

Séance du 4 mai 2016 / Zitting van 4 mei 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 069/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.667-2016
Situation : Avenue du Prince de Ligne 90
(Réaménager et agrandir en façade arrière et latérale une maison uni-familiale trois façades)
- 2) 070/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.375-2015
Situation : Avenue René Lyr 22A
(La création d'un garage en sous-sol et la mise en conformité de la modification de l'implantation de la piscine extérieure ainsi que de la zone de manœuvre (au regard du PU 16-34619-2000))
- 3) 079/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.541-2015
Situation : Rue de Percke / Avenue Blücher 184
(Construire une piscine dans le jardin d'une copropriété comprenant un immeuble et une maison uni-familiale)
- 4) 066/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.545-2015
Situation : drève Pittoresque 35
(La construction d'une véranda et la modification de la zone de recul)
- 5) 074/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.582-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1311
(Régulariser les aménagements intérieurs, la création d'une véranda, l'augmentation du volume de l'extension en façade arrière et le changement d'affectation d'une partie de la maison)
- 6) 071/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.643-2016
Situation : Vieille rue du Moulin 299
(Régulariser un logement : l'aménagement du toit plat en terrasse, la construction de la lucarne, l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul (PV 2015-21))
- 7) 064/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.631-2015
Situation : Avenue des Chênes 26
(Construire un garage enterré avec intervention paysagère)
- 8) 067/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.649-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1060
(Construire un auvent en acier et verre, pour couvrir la terrasse qui donne accès au jardin via le logement inférieur)
- 9) 078/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.644-2016
Situation : Rue de l'Etoile 144
(Transformer une maison uni-familiale : aménager le rez-de-chaussée pour une activité artisanale pour le propriétaire)
- 10) 068/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.654-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 410B
(Construire une lucarne en toiture afin de créer un bureau/chambre)
- 11) 072/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.652-2016
Situation : Avenue Latérale 39D
(Modifier la toiture pour agrandir les combles)

- 12) 075/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.666-2016
Situation : Rue Ernest Gossart 27/5
(Construire une annexe de 25m² au niveau du rez-de-chaussée, en extension du logement existant)
- 13) 065/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.645-2016
Situation : Rue de Boetendael 148
(Démolir/reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et remplacer les châssis, poser des vélux dans les versants de la toiture)
- 14) 073/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.577-2015
Situation : Place de la Sainte-Alliance 1
(La démolition d'une maison uni-familiale et de la conciergerie, et la reconstruction d'une maison uni-familiale et d'un immeuble de 4 appartements)
- 15) 077/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.660-2016
Situation : Vieille rue du Moulin 301
(Transformer de manière lourde, étendre et rehausser une maison uni-familiale, aménager un logement « kangourou », poser un enduit sur isolant sur les façades, modifier les baies, aménager une terrasse, modifier les clôtures, aménager un emplacement dans la zone de recul)

Divers / Allerlei :

- 16) 036/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.527-2015
Situation : Avenue de la Sapinière 24
(Démolir et reconstruire une habitation uni-familiale - CC du 13/04/2016 : avis reporté)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 01

Dossier 16-42667-2016- Enquête n° 069/16

Situation : Avenue du Prince de Ligne 90

Objet : Réaménager et agrandir en façade arrière et latérale une maison unifamiliale trois façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42667-2016 introduite le 05/02/2016 et visant Réaménager et agrandir en façade arrière et latérale une maison unifamiliale trois façades sur le bien sis Avenue du Prince de Ligne 90;

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

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'implantation (profondeur de bâtisse) et de hauteur de toiture non-respect des articles n°4 et 6 ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/ au 19/04/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2016 dépôt de la demande

21/03/2016 accusé de réception d'un dossier complet

05/04 au 19/04/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/05/2016: séance publique de la Commission de concertation

Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a été consulté et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme. Il en sera tenu compte, le cas échéant, pour l'application de l'article 191 du CoBAT et pour les annexes à joindre au permis d'urbanisme

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert et plus continu dès l'approche de la Place de Saint-Job et de cet ancien village,
- Dans ce quartier, l'avenue Prince de Ligne dispose de rives très différenciée :
 - Celle au Nