MAROT
(Mettre en conformité la transformation et l'extension d'un atelier en logement et demande de création de 2 baies destinées à améliorer l'apport d'éclairage naturel des espaces de vie)
 - 8) 042/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.045-2019
Situation : Chaussée de Drogenbos 68
Demandeur : Madame Claire DEHAES
(Rénover et étendre une habitation uni-familiale)
 - 9) 038/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.918-2019
Situation : Avenue de Messidor 95
Demandeur : Monsieur Julian BOUCHARD
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale existante)

- 10) 043/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.037-2019
Situation : Rue des Griottes 23
Demandeur : Monsieur Mathias WUIDAR
(Transformer un bâtiment secondaire (piscine intérieure) en une habitation individuelle)
- 11) 030/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.826-2019
Situation : Avenue des Aubépines 107
Demandeur : M. et Mme Raphaël KATZ et Sheetal GOWREESUNKER
(Modifier le portail d'entrée d'une maison uni-familiale, ainsi que les façades arrière et latérale de droite (modification de baies))
- 12) 033/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.817-2019
Situation : Avenue Brugmann 425B
Demandeur : M. et Mme Axel et Séverine VAN DER STAPPEN
(Démolir un abri de jardin, construire un pool-house et une piscine en intérieur d'îlot)
- 13) 029/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.768-2019
Situation : Rue de Percke 38
Demandeur : Madame Anne SOETEMONT
(Étendre et réaménager une villa, construire une piscine)
- 14) 039/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.892-2019
Situation : Avenue Circulaire 148
Demandeur : LA CIRCULAIRE sprl – Monsieur Alain Audet
(Étendre au 2^{ème} étage afin de créer une suite parentale et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade avant)
- 15) 040/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.997-2019
Situation : Rue du Bourdon 375
Demandeur : Monsieur Antoine HELSON
(Transformer une maison uni-familiale)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 01

Dossier 16-45091-2019 – article 177 - Enquête n° 037/20

Demandeur : site Regina Pacis c/o M. Jean Leseul

Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 9 - 11

Objet : Installer des conteneurs à usage de 4 classes temporaires pendant la durée du chantier de rénovation et d'extension de l'école Regina Pacis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45091-2019 introduite, en date du 04/10/2019, par le Pouvoir Organisateur Ecole de Saint-Paul-Regina-Pacis c/o Monsieur Jean Leseul ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Installer des conteneurs à usage de 4 classes temporaires pendant la durée du chantier de rénovation et d'extension de l'école Regina Pacis sur le bien sis Rue Baron Guillaume Van Hamme 9 - 11 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°273 (07/04/1978) et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;

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 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°C – affectations qui prescrit "affectation prévue : mixte entre l'habitat et entreprise", en ce qu'il est prévu des bâtiments scolaires temporaires;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 26/02/2020 (réf : T.19804895/17/BS/vh) favorable conditionnel ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements, de commerces de grande distribution avec parkings, d'équipements collectifs (église, établissement scolaire,...) ;
- Considérant que le terrain jouxte un petit immeuble de rapport et son pignon aveugle ;
- Considérant que le terrain trouve place à l'entrée du parking du Colruyt et est ceinturé sur toutes ses limites par une clôture métallique et, côté rue, d'une haie protégeant les classes des regards de la rue ;
- Le site concerné par la demande fait l'objet d'une convention précaire avec la sclr COLIM (filiale de Colruyt), à côté de l'entrée du parking du Colruyt Stalle ;

- Considérant que le terrain propose une surface telle qu'il permet l'implantation de 2 x 2 conteneurs superposés, dont les étages sont accessibles par des escaliers métalliques extérieurs ;
- Considérant qu'à l'heure actuelle, le terrain est occupé par un parking ;

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

- Considérant que la demande vise à installer des conteneurs à usage de 4 classes temporaires pendant la durée du chantier de rénovation et d'extension de l'école Regina Pacis sur un bien sis rue Baron Guillaume Van Hamme, 9-11 à Uccle (cadastrée 6ème Division Section G n°74 s 4) ;
- Considérant que l'établissement scolaire demandeur projette des travaux de rénovation et d'extension ;
- Considérant qu'il est nécessaire de libérer tour à tour certaines zones de l'école durant ces travaux ;
- Considérant que l'école ne dispose pas de locaux suffisants en interne et qu'il n'est pas possible de placer des locaux temporaires sur les cours de récréation ;
- Considérant qu'après recherche dans les environs, le PO de l'établissement scolaire a conclu une convention d'occupation précaire avec le propriétaire de la parcelle située à l'entrée du parking du Colruyt Stalle ;
- Considérant que la demande concerne l'installation de conteneurs à usage scolaire en tant qu'hébergement temporaire pour une durée maximale de 18 mois ;
- Considérant qu'en plus du placement des conteneurs, les travaux consistent en :
 - Placer un portillon d'accès par le trottoir et fermer l'accès carrossable dans l'entrée du parking du Colruyt afin de sécuriser l'accès des enfants au bâtiment ;
 - Placer une alimentation électrique aérienne au-dessus de la rue pour alimenter le bâtiment ;
 - Placer un conteneur « sanitaires » ;
 - Après travaux, remettre les lieux en leur état actuel ;

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

- Dans la cadre de la demande de permis d'urbanisme n° 16-44985-2019 - 16/PFD/633712 en vue de construire une école, un centre thérapeutique et une salle de gymnastique, l'ensemble des locaux seront affectés pendant les travaux et l'école ne disposant pas de suffisamment de locaux interne, un besoin de locaux temporaires est demandé ;

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

- Le placement du câble électrique à une hauteur de 6m, au-dessus de la voirie, ne soulève aucune objection de la part du service technique de la voirie de la Commune d'Uccle ;
- Considérant la facilité d'accès, depuis la voirie, pour la pose des conteneurs ;
- Considérant qu'un portail privatif est installé pour un accès direct depuis l'espace public ;
- Considérant que la demande concerne l'implantation temporaire de 4 classes conteneurs et d'un bloc sanitaire (18 mois) pour des élèves d'école primaire ;
- Considérant qu'au vu des caractéristiques du quartier, aucune nuisance particulière n'est à envisager (proximité immédiate d'un parking de grande surface, école primaire juste en face, dépôt de la régie logistique à gauche du projet) ;
- Considérant que la proximité de la rue de Stalle, de la chaussée de Neerstalle et des transports en commun permet d'évaluer les éventuels problèmes liés à la mobilité comme négligeables ;
- Considérant que la position proposée n'induit aucun impact sur le voisinage ;
- Considérant que les seuls désagréments possibles pour les riverains des logements de droite pourraient être des désagréments liés au bruit lors des récréations ;
- Considérant qu'un autre positionnement, au sein même de l'école est impossible, en raison de l'inaccessibilité de la cour de récréation ;
- Considérant qu'il n'existe pas de cadre réglementaire à Bruxelles pour les bruits générés dans l'environnement par les établissements scolaires ;
- Considérant en effet que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage mentionne explicitement qu'il ne concerne pas les activités scolaires ;
- Considérant que la présence de seulement 4 classes sur cette parcelle et le peu de temps de récréation sur la journée permettent d'affirmer que le bruit ne pourra être considéré comme une nuisance, de par sa faible fréquence et le peu d'élèves concernés ;

- Considérant donc que les nuisances sonores semblent acceptables au sein du quartier, au vu de leur caractère ponctuel, des caractéristiques du quartier et du manque de cadre réglementaire lié à la question des établissements scolaires ;
- Considérant que la présence d'un module « sanitaires » est nécessaire ;
- Considérant que l'avis SIAMU précise 9 conditions qu'il convient de respecter et notamment, en matière d'implantation, il est demandé au point 9 que « *les faces des containers et les deux escaliers doivent être positionnés respectivement avec minimum 1,8 m et 0,8 m par rapport aux haies, clôtures, portillons environnants et mur aveugle du bâtiment adjacent* » ;
- Cependant, considérant que les containers sont déjà placés et que le recul minimum d'1,80 par rapport à la haie, n'est pas respecté, il y a lieu de trouver des solutions alternatives afin de se conformer aux exigences du SIAMU ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet rencontre des besoins urgents, immédiats et limités dans le temps (18 mois) d'une structure scolaire, qu'il n'est pas de nature à engendrer de nuisances lourdes pour le voisinage et qu'il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques, le projet propose une solution plus pratique qu'esthétique ;
 - Considérant que le projet d'implantation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en zone mixte entre parfaitement dans les prescriptions du PRAS pour la zone ;
 - Considérant que cette solution de placer des conteneurs est parfaitement acceptable étant donné la destination des lieux ainsi que l'aspect temporaire de la demande ;
 - Considérant le caractère temporaire et que ces conteneurs ne sont pas susceptibles d'être maintenus au-delà de la durée du chantier ;
 - Considérant que le site sera remis en pristin état après l'enlèvement des conteneurs ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - Considérant qu'en ce qui concerne l'application de l'article 155 §2 du COBAT : dérogation à un permis de lotir en ce que le projet déroge à l'article relatif à la destination et au gabarit du permis de lotir ;
 - Considérant en effet que la destination prévue sur ce lot est de l'habitation multifamiliale, que du commerce ou du bureau est accepté en rez-de-chaussée ;
 - Considérant également que le projet déroge au permis de lotir en ce qu'il ne rencontre pas l'article relatif au gabarit des constructions autorisées sur le lot en question ; en effet, les prescriptions du permis de lotir précisent que pour le « lot 2 : même gabarit et hauteur de corniche que le bâtiment adjacent de droite, rue Baron Van Hamme, n°9 ; Hauteur de corniche 9,36 m ; toit plat ; profondeur de construction max. 15 m » ;
 - Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que le projet consiste en l'implantation temporaire de classes « conteneurs » ; qu'il ne s'agit donc pas de constructions fixes et destinées à s'implanter durablement ; qu'il s'agit d'une demande spécifique particulièrement étudiée pour rencontrer les besoins immédiats d'une école primaire ; que les conteneurs préfabriqués ont des dimensions standards ; que cette demande est limitée dans le temps (18 mois) et qu'il est bien précisé qu'à la fin de la validité du permis, les lieux seront remis en pristin état, permettant à ce moment de mettre en œuvre le permis de lotir tel que délivré ;

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

- Trouver une solution alternative afin de palier le recul, par rapport à la haie, de moins d'1,80m ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU pour tous les autres points ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de répondre aux exigences du SIAMU
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit être revue par rapport aux exigences du SIAMU ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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 la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. établissements d'enseignement et de formation professionnelle;

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

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

La dérogation au PL, article n°C, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 02

Dossier 16-44754-2019 - Enquête n° 035/20

Demandeur : c/o Monsieur Sylvain BERKOWITSCH

Situation : Chaussée d'Alseberg 895

Objet : affecter les locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment à front de chaussée à 2 unités de bureau pour profession libérale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44754-2019 introduite le 25/06/2019 par Monsieur Sylvain BERKOWITSCH et visant à affecter les locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment à front de chaussée à 2 unités de bureau pour profession libérale sur le bien sis chaussée d'Alseberg 895;

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement en ce que le projet demande la transformation de locaux initialement destinés à l'habitation soient transformés en unités de bureau pour profession libérale;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie est la suivante :

25/06/2019 : dépôt de la demande;

25/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/09/2019 et joint à la demande;

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

- La parcelle, totalement construite, comprend :
 - À front de rue : un immeuble de rapport de gabarit R+2+Toiture à versants avec une grande entrée cochère le long de la mitoyenneté de droite ;
 - En intérieur d'îlot : une salle de spectacle accessible via la grande entrée cochère au sein de laquelle a été aménagé un sas d'accès délimitant les différentes fonctions ;
- Initialement, l'immeuble à front de chaussée était certainement une maison unifamiliale (PU n°8815-1913 – maison) avec un atelier en fond de parcelle et une cour entre les deux bâtiments mais les plans ne renseignent pas les fonctions des pièces ;
- La parcelle est les immeubles qui y sont implantés ont été successivement transformés sans autorisation préalable ;
- Il apparait que dans le dernier permis délivré (PU n°16-38074-2007) qui portait sur la régularisation de la transformation du rez-de-chaussée inscrit à l'arrière d'un immeuble de rapport (ancienne carrosserie) en un lieu de promotion culturelle, l'ensemble de la parcelle est construit et que le bâtiment à front de chaussée serait divisé. En effet, le rapport au Collège, le permis d'urbanisme et le titre de propriété de l'époque renseignent que l'immeuble est affecté à un immeuble de plusieurs logements dont le nombre exact n'est pas renseigné ;
- L'accès aux logements se situant aux étages de l'immeuble à front de chaussée se fait également via l'entrée cochère latérale. L'escalier de distribution des logements se situe au centre du bâtiment. Cette configuration entraîne que les locaux du rez-de-chaussée sont séparés par cette cage d'escalier et ne sont connectés à aucun appartement ;
- Ces locaux, ainsi que les caves ont été vendus séparément du reste de l'immeuble. Le titre de propriété joint à la demande précise que « l'appartement du rez-de-chaussée et les caves au sous-sol

constituent le LOT1 » et appartiennent au demandeur ainsi que le reste du rez-de-chaussée arrière (salle de spectacle etc);

- Il est difficilement concevable que ces locaux implantés dans le bâtiment à front de rue constituent un appartement ;
- Ceux-ci ne sont pas utilisés à ce jour ;

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

- L'aménagement de bureaux au sein des deux pièces situées au rez-de-chaussée du bâtiment avant implantées de part et d'autre de la cage d'escalier ;

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

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

- Le projet d'installer des bureaux pour une profession libérale ou une entreprise de services intellectuels au sein d'un immeuble de rapport peut s'envisager ;
- En effet, ces bureaux s'inscrivent au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport et représente moins de 15% de la superficie de plancher de l'ensemble (max 42m² autorisé) en ce que le projet porte sur 36m² ;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 03

Dossier 16-44960-2019 - Enquête n° 041/20

Demandeur : Monsieur et Madame Lech Igor Baworowski - Marie-France Seynave

Situation : Vieille rue du Moulin 92 - 94

Objet : construire un immeuble de 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44960-2019 introduite, en date du 21/10/2019, par Monsieur et Madame Lech Igor Baworowski - Marie-France Seynave ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 4 logements sur le bien sis Vieille rue du Moulin 92 – 94 ;

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° 28 ter - PLATEAU AVIJL – AGRBC du 14/01/2010, et s'y conforme ;

Vu que la demande est située dans le périmètre de protection du Site Classé du Plateau Avijl (Arrêté de classement du 16/05/2014) ;

Vu que la demande est située à moins de 60 mètres du Site Natura 2000 de la Ferme Fond'Roy ;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°,a s'applique ;

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

- la zone de bâtisse, située dans la continuité d'un front de constructions implantées en ordre fermé, a fait l'objet d'une évaluation appropriée sur les incidences lors de l'élaboration du PPAS n° 28 ter. A ce titre, la continuité du couloir écologique a été renforcée vers le Plateau Avijl, par le biais du site de l'ancienne décharge (zone non aedificandi) ;
- le projet s'inscrit conformément au prescrit du PPAS, ayant tenu compte de la présence de la zone Natura 2000 ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT :demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "La toiture répond aux conditions suivantes : 1° 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 contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence", en ce que le gabarit de la construction projetée dépasse de plus de 3 mètres le profil de la toiture de l'immeuble voisin de droite ;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 237§1er 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 04/02/2020 au 18/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet n'est pas du tout conforme au Titre IV du RRU relatif à l'accessibilité des bâtiments

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Suppléments de délais :

- 30 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU ;

Délai total en fonction de la procédure effective : 161 jours

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

21/10/2019 : dépôt de la demande;

14/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/12/2019: réception des compléments;

09/12/2019 +1j : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

24/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

- Vivaqua ;

04/02/2020 au 18/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/01/2020, et sera rendu en cours de procédure ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 24/01/2020 et émis le 05/02/2020 : *La commission souscrit à la construction mais juge que le gabarit du bâtiment projeté (R+3+local technique) est trop imposant, aussi bien par rapport au site classé, à partir duquel il risque d'être perceptible, que vis-à-vis de son contexte bâti constitué de maisons présentant un gabarit plus modeste (R+2+combles). L'assemblée recommande donc de réduire la construction projetée d'un niveau. ;*

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 24/01/2020 et émis le 31/01/2020 ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/01/2020 et émis le 25/02/2020, et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le terrain non bâti est situé en contrebas du Plateau Avijl, le long de la Vieille rue du Moulin, non loin de l'embranchement avec l'avenue d'Andrimont et pratiquement face à la zone Natura 2000 du Parc Fond'Roy ;
- Dans cette zone, les maisons d'habitation présentent des gabarits plus importants que sur le reste du pourtour du Plateau Avijl. De plus, ces constructions ont été érigées récemment et ne constituent pas un Patrimoine architectural représentatif de ce quartier ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande s'implante sur une large parcelle, pour laquelle la volonté du PPAS a été d'établir une liaison entre 2 alignements. La parcelle voisine de gauche est également un terrain en attente d'une construction ;
- L'immeuble voisin de droite présente un gabarit R+2+Toiture en légère pente. Cette forme de toiture est issue de la préservation de l'immeuble suite à un sinistre. La maison suivante sur la droite présente un gabarit plus important ;
- En aval sur la gauche, les constructions présentent des gabarits variant de R+2+Toitures à versants (dont 2 importantes lucarnes renforçant la présence de ces gabarits) à R+3+Toitures à versants ;
- Le Plateau Avijl est situé en hauteur par rapport au niveau d'accès du terrain. Il est peu perceptible depuis la voirie et présente un aspect moins intéressant (paysage structurant) de ce côté ;
- Faisant face au terrain, visé par la demande, sont implantées des maisons en ordre fermé, et de gabarit sensiblement comparable à l'autre rive de la rue, mis à part que ces dernières sont implantées à l'alignement alors que le terrain visé comprend une belle zone de recul ;

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

- Construire un immeuble abritant 4 logements et 4 emplacements de stationnement couverts ;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements multiples sur cette large parcelle située en contrebas du Plateau Avijl, ce qui rencontre les besoins du quartier et répond à la typologie présente composée de maisons et d'immeubles de rapport ;
 - les logements proposés présentent peu de qualités d'habitabilité. En effet, ceux-ci dérogent aux normes d'habitabilité (RRU – titre II). Les plans renseignent des superficies pour les chambres qui sont erronées : il y a dès lors lieu de fournir des plans présentant des superficies réelles conformes pour les chambres tout en n'entraînant pas de perte de qualité pour le reste de l'habitation ;
 - le projet prévoit un ascenseur. Par conséquent, le projet doit répondre au titre IV du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (*chapitre I - §3 - 14° les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée des logements*). Il y a dès lors lieu de revoir l'ensemble des aménagements en conséquence tant en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, les portes d'entrée que l'emplacement de stationnement PMR qui n'est pas réaliste dans le projet tel que dessiné. En effet, le double parking présente une largeur de 5.16m et n'offre donc pas une largeur suffisante pour accueillir un emplacement PMR (3.30m) et un emplacement normal (2.50m) ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante le long d'un mur pignon en attente afin d'en réduire l'impact visuel dans les prescriptives de la rue;
 - le projet, de par son implantation et son orientation, ne porte pas atteinte à l'habitabilité et à l'ensoleillement de la maison voisine de droite. De par sa conception, la nouvelle construction n'entrave pas le développement urbanistique de la parcelle non bâtie de gauche ;
 - Bien que le projet s'implante dans le respect des prescriptions du PPAS et du RRU en matière de profondeur, le gabarit de l'immeuble présente une hauteur trop importante au regards des vues depuis le site classé, au regards de l'avis émis par la CRMS et au regards du cadre bâti environnant et ce, en vue d'y intégrer les installations techniques et un escalier aux dimensions fort confortables. Il y a lieu de :
 - fournir les détails techniques des équipements prévus en toiture, de dessiner l'emprise de ceux-ci en plans et en coupe, de vérifier que les gaines techniques prévues sont bien dimensionnées ;
 - étudier la possibilité de diminuer les dimensions de ce volume en toiture (escalier droit etc...)
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose un aménagement paysager qualitatif pour le jardin arrière et un développement de terrasses peu important pour les logements supérieurs;
 - la zone de recul est principalement aménagée pour les besoins des accès piétons et carrossables, ce qui ne s'inscrit pas dans les objectifs règlementaires et altère les perspectives visuelles du projet le long de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet tente de répondre au RRU en matière de stationnement sans réellement y arriver. En effet :
 - la localisation du double emplacement sur la gauche est fort étroite et l'accès au local pour vélos se fait via cet espace peu praticable;
 - l'emplacement de stationnement PMR n'est pas réaliste dans le projet tel que dessiné.
 - la localisation des emplacements de stationnement, sous forme de socle pour l'ensemble de l'immeuble, n'est pas convainquant en matière d'intégration urbanistique et paysagère;
 - Il y a dès lors lieu d'améliorer l'animation de la façade au rez-de-chaussée quitte à revoir l'implantation de l'entrée et du noyau de circulation ;
 - Considérant la possibilité de solliciter une dérogation par rapport au nombre d'emplacements au sein de l'immeuble qui ne correspondrait pas au nombre de logements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, en prévoyant des citernes de rétention, des toitures stockantes et des possibilités d'infiltration intégrées aux aménagements paysagers du jardin arrière;
- en matière de servitude de vue :
 - Le projet prévoit des fenêtres en façade avant qui déroge au code civil en matière de servitude de vue. Le dossier contient l'accord du propriétaire voisin. Cependant, il y a lieu de fournir un accord officiel et un acte notarié ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet propose la construction d'un immeuble de 4 logements, répartis sur 4 niveaux. Toutefois, l'étage supérieur, bien qu'inscrit en recul franc par rapport à la voirie, génère un gabarit excessif au regard du contexte bâti et paysager;

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, application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements contre le mur latéral aveugle de la maison située au n° 96. Ce nouvel édifice compterait 5 niveaux;
 - Les maçonneries seraient en briques grises sauf l'étage technique qui, lui, serait de teinte plus claire. Les châssis seraient en aluminium laqué de ton gris anthracité munis de vitrage au ton neutre;
 - La CRMS, dans son avis du 05/02/2020, souscrit à la construction mais juge que le gabarit du bâtiment projeté est trop imposant, aussi bien par rapport au site classé, à partir duquel il risque d'être perceptible, que vis-à-vis de son contexte bâti constitué de maisons présentant un gabarit plus modeste;
 - Etudier la possibilité de diminuer les dimensions de ce volume en toiture (escalier droit etc...);

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

- Adapter les surfaces de tous les locaux des appartements afin que ceux-ci soient conformes aux normes d'habitabilité (RRU titre II) ;
- Améliorer les aménagements intérieurs ;
- Adapter l'ensemble du projet afin d'être conforme aux normes d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (RRU Titre IV) (largeur des parties communes, largeur de porte d'accès, largeur de l'emplacement de stationnement etc) ;
- Améliorer l'animation de la façade au rez-de-chaussée (davantage de perméabilité), quitte à revoir l'implantation de l'entrée et du noyau de circulation ;
- Réorganiser la zone de recul et prévoir une zone davantage verdurisée ;
- étudier la possibilité de diminuer les dimensions du volume en toiture (escalier droit etc...) et fournir les détails techniques des équipements prévus en toiture, dessiner l'emprise de ceux-ci en plans et en coupe, vérifier que les gaines techniques prévues sont bien dimensionnées;
- fournir un acte notarié prouvant l'accord entre propriétaires sur la servitude de vue générée par les baies en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble de plusieurs logements peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en matière de hauteur de toiture ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 04

Dossier 16-44757-2019 - Enquête n° 034/20

Demandeur : Monsieur et Madame Grégoire et Isabelle de Wilde d'Estamael

Situation : Avenue Joseph Jongen 25

Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale, supprimer le garage, aménager un local professionnel au rez-de-chaussée et abattre 2 arbres à hautes tiges

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44757-2019 introduite le 26/06/2019 par Monsieur et Madame Grégoire et Isabelle de Wilde d'Estamael et visant à rénover et agrandir une maison unifamiliale, aménager un local professionnel au rez-de-chaussée et abattre 2 arbres à hautes tiges sur le bien sis Avenue Joseph Jongen 25 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°24 - Quartier de la Montagne (A.R. 23/04/1958) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU 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 la rehausse de la toiture via l'isolation dépasse le profil de construction de la toiture de la maison mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie est la suivante :

26/06/2019 : dépôt de la demande;

20/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

04/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

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

- Le quartier, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol, est composé de maisons mitoyennes par groupes de 3, implantées en recul ou de villas 4 façades ;
- La maison n°25 sur laquelle porte la demande :
 - A été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24143-1965 dans la seconde moitié des années 60 ;
 - Elle présente un gabarit R+2+Toiture, à l'instar des autres maisons du quartier ainsi qu'une profondeur de 12m ;
 - La façade est inchangée par rapport à la situation existante de droit avec un traitement en brique de ton rouge-brun, soubassement en grosses pierres de ton jaune et des menuiseries en bois de ton blanc ;
 - Elle comporte un jardin situé plus haut que le niveau de la chaussée ;

- Le plan de la situation existante de droit se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du garage avec la porte d'accès aux véhicules et porte d'accès piéton ;
 - Le garage communique avec l'habitation ;
 - Rez-de-jardin :
 - L'entrée de l'habitation se fait depuis la chaussée via un escalier menant au niveau du jardin (bel-étage) et donne sur un hall comportant l'escalier, un WC et un vestiaire ainsi que les accès vers la cuisine, le séjour et le living ;
 - Le living et la salle-à-manger font partie du même espace et donnent sur le séjour en communication avec la cuisine ;
 - Une terrasse et le jardin sont accessibles via la cuisine et le séjour ;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier desservent une salle-de-bain, deux chambre et un dégagement ;
 - Le dégagement dessert une chambre et des locaux techniques ;
 - Combles :
 - L'escalier et le palier dessert un dégagement desservant deux chambres et une salle d'eau ;
- La maison mitoyenne de droite (n°23) est la maison de milieu du groupe des 3 maisons, elle est de même profondeur, de même gabarit et de même hauteur et présente la même typologie en façade avant ;
- La maison voisine de gauche (n°27) comporte également le même gabarit et la même typologie et est également une maison d'about;
- La zone recul correspond à la situation de droit, hormis la partie centrale qui n'est plus plantée en raison du parcage de voitures en extérieur ;

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

- L'agrandissement de la baie du rez-de-jardin en façade arrière ;
- Le remplacement des châssis en bois de teinte blanche par des châssis en aluminium de teinte gris foncé ;
- La modification des divisions au niveau des baies des lucarnes ;
- La rehausse de la toiture via l'isolation par l'extérieur ;
- Les modifications structurelles et non structurelles au sein de l'habitation avec le réaménagement des espaces ;
- L'abattage de deux arbres à hautes tiges ;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une maison unifamiliale existante ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'accès piéton vers le garage est maintenu mais dessert l'espace de bureau dont le cloisonnement a été modifié ;
 - Le garage est maintenu mais le plan est modifié afin de constituer différents espaces, dont une cave à vin et une salle-de-jeux ;
 - L'espace de bureau est rendu totalement indépendant et comporte une kitchenette, un WC et une salle-de-douche ;
 - Depuis l'entrée du garage, le hall vers l'habitation desservant également un escalier et une buanderie ;
 - La chaufferie est accessible via la salle-de-jeux ;
 - Rez-de-jardin :
 - Les espaces sont modifiés et la cuisine est largement ouverte sur la pièce communicante qui devient une salle-à-manger ;
 - La terrasse et le jardin restent accessibles via cet espace ;
 - 1^{er} étage :
 - La salle-de-bain est supprimée au profit d'un vide sur l'entrée et le palier est transformé en bibliothèque, une salle de bain et un WC séparé sont aménagés à la place des anciens locaux techniques ;
 - L'étage comporte 3 chambres et un bureau ;
 - L'une des chambres comporte une salle-de-douche privative ;

- Combles :
 - L'escalier mène sur une seconde bibliothèque avec vide sur l'entrée et le palier dessert 1 grenier, une salle-de-douche et 2 chambres ;
 - La grande chambre parentale comporte une salle-de-bain avec un WC séparé ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve son programme de maison unifamiliale ;
 - les circulations sont rationalisées et les aménagements prévus augmentent le confort des espaces habitables ;
 - l'aménagement d'un local professionnel au rez-de-chaussée avec une entrée directe peut être envisagé pour autant que ce local reste accessoire au logement et dès lors, un accès interne entre ce local et l'habitation doit être maintenu, par exemple en supprimant la salle-de-douche et déplaçant le WC et percer un accès vers le hall ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse des lucarnes permet l'aménagement des espaces habitables sous combles et le gabarit de ces rehausse tend à s'harmoniser avec la typologie de la maison existante avec l'utilisation de lucarnes à toitures inclinées ;
 - hormis les modifications en toiture, l'emprise et la superficie imperméables restent inchangés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul correspond à la situation de droit, cependant le passage de véhicules sur la partie gazonnée centrale, entre l'accès piéton et l'accès carrossable, a grevé toute possibilité de repousse de l'herbe ;
 - dès lors, il y a lieu de réaménager cette zone dans le respect du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme et proposer un jardinet planté et limité les interventions imperméables conformément à la situation existante de droit ;
 - l'abattage des 2 arbres, le conifère et le peuplier, s'explique en raison des risques de chutes qu'ils représentent ;
 - en effet le conifère a une trop grande proximité des maisons et le peuplier présente des signes de maladies suite à la mort du peuplier sur la parcelle voisine ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est conservé, cependant il y a lieu de clarifier les plans quant à la destination de ce local ;
 - considérant que la porte de garage est maintenue, le local reste accessible à une voiture et afin de garantir l'utilisation, le muret séparant l'espace doit être supprimé ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Considérant la typologie existante, la modification des divisions, du matériau et des teintes des menuiseries, au niveau des façades visibles puis l'espace public, est dommage mais peut être envisagé ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Cette dérogation est induite par la rehausse de la toiture due à son isolation ;
 - Considérant qu'il s'agit d'une dérogation minime à peine perceptible depuis l'espace public, qu'elle n'induit aucune nuisance sur le voisinage et qu'elle permet un aménagement de qualité des espaces habitable intérieurs, cette dérogation peut être envisagée ;

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

- Maintenir un accès intérieur entre le local professionnel et l'habitation, supprimer la salle-de-douche, reculer le WC et percer une baie vers le hall ;
- Supprimer le mur séparant les espaces à l'intérieur du garage et déplacer la zone de stockage des vélos afin de permettre le maintien de l'emplacement de parcage au sein de l'habitation;

- Réaménager la partie centrale de la zone de recul, entre l'accès piéton et l'accès carrossable, en petit jardinet planté et engazonné ;

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 d'aménagements intérieurs, du traitement de la zone de recul et du traitement de la façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le local professionnel doit rester accessoire au logement, que la zone de recul doit être conforme à la situation existante de droit et que la façade avant doit conserver ses éléments de typologie existante ;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 05

Dossier 16-44667-2019 - Enquête n° 032/19

Demandeur : S.A. M.T.G. - Monsieur Guy Jacoud

Situation : Avenue Montjoie 58 - avenue de la Floride 1

Objet : transformer un immeuble de logements et augmenter le nombre d'unités d'habitation (7 au lieu de 5 appartements)

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 1^{er} avril 2020, dans l'attente du dépôt d'un reportage photographique sur les aspects patrimoniaux intérieurs de la maison, à fournir pour le 20 mars 2020.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 06

Dossier 16-44676-2019 - Enquête n° 031/20

Demandeur : FORJACO sprl c/o Monsieur Thierry Kislanski

Situation : chaussée de Waterloo 1387-1389

Objet : transformer entièrement deux maisons existantes, changer l'affectation et construire un immeuble mixte d'équipement et de 4 logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44676-2019 introduite le 15/05/2019 par la sprl FORJACO c/o Monsieur Thierry Kislanski, modifiée en application de l'article 126/1 al.2 suite à l'avis du SIAMU (plans 03, 04, 04, 05, 06, 07 et 08, non indicés et non datés ainsi qu'un nouvel avis SIAMU) et visant à transformer entièrement deux maisons existantes, changer l'affectation et construire un immeuble mixte d'équipement et de 4 logements sur le bien sis chaussée de Waterloo 1387-1389;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par le Titre VI du RRU;

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° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- application de la prescription particulière n° 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le dossier est incomplet. Il ne permet pas aux autorités mais aussi aux riverains, dont eux-mêmes, d'en évaluer l'impact et les incidences sur le quartier ;*
- *Le projet est en effet d'une ampleur considérable et densification extrême ;*
- *Manque d'information et précision quant à la fonction commerciale ;*
- *Prescriptions du PRAS non respectée concernant la surface augmentée pour le logement/commerce/bureau ;*
- *Implantation en zone de recul et imperméabilisation ;*
- *Nombre trop important de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme ;*
- *Attention au hêtre pourpre et incompatibilité avec implantation du projet ;*
- *Erreur dans l'affectation de la zone du PRAS dans la notice explicative ;*
- *Augmentation de la densité avec sacrifice de la zone de jardin ;*
- *Forte proximité des constructions ;*
- *Augmentation des parkings et de ce fait impact sur le carrefour et plans incomplets au niveau du mode d'accès ;*
- *Contradictions avec le PRAS au niveau des articles 0.6, 0.9, 0.12, 0.14, 3.2 ;*
- *Attention à la préservation des intérieurs d'îlot (non pertinent) ;*
- *Manque de respect par rapport aux façades existantes qui seront masquées ;*
- *Limiter les hauteurs, maximaliser les reculs ;*
- *Le bâtiment B est trop massif, trop de vues, trop près des limites, supprime des arbres, ...*

Considérant que la chronologie est la suivante :

15/05/2019 : dépôt de la demande;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/09/2019 : introduction de plans modifiés suite à l'avis SIAMU et report de l'enquête publique ;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 01/08/2019 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 7 arbres de haute-tige de circonférence inconnue.*
- *Ces abattages concernent des érables sycomores et des sapins.*
- *Le projet prévoit la conservation d'un hêtre pourpre de grande dimension mais de circonférence non spécifiée.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 10 arbres de haute-tige, la plupart concernant des sujets à faible développement (3^{ème} grandeur). Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- ***Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

Massifs de plantations :

Modalités :

- *Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- ***Arbustes:** Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

Toitures vertes :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées*
- *Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.*
- *L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/10/2019 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- Le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000 ;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolition (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

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

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

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

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

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

Le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale étant compris entre 100 et 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit de gérer les eaux pluviales de la nouvelle construction par un simple bassin d'orage (10 m³ = volume conforme) sans citerne, raccordé directement à l'égout via un ajutage au diamètre inconnu. Il est demandé de justifier l'absence de citerne et la raison du choix de ne pas infiltrer les eaux, ainsi que de communiquer le diamètre d'ajutage.

Il est constaté que le projet prévoit de gérer les eaux pluviales des anciennes constructions transformées via 2 systèmes combinant citerne et bassin d'orage, de 15 m³ chacun mais ne renseignant pas la part réservée à la rétention temporaire, raccordés directement à l'égout via un ajutage au diamètre inconnu. Si le choix de l'abandon de l'infiltration peut être déduite du manque de place, il est constaté que les volumes sont insuffisants (théoriquement 23 m³) et que le diamètre d'ajutage est inconnu. Il est demandé de préciser le calcul du volume et de préciser quel volume sera affecté à la temporisation.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

Services publics

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement ; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande : il est demandé d'aménager deux espaces destinés à accueillir les poubelles le jour de leur ramassage, à front d'alignement mais en domaine privé, de sorte à éviter l'encombrement du trottoir par des containers.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 28/08/2019 et joint à la demande ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/08/2019 et joint à la demande;

Considérant les modifications apportées à la demande en application de l'article 126/1 al.2 afin de répondre aux objections :

L'ajout d'une dalle gazonnée, côté Foestraet avec 4m de passage libre et 4% de pente afin de garantir un espace de manœuvre pour les camions de pompiers en cas de nécessité ;

Le compartimentage de la cage d'escalier dans le bâtiment de logement avec des parois EI60 et des portes EI30 avec fermetures automatiques ;

Le placement d'un exutoire de fumées en toiture de la cage d'escalier ;

La modification des sorties de secours au niveau du bâtiment commercial, afin de permettre l'évacuation du commerce via un accès direct vers la cage d'escalier ;

L'abaissement d'une allège de fenêtre et placement d'une passerelle en caillebotis pour rattraper la différence de niveau et prévoir une sortie supplémentaire vers l'arrière du bâtiment ;

Considérant que ces modifications ne modifient pas le programme, sont accessoires et répondent à des objections émises par le SIAMU ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'axe de circulation que constitue la chaussée de Waterloo ;
- Celle-ci présente un bâti de gabarit plus important, en ordre semi-ouvert et formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces et logements ;
- Les deux maisons sur lesquelles portent la demande datent du début du XXe siècle et sont bâties sur deux parcelles contiguës ;
- La maison située au n°1389 :
 - est situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Foestraets ;
 - elle présente un gabarit de 4 façades, R+1+toiture à versants ;

- elle a fait l'objet de transformations dans les années 50 et le permis octroyé n°16-37621-2006 pour des transformations n'a jamais été mis en œuvre, le rez-de-chaussée comporte cependant une affectation commerciale ;
- la parcelle comporte également un garage en fond de parcelle avec un accès carrossable ;
- La maison située au n°1387 :
 - Est située le long de la chaussée de Waterloo ;
 - Elle présente un gabarit de 3 façades, TR+1+Toiture à versants ;
 - La parcelle comporte également deux parkings couverts avec accès carrossable ;
- La maison mitoyenne de droite (n°1385 chaussée de Waterloo) est un immeuble de logement, plus récente, implantée en recul et de gabarit R+1+Toiture à mansard. Elle est plus profonde que le n°1387 ;
- La maison sur la parcelle voisine de gauche (n°5 avenue de Foestraets) est également implantée en recul avec un gabarit de 4 façades R+1+Toiture à versants ;
- Les deux parcelles sont largement plantées d'érables sycomores, hêtres pourpres et sapins ;
- La voirie Foestraets est bordée de Tilleuls ;

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

- Le maintien des façades et des parties structurelles des 2 maisons ;
- L'enveloppement d'une nouvelle peau de verre ;
- La construction d'un immeuble R+2 et toiture plate ;

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

- Le programme prévoit l'unification des deux parcelles via une construction qui englobe les deux maisons existantes ainsi que la construction d'un nouvel immeuble du côté de l'avenue Foestraets comportant un espace d'équipement et du logement (4 logements);

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

- La proposition conserve un patrimoine par la mise en scène de celui-ci et lui confère un statut et une attention nouvelle tout en préservant les qualités environnementales ;
- Les constructions ne sont pas situées en intérieur d'ilot ;

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

- en matière de programme :
 - le nouvel immeuble (bâtiment B) comporte 400m² de logements, répartis en 4 logements aux 1^{er} et 2^e étages, un centre médical de 215m², au rez-de-chaussée et 2 niveaux de parkings aux 1^{er} et 2^e sous-sol ;
 - le bâtiment A est affecté au commerce au rez-de-chaussée et 1^e étage et le dernier étage et les combles sont affectés au bureau ;
 - en ce qui concerne la répartition des affectations, le placement de toutes activités commerciales et de bureaux au niveau de la chaussée de Waterloo, permet de s'inscrire dans le contexte des activités économiques de la chaussée de Waterloo tout en proposant des affectations plus résidentielles et d'équipement du côté de l'avenue Foestraets qui est largement plus résidentielle ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet dans son ensemble n'induit aucune rehausse de mitoyenneté et les hauteurs proposées se conforment aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - le bâtiment A :
 - s'inscrit dans la continuité du n°1387 de la chaussée de Waterloo, offrant dès lors un recul de 7.67m ;
 - il offre également un recul de 4.45m par rapport à l'avenue Foestraets ;
 - les bâtisses existantes étant semi-enterrées, la nouvelle construction s'accorde avec le niveau le plus bas de l'existant et s'insère en contrebas par rapport à la chaussée de Waterloo ;
 - de ce fait, cette bâtisse reste en deçà des gabarits des maisons existantes et dès lors du contexte bâti environnant ;
 - la boîte en verre s'aligne à la corniche la plus basse du n°1387, permettant de ce fait de maintenir la vision des toitures en pentes ;

- le bâtiment B :
 - il est situé à l'arrière des parcelles et s'implante à 8m du bâtiment A, 15m de la limite par rapport à l'avenue de Foestraets et 5,12m de la limite parcelle du n°5 avenue de Foestraets ;
 - son implantation prend en compte le hêtre pourpre existant sur la parcelle mais reste compris dans sa couronne et doit dès lors encore s'en écarter ;
 - l'ensemble de logement s'aligne au faîte du n°1387, à l'avant de la parcelle ;
 - il se veut compact et dès lors ne se développe qu'uniquement sur un R+2, contrairement au contexte bâti de l'avenue de Foestraets avec des R+3 ;
 - le volume est dès lors plus bas que ses voisins et en contrebas de l'avenue Foestraets ;
 - chaque logement comporte des espaces extérieurs de terrasses ;
 - cependant, au regard des reculs trop peu importants, autant par rapport aux bâtiments entre eux, que des limites mitoyennes, il y a lieu de compacter davantage le bâtiment ;
 - en effet, considérant le motif du PRAS de l'article 0.12, seuls 320m² de logements doivent être reproposés au sein de la parcelle ;
 - afin de limiter les impacts autant en termes d'imperméabilisation de la parcelle qu'au niveau du voisinage, il y a lieu de proposer un bâtiment reprenant uniquement les surfaces à récupérer pour le logement et de ce fait limiter le gabarit à un R+1 et dont les limites par rapport aux limites mitoyennes, permettraient de maintenir une véritable surface de jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les parcelles actuelles n'offrent que peu de plantations ;
 - l'intervention nécessite des modifications de niveaux de terrains ;
 - les accès aux deux bâtiments se font via des terrasses plantées, avec des liaisons via des talus plantés ainsi que des zones tampon entre les différentes fonctions comme un filtre végétal ;
 - il est prévu le maintien du hêtre pourpre situé à l'avant, à proximité de la limite parcellaire du n°5 de l'avenue Foestraets ;
 - les zones de recul répondent aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en maintenant de larges superficies plantées permettant d'offrir des espaces verdurisés et paysagers et ce tout en maintenant des surfaces suffisantes de pleine terre;
 - la demande porte sur l'abattage d'arbres en mauvais état et dans le périmètre constructible (7 arbres), dont des érables sycomores et des pins, ces arbres étant remplacés par 10 nouveaux arbres ;
 - les toitures plates sont également entièrement végétalisées hormis les zones de terrasses ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il est prévu deux étages de parkings, l'un affecté aux logements avec accès directs et l'autre au commerce et bureaux du bâtiment A ;
 - ces parkings sont accessibles depuis l'avenue Foestraets et depuis la chaussée de Waterloo ;
 - il est prévu un parking de 7 emplacements et 2 emplacements PMR pour les logements et 13 emplacement et 2 emplacements PMR pour le commerce et bureaux ;
 - ces niveaux de parkings comportent également des caves, des espaces de stockage des vélos et de poussettes ;
 - au total il est prévu 24 emplacements de parkings compris au sein des bâtiments ;
 - ces dispositions de parkings et différents accès permettent de ne pas centraliser les entrées et sorties de véhicules sur une même zone. D'autant plus que la surface de parking la plus importante à son accès situé du côté de la chaussée de Waterloo ;
 - la demande ne prévoit aucun emplacements hors sol, favorisant les espaces plantés ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu pour la partie logements, un bassin d'orage de 10m³, pour la partie commerces/bureaux, deux bassins de 15m³ pour la récupération des eaux de pluie le bassin d'orage ;

- ces citernes et bassin d'orage sont situés sous les pentes des parkings et en pleine terre ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - A front de voirie, le long de l'espace structurant de la chaussée de Waterloo, la façade de verre est structurée par 5 éléments sculpturaux permettant de dynamiser cet angle de la chaussée de Waterloo et contextualise ces anciennes bâtisses maintenues ;
 - La façade du bâtiment A, côté Foestraets laisse apparaître le rapport entre l'ancien et le nouveau, les murs en briques rouge émergent derrière le verre qui se termine après 14m et marque la fin de la construction existante ;
 - Les matériaux proposés s'inscrivent dans une chaussée qui présente une diversité de matières et de textures, les bâtiments existants sur la parcelle sont parés de briques rouges, boiseries, ferronneries et tuiles rouges ;
 - La composition proposée dialogue avec l'existant, avec en façade avant, du verre, de l'acier Corten et quelques éléments en gris clair ;
 - La façade vitrée, chaussée de Waterloo, annonce l'usage public ;
 - Le bâtiment B, de par ses affectations, utilise une typologie différente avec un béton gris clair et des éléments de fermeture en gris anthracite et dont chaque niveau est souligné par de l'acier Corten, afin de consolider la relation avec le bâtiment A ;

Considérant qu'au regard du différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - considérant la localisation, la chaussée de Waterloo et le pôle attractif, d'un point de vue commercial et structurant qu'elle constitue, le projet s'insère dans une continuité et une logique de dynamisation de la mixité, tel que prévu par le PRAS ;
 - d'autant plus que la volonté de développement économique du Fort-Jaco en proposant une affectation tertiaire est peu présente dans le quartier ;
 - de ce fait, la typologie, volontairement contemporaine, s'insère de manière marquante et efficace au sein de cet axe structurant ;
 - d'autant plus, les façades et la structure des maisons existantes qui sont maintenues et qui sont perceptibles à travers la peau de verre, autant par les automobilistes que par les piétons, redonnant de ce fait, une visibilité neuve pour ces constructions anciennes datant du début du XXe siècle ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la surface de logements supprimée, 320m², est regroupée au sein du nouvel immeuble et la capacité de logements offerte est d'environ 400m² ;
 - dès lors, que la surface consacrée au logement est réaffectée dans un immeuble sur la même parcelle et que ces logements sont de qualité, offrant une mixité du nombre de chambre, la demande répond aux prescrits du PRAS ;
 - cependant, au regard des impacts du volume du bâtiment B, cette surface devra être diminuée significativement et limiter aux mètres carrés de logement à récupérer ;

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

- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - bien que fortement modifiées, ces deux façades, conservent toute leur typologie, les formes des baies et les éléments de décors ;
 - elles sont englobées dans une peau de verre, permettant aux passants et usagers des lieux, de découvrir à nouveau ces façades oubliées au sein du contexte environnant bâti et hétéroclite ;

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

- Limiter le bâtiment B aux strictes mètres carrés à récupérer (320m²) et renoncer à une affectation d'équipement ;

- Maintenir ce bâtiment en recul d'au moins 10m par rapport au bâtiment A, 8m par rapport à la limite du fond de parcelle et 8m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- Limiter l'emprise du parking en conséquence ;
- Limiter le gabarit de ce bâtiment à un R+1 ;
- Fournir une étude d'ensoleillement afin de mesurer les impacts sur le voisinage ;
- Répondre aux conditions du service technique de la voirie :
 - justifier l'absence de citerne et la raison du choix de ne pas infiltrer les eaux, ainsi que de communiquer le diamètre d'ajutage ;
 - préciser le calcul du volume et de préciser quel volume sera affecté à la temporisation ;
 - aménager deux espaces destinés à accueillir les poubelles le jour de leur ramassage, à front d'alignement mais en domaine privé, de sorte à éviter l'encombrement du trottoir par des containers

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 de modifier le positionnement et le gabarit de la construction et de répondre aux dispositions techniques de la voirie ;

de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'arbre doit être à tout prix maintenu que les impacts doivent être limités et que les dispositions du service techniques de la voirie doivent être respectées ;

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'indicer 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 aux conditions émises ci-dessus.

Avis DÉFAVORABLE minoritaire de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban-Direction du Patrimoine Culturel.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 07

Dossier 16-44775-2019 - Enquête n° 015/20

Demandeur : Monsieur Vincent Marot

Situation : Avenue Dolez 77A

Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un atelier en logement et demande de création de 2 baies destinées à améliorer l'apport d'éclairage naturel des espaces de vie

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44775-2019 introduite le 09/07/2019 par Monsieur Vincent Marot et visant à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un atelier en logement et demande de création de 2 baies destinées à améliorer l'apport d'éclairage naturel des espaces de vie sur le bien sis Avenue Dolez 77A ;

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

Vu que la demande est située dans le périmètre de protection du site classé du Kawwberg ;

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

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

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

- Une zone Natura 2000 étant située à moins de 60 mètres du bien en question, n'est pas si évident que dans la situation présente où la réflexion porterait uniquement sur le potentiel changement d'affectation d'atelier en logement, que cet avis puisse être entièrement favorable. En effet, un atelier pourrait produire des rejets nocifs pour son environnement naturel direct, mais cela peut également être le cas pour la maison d'habitation (rejet des eaux usées vers les égouts, éclairage direct vers la zone protégée durant les périodes nocturnes, usage plus intensif du jardin arrière, ...) ;

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

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 en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La propriétaire du bien voisin mitoyen (n°79) signale que la limite de propriété figurant sur l'extrait cadastral est erronée. Que le passage entre le bâtiment n°77a et la parcelle du n°79 est partagé et appartient pour moitié aux 2 propriétaires. En conséquence, les 2 fenêtres prévues de ce côté ne respectent pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 04/03/2020, a reporté son avis dans l'attente d'une analyse juridique de certains aspects de la demande ;

Considérant que la chronologie est la suivante :

09/07/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

23/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : report d'avis de la Commission de concertation pour permettre une analyse juridique de certains aspects de la demande ;

04/03/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 18/10/2019 ;

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

- La parcelle est située le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint-Job au Nord et le carrefour de la rue de Wansijn et de la Vieille rue du Moulin au Sud,
- Le bien comprend une maison du côté de la rue, et un atelier à l'arrière, accessible par une petite desserte latérale ;
- Le jardin paysager jouxte la zone Natura 2000 du Kauwberg ;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande est de taille modeste et présente un état vétuste ;

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

- La mise en conformité de la maison d'habitation en parcelle arrière, en ce qui concerne son affectation et les modifications volumétriques apportées depuis sa construction (extension en toiture et à l'arrière) ;
- L'amélioration du niveau d'éclairage des pièces de vie au rez-de-chaussée avec la proposition du percement de 2 nouvelles baies en façade latérale ;

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

- Le bâtiment faisant l'objet de la demande est reconnu, en situation existante de droit, comme étant un atelier dépendant de la maison principale implantée du côté de la rue ;
- Une demande de permis d'urbanisme en vue de mettre en conformité la transformation de l'atelier en logement indépendant a été refusée par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 02/06/1992. La décision est motivée comme suit :
- Le projet se situe en zone de cours et jardins du PPAS n°17 – AR du 31/01/1959, où sont seules autorisées des constructions de petites dépendances de jardin qui ne peuvent s'ériger à moins de 10 mètres de la façade postérieure du bâtiment principal et à moins de 25 mètres de l'alignement ;
- La motivation du Collège a été également éclairée par l'avis technique du Service de l'Urbanisme en ce que la surface maximale envisagée est de 30m² et la profondeur maximale de la construction est limitée à 7,50 mètres. Il s'agit ici d'un projet de gabarit R+1+Toit plat – distance entre façades 12,04 mètres – affectation habitation. Le projet est non conforme au PPAS n° 17 en matière de destination, de surface et de profondeur maximale. La situation à régulariser n'est pas conforme au PPAS, et qui n'est pas à confirmer, d'autant plus que le volume n'est pas intégré architecturalement aux constructions environnantes ;
- Cependant, un plan de mesurage et des traces notariales datant de 1956, relatifs au n° 77a, décrivent le bien comme maison d'habitation composée de :
- Au rez de chaussée : une salle à manger, une cuisine, une chambre ;
- A l'étage : une chambre ;
- Dès lors, cette situation, antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS n°17 ne pouvait être confirmée du point de vue urbanistique, car dérogeant aux prescriptions du Règlement Général de la Bâtisse d'Uccle de 1948 en matière de hauteur libre sous plafond et d'apport d'éclairage naturel ;

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

- L'agrandissement de l'atelier d'origine a été réalisé afin de tendre vers l'amélioration des qualités architecturales et de confort de l'habitation, sans pour autant atteindre ces objectifs ;
- Toutefois, l'agrandissement de la bâtisse d'origine reprend les parallèles aux lignes volumétriques de l'époque et respecte les revêtements de la façade d'origine ;
- Les volumes de la situation de fait tentent de correspondre aux différentes dépendances ou bâtisses situées dans la même zone de cours et jardins, sans pour autant apporter une réponse intégrée à son environnement direct ;
- Afin de satisfaire à l'amélioration des normes minimales d'habitabilité du logement existant, de nouvelles baies non conformes aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, sont prévues le long de la façade latérale de gauche,

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit la mise en conformité de l'affectation logement, compatible avec l'habitat environnant, et bénéficiant de zone paysagères arrières. Cette proposition a déjà fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 1992;

- le logement proposé est de petite superficie et compte 1 chambre à coucher à l'étage;
- des travaux d'abaissement de dalle de sol sont envisagés (déjà réalisé) afin de tendre au respect des prescriptions du RRU en matière de hauteur libre sous plafond;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant, sans proposer de volumétrie harmonieuse. La demande tend à mettre en conformité la situation existante de fait, issue de transformations spontanées et maladroites;
 - le projet tente d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement, en prévoyant des ouvertures le long de la façade latérale de gauche, et non conformes aux dispositions du Code Civil en matière de vues vers la parcelle voisine. Envisager de rendre ces vitrages translucides et non transparents serait en désaccord avec les options de ce volet du projet, car l'apport d'éclairage naturel s'en verrait diminué et les qualités d'habitabilité non améliorées;
 - les 2 constructions avant et arrière sur cette parcelle ont été conçues comme dépendantes l'une par rapport à l'autre, ce qui peut expliquer leurs gabarits d'origine respectifs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la maison avant disposait, à l'origine, de l'usage du jardin arrière et la configuration actuelle réduit cet espace privatif à une zone interstitielle peu qualitative et renforçant la promiscuité entre 2 unités d'habitation, ce qui ne peut se concevoir;
 - le jardin arrière est limitrophe avec la zone Natura 2000, et il y a lieu d'en préserver le patrimoine paysager au regard des spécificités des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'ensemble de la parcelle ne dispose pas de garage privatif et le projet ne propose pas de solution alternative afin de pouvoir favoriser la mobilité douce (garage pour vélos, ...);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant à la gestion des eaux de pluie et des eaux usées, notamment du fait de l'augmentation de la superficie bâtie et du changement d'affectation à mettre en conformité, mais également tenant compte de la proximité de la zone Natura 2000;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 149, al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Une zone Natura 2000 étant située à moins de 60 mètres du bien en question, n'est pas si évident que dans la situation présente où la réflexion porterait uniquement sur le potentiel changement d'affectation d'atelier en logement, que cet avis puisse être entièrement favorable. En effet, un atelier pourrait produire des rejets nocifs pour son environnement naturel direct, mais cela peut également être le cas pour la maison d'habitation (rejet des eaux usées vers les égouts, éclairage direct vers la zone protégée durant les périodes nocturnes, usage plus intensif du jardin arrière, ...) ;
 - Toutefois, l'ensemble du projet est muet quant à la gestion des espaces verts de la parcelle et quant à la gestion des eaux de pluie devant favoriser leur réinfiltration in situ ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose la mise en conformité d'un logement présentant de faibles qualités d'habitabilité, à l'arrière de la maison principale, alors que l'ensemble doit être considéré comme un tout dépendant l'un de l'autre. Les motivations du refus de permis d'urbanisme de 1992 faisaient déjà état de cette situation, qui n'a pas été améliorée;
 - Le plan du permis d'urbanisme 11047 du 02/06/1938 présentent le bien comme étant une laverie;
 - Les registres de domiciliations font état d'une première domiciliation le 02/02/1984;
 - La volumétrie proposée est peu harmonieuse et n'est pas issue d'une réflexion globale, ce qui conduit à une expression hybride à ne pas encourager;
 - L'accès du bien arrière se fait par une servitude (chemin partagé avec la propriété voisine de gauche) qui ne permet pas de répondre aux dispositions du Code Civil en matière de vues en ce qui concerne la création des baies supplémentaires;
 - Le projet ne rencontre pas les objections émises dans le cadre du refus de demande de permis d'urbanisme de 1992;

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, application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le projet propose la mise en conformité de la transformation et de l'extension d'une petite construction secondaire afin d'y aménager un logement très peu qualitatif et autocentré, au détriment du maintien des qualités d'habitabilité de la maison principale;
 - Cette construction présente peu de qualités architecturales , ce qui tend à altérer les perspectives depuis et vers le site classé du Kauwberg;

Considérant que, telle que présentée, et au vu de son historique, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs émis ci-dessus

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 08

Dossier 16-45045-2019 - Enquête n° 042/20
Demandeur : Madame Claire Dehaes
Situation : Chaussée de Drogenbos 68
Objet : rénover et étendre une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45045-2019 introduite en date du 09/12/2019 par Madame Claire Dehaes;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Drogenbos 68;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilôt;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s 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 "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. ", en ce que le pare-vue placé en mitoyenneté dépasse le profil du voisin de droite le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6- hauteur qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » en ce que l'extension arrière nécessite des rehausses des mitoyens des deux côtés ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/02/2020 au 18/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

09/12/2019 : dépôt de la demande;

21/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est mixte ;
- Le bien est situé le long de la chaussée de Drogenbos, dans le tronçon compris entre la rue Zandbeek et l'avenue de Beersel;

- ce tronçon d'îlot est bâti en ordre continu, de maisons 'typique ouvrière', dont les façades sont enduites et peintes de différentes teintes (blanc cassé, beige, gris, rose, brique, ..), et les corniches également de teintes différentes (blanc, gris, brun, ..) ;
- Le parking n'est possible que d'un côté de la rue ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est relativement large et comprend une maison « ouvrière » de gabarit R+1+toiture à versants et un passage latéral (le long du pignon gauche de la maison) permettant l'accès à l'arrière de la parcelle sur laquelle s'implante :
 - un atelier de menuiserie (ayant fait l'objet d'une autorisation en 1969) tout au fond du jardin de la propriété
 - ainsi qu'un petit volume annexe à proximité de la maison d'habitation ;
- Les parcelles mitoyennes comprennent des maisons de gabarits similaires avec de nombreuses annexes profondément implantées en façade arrière ;

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

- La transformation totale de la maison existante et son extension sur la partie non construite à front de voirie (ancien passage latéral) ;
- La transformation de l'esthétique de la façade et la recomposition globale de celle-ci ;
- La démolition d'une extension située en façade arrière et la reconstruction d'une extension plus importante ;
- La conservation de l'atelier de menuiserie et son isolation ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite habitation en lui offrant :
 - Un grand séjour et une cuisine spacieuse ouverte sur le jardin ;
 - Un garage ;
 - Des chambres et salle d'eau spacieuses au 1^{er} étage ;
 - Une isolation de toutes ses parois ;

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

- en matière de programme :
 - le programme proposé reste à l'échelle du quartier ;
 - La maison se voit agrandie et son confort amélioré ;
 - L'atelier conserve son affectation et son enveloppe se voit améliorée ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet prévoit la démolition de la petite annexe arrière indépendante du bâti au profit d'un volume intégré à l'habitation, ce qui peut s'envisager au regard des implantations des annexes construites sur les propriétés voisines
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit un garage au sein de l'habitation
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer à l'avis du service technique de la voirie;

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

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

- Le projet conserve l'affectation d'atelier en fond de parcelle mais améliore la situation en prévoyant une toiture avec une finition esthétique (mélange de zone verdurisée et de zones avec des graviers)
- La nouvelle extension située en façade arrière s'aligne sur le voisin de droite le plus profond et propose un retrait de 3m par rapport au profil du voisin de gauche et peut donc s'envisager en terme de profondeur construite sur la parcelle;
- Le jardin conserve une grande superficie ;

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

- La transformation s'apparente à une démolition complète de la maison ;
- Bien que celle-ci fasse partie d'un ensemble de petite maison ouvrière, le projet conserve le gabarit général et propose une hauteur de façade et de toiture qui se raccorde totalement avec le contexte bâti.

- L'expression architecturale est volontairement contemporaine et permet de marquer la différence d'époque de construction tout en ne dénaturant pas ce tronçon ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU-titre I - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. " :

- Le pare-vue placé en mitoyenneté dépasse le profil du voisin de droite le moins profond;
- Celui-ci ne peut s'envisager de par sa longueur excessive et enclave le jardin de la propriété de gauche.
- Il y a lieu de proposer une haie en mitoyenneté afin de conserver les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU-titre I - non-respect de l'article n°6-hauteur qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » :

- L'extension arrière nécessite des rehausses des mitoyens des deux côtés ;
- Ces rehausses sont limitées et n'entraînent aucuns préjudices en termes d'ensoleillement pour les propriétés voisines mais permet d'offrir une extension avec une hauteur confortable (2.80m) identique à la hauteur du rez-de-chaussée de la maison existante ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition d'exécution suivante :

- prévoir une haie séparative en lieu et place des pare-vue proposés des deux côtés de la mitoyenneté ;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

La Direction du Patrimoine Culturel estime qu'il y a lieu de préserver la façade du bâtiment existant.

Les dérogations au RRU, article n°4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 09

Dossier 16-44918-2019 - Enquête n° 038/20
Demandeur : Monsieur Julian Bouchard
Situation : Avenue de Messidor 95
Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44918-2019 introduite, en date du 19/09/2019, par Monsieur Julian Bouchard ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis Avenue de Messidor 95 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,2° 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°3 – Implantation qui prescrit "du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement", en ce que l'isolation en façade avant dépasse l'alignement;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/02/2020 au 18/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

19/09/2019 : dépôt de la demande;

22/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/11/2019 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet ;

21/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet :

04/02/2020 au 18/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 21/01/2020 et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements ;
- Dans ce quartier, l'avenue Messidor, par son relief accidenté, accentue les différences de niveaux et de hauteurs entre les habitations ;
- Au niveau de ce tronçon de l'avenue, les maisons ont été construites aux alentours de la même époque et sont très similaires ;

- Elles présentent toutes la même typologie, façade en brique rouge, avec parfois un soubassement en pierre bleues, baies avec des menuiseries de tonalités blanches ;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-13955-1948, en mitoyenneté et à l'alignement avec un gabarit R+2 et toiture plate, à l'instar des deux maisons mitoyennes ;
- Le plan est simple et comporte au rez-de-chaussée le garage ainsi que les espaces techniques et l'accès au jardin, au 1^{er} étage des espaces de vie et au 2^e étages 3 chambres ;
- Les deux maisons mitoyennes, n°93 et n°97, on en situation existante de fait, des annexes, en façade arrière avec des toitures utilisées en terrasse au profit des espaces de vie du 1^{er} étage et construite entre 1987 et 1996 (suivant le reportage photographique Bruciel);
- Cependant aucun permis n'a été délivré. Une demande de permis d'urbanisme a été introduite (n° 16-32117-1993) pour le n°97 mais cette demande a été classée sans suite, dès lors leurs situations sont infractionnelles ;

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

- La construction d'une annexe alignée sur l'annexe la plus profonde du n°93 ;
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de la nouvelle annexe ;
- La pose d'un escalier reliant la nouvelle terrasse au niveau du jardin ;
- L'isolation des façades arrière et avant avec un enduit sur isolant de teinte claire (blanc) ;
- La pose d'un soubassement en pierre bleue ;
- L'agrandissement des baies en façade arrière ;
- La pose d'une coupole en toiture, au-dessus de l'escalier ;
- La pose de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- Le remplacement des châssis en façade arrière et avant en aluminium laqué de teinte anthracite, y compris la porte d'entrée ;
- Le remplacement de la porte de garage par du PVC ;
- Le réaménagement spatial intérieur ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale, au niveau du rez-de-chaussée afin d'aménager une chambre supplémentaire ainsi que la rénovation de l'habitation dans son ensemble ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve son programme de maison unifamiliale ;
 - l'extension comporte une chambre supplémentaire, de 13,8m², qui déroge au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme au niveau des hauteurs sous-plafond et propose une hauteur libre de 2,40m ;
 - il y a lieu de décaisser au niveau du sol, afin de garantir une hauteur libre de minimum 2,50m sans pour autant augmenter la hauteur de l'annexe ;
 - le réaménagement spatial, au 2^e étage, avec l'agrandissement d'une salle-de-bain, diminue la surface de la chambre, située en façade avant, de près de 5m², induisant dès lors une dérogation, considérant qu'une chambre n'a la surface nette minimale exigée par le Règlement Régional d'Urbanisme d'au moins 14m² ;
 - considérant que la partie arrière, de ce niveau, est également réaménagé et qu'une suite parentale propose une surface de chambre séparée du dressing mais avec un total combiné de près de 24m², dès lors cette dérogation peut être envisagée ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction de ce volume, au regard de la situation existante de fait des deux maisons mitoyennes, n'induit aucune dérogations quant à la profondeur ;
 - cependant l'aménagement de la terrasse et de l'escalier, induit d'importantes rehausses en mitoyenneté, susceptible d'impacter au niveau de l'ensoleillement sur les parcelles voisines;
 - considérant que ces rehausses peuvent être envisagées, au regard des largeurs de façades et des profondeurs de parcelle ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse en matériaux imperméables de 12m² et qui est accessible via la chambre située dans la nouvelle annexe et le solde de la parcelle et le jardin reste largement planté et verdurisé ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne prévoit aucune modification du garage ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les modifications des baies et des menuiseries en façade arrière, sont non soumises a permis d'urbanisme ;
 - Les modifications en façade avant, soulèvent cependant quelques objections ;
 - En effet, d'une part l'isolation par l'extérieur induit une dérogation au niveau du dépassement de l'alignement des constructions et d'autre part la modification du revêtement de façade en tonalité claire, rompt l'harmonie de cet ensemble de constructions en briques de ton rouge-brun et aux menuiseries de tonalité blanches;
 - D'autant plus l'utilisation de tonalités foncées au niveau des menuiseries ;
 - Il y a lieu de maintenir une tonalité claire au niveau de l'ensemble des menuiseries de la façade avant, y compris les portes de garage et d'entrée et de renoncer à l'isolation par l'extérieur et maintenir le parement d'origine ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - La demande prévoit la pose d'un complexe d'enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade avant, y compris au niveau du soubassement ;
 - Considérant l'alignement de toutes les habitations et considérant l'harmonie de cet ensemble de maisons mitoyennes, il y a lieu de maintenir le parement en brique existant et à l'alignement ;
 - D'autant plus la faible largeur du trottoir, moins de 3m ;

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

- Décaisser le sol au niveau de la nouvelle extension afin de garantir une hauteur libre d'au moins 2,50m pour la nouvelle chambre ;
- Renoncer à l'isolation par l'extérieur et maintenir le parement de façade d'origine ;
- Renoncer à une tonalité foncée pour les menuiseries et proposer une tonalité en harmonie avec les constructions voisines (blanc) ;

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 de la façade avant et de niveaux au sein de l'habitation ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit proposer une harmonie au sein du contexte bâti environnant ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit conserver l'alignement et que la chambre, un espace habitable, doit proposer une hauteur libre sous plafond respectant les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 10

Dossier 16-45037-2019 - Enquête n° 043/2020

Demandeur : Monsieur Mathias Wuidar

Situation : Rue des Griottes 23

Objet : transformer un bâtiment secondaire (piscine intérieure) en une habitation individuelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45037-2019 introduite en date du 05/12/2019 par Monsieur Mathias Wuidar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un bâtiment secondaire (piscine intérieure) en une habitation individuelle sur le bien sis rue des Griottes 23;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 5 - QUARTIER DU KRIEKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol - article III partie B) Gabarit et esthétique: « Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. » en ce que le projet rehausse le bâtiment secondaire pour y inscrire une habitation deux chambres et crée une héberge en mitoyenneté ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol - article III « E) Espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle : au moins 10m entre deux bâtisses ou groupe de bâtisses. » en ce que le projet prévoit 7.26m entre les deux habitations ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/02/2020 au 18/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

05/12/2019 : dépôt de la demande;

20/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

MOTIVATION DE L'ACTE

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 la cohérence de son habitat, constitué d'une série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées ou jumelées, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande, ou encore groupées,
- Dans ce quartier, la rue des Griottes comprend des maisons jumelées, de gabarit R+ toiture, entourées de beaux espaces de jardin,

- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend une maison jumelée et une grande extension en partie arrière dans laquelle s'inscrit une piscine. Ce volume arrière est connecté à la maison avant par un couloir. Cette configuration a été octroyée via un permis d'urbanisme en 1999 (PU n°16-34068-1999) ;
- La maison existante est implantée à 10m du trottoir et présente un jardin en partie avant orienté Sud Est ;

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

- La transformation du volume implanté en partie arrière de la parcelle en une maison unifamiliale ;
- L'agrandissement de ce volume et la rehausse du mur en mitoyenneté ;
- La suppression du couloir reliant le volume avant et le volume arrière ;
- L'abattage de 2 arbres ;

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

- Le terrain concerné par la demande est repris au plan du PPAS en zone constructible car celui-ci est situé sur un angle ;
- Il présente une superficie de 945m² et accueille déjà en situation actuelle une construction de 388m² et conserve une grande superficie de jardin et donc de surface perméable ;
- Le projet augmente la hauteur sous plafond du volume construit afin d'y inscrire des chambres mais ne prévoit aucune extension au rez-de-chaussée ;
- La suppression du couloir redonne par ailleurs une plus grande superficie perméable (suppression de 5m²) ;

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

- La nouvelle habitation oriente toutes ces baies vers la partie arrière du terrain afin de préserver l'intimité entre celles-ci ;
- La façade latérale (pignon) de la nouvelle habitation est totalement aveugle, ce qui ne peut s'envisager : il y a lieu d'animer celle-ci (perçement de baie par exemple...) afin qu'elle soit perçue en tant que maison trois façades depuis l'espace public ;
- L'abattage de deux arbres doit être compensé par la replantation de deux arbres à hautes tiges sur le terrain ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS - article III partie B) Gabarit et esthétique: « Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. » :

- le projet rehausse le bâtiment secondaire pour y inscrire une habitation deux chambres et crée une héberge en mitoyenneté ;
- Le projet propose d'inscrire une maison (en copropriété) au sein du volume construit ;
- Ceci nécessite en effet de devoir rehausser la hauteur du faîte et implique donc une rehausse en mitoyenneté relativement limitée ;
- En effet, le projet prévoit des reculs successifs afin de minimiser son intervention ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS - Article III partie E) : « Espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle : au moins 10m entre deux bâtisses ou groupe de bâtisses. » :

- le projet prévoit 7.26m entre les deux habitations
- La nouvelle habitation oriente toutes ces baies vers la partie arrière du terrain afin de préserver l'intimité entre celles-ci ;
- La maison existante en partie avant bénéficie d'un jardin en zone avant et d'un espace avec une grande terrasse en partie arrière ;
- Etant donné la configuration particulière des lieux, cette demande peut exceptionnellement s'envisager ;
- En effet, le précédent permis a autorisé un volume important en partie arrière avec un couloir disgracieux de raccord entre les volumes et la nouvelle proposition propose d'y inscrire une habitation de petite dimension qui s'inscrit dans la logique du quartier (petite maison de gabarit R+T en briques peintes en blanc et en toiture en tuiles) et supprime ce couloir et redonne au jardin de la superficie en pleine terre ;

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

- Animer la façade latérale visible depuis l'espace public ;
- Replanter 2 arbres à hautes tiges sur la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conserve;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan doit être modifiés;

Considérant que cette modification est telle / ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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 / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au PPAS, article III partie B) et partie E) sont accordées aux motifs énoncées ci-dessus ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 11

Dossier 16-44826-2019 - Enquête n° 030/19

Demandeur : Monsieur et Madame Raphaël Katz - Sheetal Gowreesunker

Situation : Avenue des Aubépines 107

Objet : modifier le portail d'entrée d'une maison unifamiliale, ainsi que les façades arrière et latérale de droite (modification de baies)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44826-2019 introduite le 07/08/2019 par Monsieur et Madame Raphaël Katz - Sheetal Gowreesunker, et visant à modifier le portail d'entrée d'une maison unifamiliale, ainsi que les façades arrière et latérale de droite (modification de baies) sur le bien sis Avenue des Aubépines 107 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et s'y conforme ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 8 du permis de lotir (PL) n° 20 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/02/1963, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge ;

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : rt. III, 3° - clôture de la zone de recul;
- non-respect de l'article III, 3° - clôture de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus ;

Considérant que la chronologie est la suivante :

07/08/2019 : dépôt de la demande;

16/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et bâti principalement en ordre ouvert;
- L'immeuble n°107 sur lequel porte la demande comprend 1 logement et est composé d'un volume de gabarit R+1+toiture à 2 versants ;
- La maison de droite (n°105) est implantée de biais sur une large parcelle et présente un plan en L ;
- La maison de gauche (n°109) présente également un gabarit R + 1 + Toiture à versants ;
- Quant au couvert végétal, la zone de recul est largement plantée, et il en va de même pour les limites de la parcelle;
- Vu la pente du terrain, une partie du sous-sol est émergeant;

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

- La pose d'un portail ajouré du côté de la rue ;
- La modification de certaines baies de façades ;

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

- La clôture de la propriété du côté de la rue permet de conserver la lecture de la maison en arrière-plan du fait de sa division en 2 parties (accès véhicules et accès piétons) et du maintien d'un pourcentage appréciable de parties ajourées (50%) ;

- Les modifications de baies apportées aux façades n'altèrent pas leurs compositions ni leurs qualités architecturales, et permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, hormis le remplacement de la porte d'entrée qui manque de cohérence par rapport à la typologie de la façade avant ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite 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 permis de lotir) - article III, 3° - clôture de la zone de recul :
 - Le Permis de Lotir est relativement restrictif quant à la clôture de la zone de recul, ce que respecte la situation existante. La proposition est relativement limitée et ponctuelle, et permet un renforcement de la fermeture de la parcelle envers le domaine public. Toutefois, le dispositif présente une hauteur excessive de 180 cm de hauteur, ce qui contribue à perturber les perspectives visuelles de la rue. Il y a lieu de limiter la hauteur des portails à 160 cm;

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

- Conserver la division tripartite existante de la porte d'entrée ;
- Limiter la hauteur des dispositifs de portails à 160 cm ;
- Limiter également le développement de la haie périphérique afin de tendre à prolonger de manière harmonieuse les portails ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées à la maison et à ses aménagements paysagers peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 04/03/2020

objet n° 12

Dossier 16-44817-2019 - Enquête n° 033/2019

Demandeur : Axel et Séverine Van Der Stappen

Situation : Avenue Brugmann 425B

Objet : démolir un abri de jardin, construire un poolhouse et une piscine en intérieur d'îlot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44817-2019 introduite le 30/07/2019 par Axel et Séverine Van Der Stappen et visant à démolir un abri de jardin, construire un poolhouse et une piscine en intérieur d'îlot sur le bien sis avenue Brugmann 425B;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie est la suivante :

30/07/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

28/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'avenue Brugmann qui traverse ce quartier comprend, dans la partie où se situe la demande, de nombreuses de maisons de maître datant du début du siècle et formant un ensemble remarquable, ce qui a justifié la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement qui couvre l'avenue ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente un beau jardin qui s'étend largement en intérieur d'îlot ;
- Celui-ci est planté de végétation en périphérie et présente une légère déclivité. En effet, le fond de la parcelle est +/- 90cm plus haut ;
- Il comporte en fond de parcelle un mur de soutènement en maçonnerie reprenant lui la forte déclivité des jardins des maisons de l'avenue Pirenne situés à l'arrière du terrain concerné par la demande ;
- Le jardin comporte une cabane de jardin visible sur Bruciel depuis 1930 ;
- La maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012 (PU n°16-40800-2012) ;

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

- La démolition de la cabane de jardin existante ;
- La construction d'un espace poolhouse ;
- La création d'une piscine et d'une terrasse ;
- La modification du relief du terrain ;

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

- Le projet s'intègre dans le fond du jardin en lieu et place de l'ancien abri de jardin ;
- Le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres ;

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

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet propose de raccorder la piscine à l'égouttage de l'avenue Brugmann ce qui ne peut pas s'envisager ;
 - Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde;
 - Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète, ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+);

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

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

- Les travaux prévus sont très éloignés des bâtiments avoisinants (36m de la façade arrière du n°25 avenue Henri Pirenne) mais s'inscrivent au plein cœur d'un îlot du centre de la Commune ;
- Le jardin conserve un taux d'imperméabilisation très bas (=0.1) et conserve donc une grande superficie perméable ;

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

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde;
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète, ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+);

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n°13

Dossier 16-44768-2019 - Enquête n° 029/20

Demandeur : Madame Anne Soetemont

Situation : Rue de Percke 38

Objet : étendre et réaménager une villa, construire une piscine

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44768-2019 introduite le 01/07/2019 par Madame Anne Soetemont, et visant à étendre et réaménager une villa, construire une piscine sur le bien sis Rue de Percke 38 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 48bis & ter - Quartier Sud/Est - AGRBC du 10/06/1993, et s'y conforme ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 14 du permis de lotir (PL) n° 20 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/02/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge ;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° II, 5° : forme et matériau de toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus ;

Considérant que la chronologie est la suivante :

01/07/2019 : dépôt de la demande;

22/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue de Percke, non loin du croisement formé avec l'avenue de la Pinède et l'avenue de la Sapinière, situées à l'Est ;
- L'immeuble est une construction datant des années 1980. Il présente un gabarit R + 2 + Toitures à versants et est intégré dans un environnement paysager qualitatif ;
- Les constructions environnantes sont également implantées de sorte à conserver d'importantes zones de retrait latérales paysagères, permettant la cohabitation d'immeubles de typologie différentes ;

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

- Le projet concerne l'extension et le réaménagement d'une maison unifamiliale des années 1980 pratiquement inchangée depuis cette époque ;

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

- Le sous-sol est pratiquement inchangé. Les espaces sont maintenus tels que dans la situation existante si ce n'est que la salle de jeux devient un espace polyvalent. Pour cette pièce, un nouveau

châssis en façade Ouest est ajouté en plus de l'existant, de manière à compenser la baisse de luminosité engendrée par l'extension prévue au rez-de-chaussée (voir ci-après) ;

- Au rez-de-chaussée deux extensions sont prévues :
 - La première donne vers l'avant (côté rue) et permet d'agrandir le petit hall d'entrée ;
 - La seconde donne vers le jardin. Elle est prévue sur toute largeur du bâtiment afin d'agrandir les espaces de séjour, salle à manger et cuisine et d'améliorer la relation au jardin. Un nouveau châssis est prévu en façade Ouest, pour éclairer et ventiler la cuisine. L'extension arrière se développe aussi au 1er étage, afin d'augmenter l'habitabilité de l'immeuble. A ce niveau sont disposées trois chambres (dont une avec dressing), un bureau, deux salles de bains et une salle de douche ;
- Une lucarne est rajoutée façade avant, ce qui permet d'augmenté l'habitabilité des 2 salles de bains et d'animer la façade côté rue ;
- Les combles restent inchangés et sont utilisés pour le rangement et le stockage cependant la trappe existante sera supprimée et remplacée par un nouvelle escalier afin d'en faciliter l'accès. Un châssis est ajouté en façade Ouest afin d'augmenter l'éclairage naturel et la ventilation des combles ;
- La demande de permis d'urbanisme inclut aussi la construction d'une piscine de 10m x 5m, distante de 5 m de la limite de la parcelle ;
- Un permis d'urbanisme précédent avait été obtenu pour abattre 5 épicéas du côté du voisin de gauche, afin d'augmenter l'éclairage naturel dans les chambres. Ces arbres seront donc abattus conformément à la demande (voir dossier SV-34-2019) ;

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

- L'extension arrière est majoritairement vitrée, les débords des nouvelles plateformes crée des terrasses et des zones d'ombre, de plus des protections solaires constitué de claustra en bois anime la façade et protègent également l'intérieur d'un ensoleillement trop important. Une toiture verte couvrira ce nouveau volume. Cette extension donne un nouvel aspect plus moderne à la façade et permet d'améliorer la relation de la maison vers son jardin, de plus elle permet d'augmenter le confort et l'habitabilité de l'habitation ;
- Côté rue, la façade est modernisée par l'ajout de l'annexe, de l'auvent protégeant l'entrée, et par l'isolation de la façade au moyen d'un crépi sur isolant. La toiture en ardoise est inchangée ;

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 améliore les qualités d'habitabilité, renforce les liaisons vers le jardin et contribue à une amélioration de la typologie du bâtiment ne revêtant pas d'un caractère patrimonial particulier ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les extensions s'inscrivent de sorte à conserver la lisibilité des volumétries existantes et tiennent compte de l'implantation des constructions voisines, ainsi que du respect de la végétation structurante à maintenir;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet s'accompagne du réaménagement paysager de la parcelle et de l'abattage de 5 arbres à haute tige (autorisation accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 02/04/2019);
- l'aménagement de la piscine non couverte s'effectue au sein d'une zone peu intéressante du point de vue paysager, mais néanmoins à proximité d'arbres à haute tige bordant les limites séparatives de la parcelle afin de limiter les éventuels impacts visuels ou sonores envers le voisinage. Il s'indique de prendre les précautions d'usage afin de permettre la conservation de ces arbres, et de déplacer l'implantation de la piscine au besoin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- l'immeuble dispose de 2 emplacements de stationnement couverts;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- les dispositifs mis en place sont conservés. Le bien dispose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 15m³ et près de 60 m² de toitures vertes sont intégrées au projet;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite 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 permis de lotir) :

- Article II/5° Versants inclinés de 35° minimum sur l'horizontale : Les extensions présentent une toiture plate en façade arrière qui permet d'articuler les nouvelles parties avec la maison existante. Ceci permet d'augmenter l'habitabilité de la maison et en aménageant des toitures vertes, ce qui tend à améliorer la capacité de rétention de l'eau de la parcelle. La façade arrière est non visible depuis la rue. Par ailleurs, la maison en face au n°1 présente un toit plat sur la globalité de la maison ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La piscine non couverte présente des dimensions limitées et s'implante à l'arrière de la parcelle à proximité directe d'arbres à haute tige de sorte à limiter les nuisances visuelles ou sonores éventuelles envers le paysage ;
 - La garantie de la survie et du développement des arbres périphériques doit être assurée, et les dispositifs techniques destinés au fonctionnement de la piscine doivent être intégrés au sein de la maison existante ;
 - Les plages et parties minéralisées en-dehors de la superficie du bassin doivent être limitées ;

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

- Assurer la garantie de la conservation et du développement des arbres à haute tige situés à proximité directe de la piscine projetée, et déplacer, au besoin, la construction de la piscine hors de l'emprise de la couronne de ces arbres ;
- Limiter le développement des plages et zones minéralisées aux abords du bassin ;
- Intégrer les dispositifs techniques destinés au fonctionnement de la piscine, au sein de la maison ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées à la maison peuvent s'envisager et que les aménagements paysagers seront renforcés ;
- d'être accessoires en ce que la survie et le développement des arbres périphériques aux abords de la piscine seront garantis ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Urban.brussels - DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 14

Dossier 16-44892-2019 - Enquête n° 039/20

Demandeur : S.P.R.L. LA CIRCULAIRE c/o Monsieur Alain Audet

Situation : Avenue Circulaire 148

Objet : étendre au 2e étage afin de créer une suite parentale et aménager une terrasse au 2e étage en façade avant;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44892-2019 introduite, en date du 05/09/2019, par la S.P.R.L. LA CIRCULAIRE c/o Monsieur Alain Audet ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre au 2e étage afin de créer une suite parentale et aménager une terrasse au 2e étage en façade avant; sur le bien sis Avenue Circulaire 148 ;

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°64 - groeselenberg (A.R. 01/10/2015) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.7.1 – utilisation des matériaux qui prescrit "on accorde la préférence à des matériaux durables pour ériger des constructions. L'utilisation des matériaux se fait également en harmonie avec l'environnement. Les matériaux synthétiques ne sont pas autorisés", en ce que le bardage est en matériau synthétique ainsi que les châssis en PVC;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 – aménagement au sein de la zone partielle 1 qui prescrit "Indice P/S maximal est de 0,55", en ce que le P/S de 0,50 est augmenté à 0,58;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 2.2.1 du PPAS (PPAS) n°64 - groeselenberg (A.R. 01/10/2015) portant sur les immeubles à valeur patrimoniales ;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/02/2020 au 18/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le bâtiment de l'avenue Circulaire 148 est un bien significatif pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région et de la Commune d'Uccle et doit alors être préservé comme il est en termes de style architectonique, esthétique, couleurs, structure et volume actuels. Par conséquent, le permis d'urbanisme demandé doit être refusé ;*
- *approche peu qualitative du projet, dont les matériaux peu durables, sous forme de bardage de teinte gris foncé, châssis PVC et garde-corps vitrés, peu respectueux de l'environnement ;*
- *extension fort visible avec impact négatif sur l'environnement des villas classées et protégées dans le contexte environnant immédiat ;*
- *refus des dérogations ;*

- *nécessité de sauvegarder le patrimoine Ucclois ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

05/09/2019 : dépôt de la demande;

25/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/12/2019: réception des compléments;

17/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet :

04/02/2020 au 18/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas isolées ou groupées dans un cadre de verdure ;
- dans ce quartier, l'avenue Circulaire est emblématique de la qualité de l'espace public et de ses maisons implantées avec recul dans leur propriété, dégagant de beaux espaces paysagers de verdure ;
- la maison n°148 sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle entre l'avenue des Statuaires et l'avenue Circulaire et est située dans la zone partielle 1 du PPAS n°64 - Groeselenberg ;
- elle a été érigée suite à l'octroi du permis n° 16-9998-1936 en mitoyenneté avec le n°150 et en recul avec un gabarit R+1+2 (sur la partie droite) et toiture plate ;
- le permis d'urbanisme n° 16-40165-2011 a autorisé une extension au rez-de-chaussée, au niveau de la cuisine, ainsi que le remplacement des châssis existant par des châssis PVC avec capotage en aluminium gris et divisions différentes, et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS n°64 ;
- au niveau de l'étage concerné par la demande, le plan comporte un palier qui dessert deux chambres entre 10 et 12 m², ainsi qu'un WC et la sortie vers la toiture plate, du 1^{er} étage, servant de terrasse ;
- La maison de droite (n°150) également de 3 façades est en mitoyenneté. Elle comporte un gabarit R+1+Toiture à versants et est plus basse. Le corps bâti est de même profondeur et elle ne comporte pas d'annexe en façade arrière;
- La maison de gauche (n°146) est isolée et situe sur l'angle des deux avenues. Elle comporte un gabarit R+1 et toiture plate ;

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

- La rehausse de la partie gauche avec un volume en retrait, en bardage Eternit Equitone anthracite et menuiseries en PVC avec capotage aluminium de ton gris ;
- L'aménagement d'une terrasse sur le solde de la toiture plate, en façade avant ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante au niveau du 2^e étage ;
- Le plan de la situation projetée, au 2^e étage, se présente comme suit :
 - Le palier dessert un bureau, le WC maintenu, une salle-de-bain et la suite parentale ;
 - Cette dernière se compose d'une chambre de 13m² et d'un dressing d'environ 18m² ;
 - Une terrasse, située en façade avant est accessible depuis le dressing ;

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

- Considérant les dérogations engendrées par cette rehausse et l'impact sur l'esthétique général de cette bâtisse répertoriée à l'inventaire du patrimoine et considérée comme immeuble à valeur patrimoniale au niveau du PPAS, la demande ne peut être envisagée telle que présentée ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme unifamilial ;
 - l'habitation comporte en situation existante de droit 5 chambres de dimensions correspondantes aux normes actuelles et la demande porte sur l'augmentation du nombre de chambres ainsi que d'un dressing de très larges dimensions ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse du côté gauche reste inférieure à la partie droite du 2^e étage existante ;
 - la dérogation est induite par l'augmentation significative du P/S ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul et la zone de cours et jardins restent inchangées ;

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

- l'habitation conserve le garage ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - Article 2.7.1 – Utilisation des matériaux :
 - Considérant que des châssis identiques ont été octroyé dans le permis d'urbanisme précédent (n°16-40165-2011) avant l'entrée en vigueur du PPAS ;
 - Considérant qu'en effet, il y a lieu d'harmoniser l'ensemble par rapport à une éventuelle extension ;
 - L'utilisation du PVC avec capotage en aluminium, de la même teinte que les niveaux inférieurs, peut être envisagé ;
 - Cependant le bardage de type « Eternit », matériau artificiel et peu respectueux de l'environnement, ne peut être accepté ;
 - Dès lors il y a lieu de revoir la matérialité d'une éventuelle rehausse, si cette dernière est admissible ;
 - Article 3.2.1 – aménagement au sein de la zone partielle 1 :
 - La rehausse, d'une surface plancher de 39m² augmente le rapport plancher/sol de 0,08 et un dépassement du P/S maximal (0,55) de 0,03 ;
 - Il est à noter, que la volonté de l'établissement du PPAS n°64 était d'offrir un aménagement équilibré de l'îlot en terme d'implantation, tant du point de vue de l'affectation, de la densité et de la typologie que de la mise en valeur du paysage et de son relief, suite au déménagement prévisible du CERVA, l'affectation de cette zone en logement et de l'agrandissement de la zone d'équipement par le PRAS ;
 - Dès lors que la volonté au moment de l'élaboration du PPAS était de diminuer le rapport P/S pour l'ensemble de la zone, une telle dérogation ne peut être envisagée ;

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, application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) et la nécessité de l'avis de la Commission de concertation suivant l'article 22.1 pour immeubles à valeur patrimoniales:
 - Considérant la composition de cette façade, reprise à l'inventaire et comme immeuble à valeur patrimoniale dans le PPAS, la rehausse telle que proposée est significativement peu intégrée et constitue un appauvrissement de la typologie architecturale ;
 - L'utilisation d'un matériau tel que le bardage Eternit de tonalité anthracite, est non seulement dérogatoire mais également accentue l'effet impactant d'une telle rehausse ;
 - La rambarde en verre placée au droit de la façade existante manque également d'intégration d'harmonieuse au sein de la composition et de la typologie de cette façade ;
 - Considérant qu'il s'agit en situation existante de droit, d'une toiture-terrasse, ne permettant pas quelque jouissance que ce soit, considérant l'absence de rampardes, il y a lieu d'y renoncer au niveau du solde de cette toiture, et ce afin de ne pas porter de préjudices à la composition existante de la façade ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs émis ci-dessus

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 04/03/2020
objet n° 15

Dossier 16-44997-2019 - Enquête n° 040/20
Demandeur : Monsieur Antoine Helson
Situation : Rue du Bourdon 375
Objet : Transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44997-2019 introduite en date du 14/11/2019 par Monsieur Antoine Helson;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon 375;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 46bis - FOND DE CALEVOET - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17-10-1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit "d. les matériaux extérieurs seront : Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : Tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge.", en ce que le projet prévoit des nouvelles menuiseries en aluminium et le projet prévoit une toiture métallique pour les nouvelles extensions;
 - non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit "m. Les constructions auront une toiture à 2 versants minimum. » en ce que le projet prévoit des extensions à un seul versant et une partie en toiture plate ;
 - non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit " n. Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres. » en ce que le projet prévoit une extension arrière sur toute la largeur de la maison et une extension le long de la façade latérale présentant une hauteur de faîte de 6.22m ;
 - non-respect de l'article n°0.D les clôtures qui prescrit « a.Les clôtures seront en bois ou constituées de piquets en béton de 1m de hauteur réunis entre eux par du fil inoxydable ou plastifié vert, doublées ou non d'une haie vive. » en ce que le projet prévoit une clôture et un portail en acier de 1.15m de haut ;
 - non-respect de l'article n°6.C ZONE POUR CONSTRUCTIONS ISOLEES OU GROUPEES A CARACTERE VERT qui prescrit «b. Les nouvelles constructions ne pourront en aucun cas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la propriété voisine, garantissant une distance minimum de 8 mètres entre les habitations. » en ce que l'extension latérale s'implante à 2.20m (au point le plus défavorable) de la limite de propriété de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/02/2020 au 18/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

14/11/2019 : dépôt de la demande;

10/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

04/02/2020 au 18/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, dont le bâti est implanté en ordre continu et discontinu et à l'alignement ou en recul, de gabarits variés R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- la maison n°375 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades, comporte un gabarit R+1+toiture à versants et date du début du siècle dernier (1926) avec une façade en briques apparentes et avec des châssis en bois encore d'origine;
- Un car-port a été construit le long de la façade latérale et celui-ci s'implante à 2.38m de la limite de propriété (partie la plus défavorable) et a fait l'objet d'un permis provisoire en 1969 (PU n°16-25702-1969) ;
- Des extensions en façade arrière ont également été construites. Certaines parties ont fait l'objet d'autorisation (l'extension principale implantée sur les 2/3 de la façade dans laquelle s'inscrit la cuisine actuellement) et d'autre pas (la fermeture de l'ancienne cour - coin déjeuner actuel et l'extension arrière - buanderie actuelle).
- La maison située sur le terrain voisin du côté droit est une maison 4 façades. Celle-ci s'implante en recul sur le terrain et s'implante à 2.10m de la limite de propriété ; Les 8m de recul entre façades imposés par le PPAS n'est donc pas respecté en situation actuelle ;

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

- La démolition des annexes arrière et du car-port ;
- La construction de nouvelles extensions en façade arrière et le long de la façade latérale ;
- La création d'ouverture de baies dans des murs porteurs intérieurs ;
- La création d'une lucarne en façade arrière ;
- L'isolation de la façade latérale et de la façade arrière (crépis de teinte claire) ;
- Le remplacement des châssis par des châssis en bois refaits à l'identique ;
- La mise en place d'un portail de 1.15m de haut à l'alignement sur toute la largeur de la parcelle en acier ;
- La création de baies au sein du pignon aveugle (façade latérale);

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En supprimant des annexes disparates, obsolètes et fermées sur elles-mêmes ;
 - En reconstruisant une extension en lien direct avec les espaces de vie, le jardin et l'entrée ;
 - En offrant une chambre supplémentaire au 1^{er} étage ;
 - En offrant une suite parentale avec vue sur le Moensberg ;
 - En offrant une meilleure performance énergétique à celle-ci ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve son programme de 4 chambres ;
 - le PPAS impose un garage par logement, le projet propose donc d'inscrire un emplacement au sein du nouveau volume inscrit le long de la façade latérale (en lieu et place du garage autorisé) ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Extensions :
 - les gabarits proposés des extensions sont en dérogation par rapport aux prescrits du PPAS mais permettent la création d'un projet contemporain finement intégré et mettant en valeur le corps de maison principal ;
 - Cependant, ceux-ci doivent être modifiés afin de réduire les dérogations qui sont nombreuses au sein de la demande telle qu'introduite ;

- Lucarne arrière :
 - Celle-ci s'inscrit dans le plan de la façade arrière et peut s'envisager car elle s'inscrit dans les gabarits prévus au RRU et permet d'offrir une chambre agréable sous toiture à cette habitation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet améliore la perméabilité du terrain en construisant 15m² de moins que dans la situation existante de fait et en offrant davantage de surface perméable de jardin (taux d'imperméabilisation = 31%);
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet met en valeur la maison de 1924 tout en l'adaptant aux exigences fonctionnelles et énergétiques d'une maison actuelle ;
 - La bâtisse originelle devient le pivot entre toutes les fonctions et est lisible depuis tous les espaces (nouveaux et anciens);
 - La matérialité des éléments s'inscrit dans un souhait d'authenticité, de contraste et de mise en valeur des briques et tuiles en terre cuite existantes associées au nouveau crépi du corps de bâtisse principale en regard des briques claires associées à la tôle acier des toitures de l'extension ;
 - L'isolation du pignon et de la façade arrière peut donc s'envisager;
 - La création de baies au sein du pignon aveugle peut également s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit "d. les matériaux extérieurs seront : Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : Tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge." :

- Le projet prévoit des nouvelles menuiseries en aluminium anodisé naturel dans lesquels l'ouvrant est noir et le projet prévoit une toiture métallique (tôle acier) pour les nouvelles extensions;
- Les nouvelles extensions tranchent volontairement avec la maison d'origine tout en la mettant en valeur ;
- Les interventions proposées sont contemporaines mais s'intègrent de manière élégante au bâti et peuvent donc s'envisager ;
- Cependant, l'ouverture circulaire au-dessus du car-port ne peut s'envisager dans la mesure où il ne s'inscrit pas dans la typologie de la maison existante et de l'extension proposée. Il y a lieu de remplacer cette ouverture circulaire par une fenêtre de toit orthogonale de type velux;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit "m. Les constructions auront une toiture à 2 versants minimum. » :

- Extension latérale à un seul versant :
 - Le volume proposé s'accôle au pignon aveugle et permet d'habiller et d'améliorer l'esthétique de celui-ci;
 - L'étude d'ensoleillement jointe au dossier démontre que cette intervention n'apportera pas de modification pour l'ensoleillement de la parcelle de droite ;
 - Cette intervention résolument contemporaine peut s'envisager moyennant une réduction de la hauteur du point haut afin de réduire la dérogation à l'article n. (voir ci-dessous);
- Extension arrière à simple versant :
 - Celle-ci peut s'envisager car elle permet d'offrir une belle hauteur sous plafond aux pièces de vie et par conséquent, une belle luminosité à l'ensemble du rez-de-chaussée tout en conservant la hauteur du mur mitoyen (côté gauche) sur lequel elle s'accôle. Cependant, cette hauteur pourrait être réduite afin de réduire la dérogation au PPAS ;
- Extension arrière à simple versant :
 - Cette extension s'implante à proximité de la limite mitoyenne de droite et déroge aux articles n. et 6.C (voir ci-dessous) sans toutefois porter atteinte au dégagement entre les deux parcelles ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit " n. Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiment »

- Le projet prévoit une extension arrière sur toute la largeur de la maison et dépasse même la largeur de celle-ci ;

- Cette extension en façade arrière présente une largeur répondant à la volonté d'offrir des dimensions d'espace de vie convenable et s'implante à 2.20m de la limite de propriété de gauche ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.B la bâtisse qui prescrit " n. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres. »

- L'extension le long de la façade latérale présente une hauteur de faîte de 6.22m ;
- Cette dérogation est excessive et offre une hauteur disproportionnée en façade arrière au regard du corps de maison principal ;
- Il y a lieu de réduire la hauteur afin de diminuer la dérogation et de mettre davantage en valeur le corps de maison principal ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.D les clôtures qui prescrit « a.Les clôtures seront en bois ou constituées de piquets en béton de 1m de hauteur réunis entre eux par du fil inoxydable ou plastifié vert, doublées ou non d'une haie vive. » :

- le projet prévoit une clôture et un portail en acier de 1.15m de haut ;
- la dérogation est minime et peut donc s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°6.C ZONE POUR CONSTRUCTIONS ISOLEES OU GROUPEES A CARACTERE VERT qui prescrit «b. Les nouvelles constructions ne pourront en aucun cas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la propriété voisine, garantissant une distance minimum de 8 mètres entre les habitations. » :

- l'extension latérale s'implante à 2.20m (au point le plus défavorable) de la limite de propriété de droite ;
- cette distance peut s'envisager car elle permet un dégagement suffisant pour la parcelle voisine;

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

- Remplacer l'ouverture circulaire dans la toiture du car-port par une fenêtre de toit orthogonale de type velux ;
- Réduire la hauteur du point haut de la toiture à simple versant de l'extension latérale de manière à diminuer la dérogation et de mettre davantage en valeur le corps de la maison principale;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la demande modifiée sera à nouveau soumise à l'avis de la commission de concertation;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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 / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations telles que demandées ne sont pas acceptées.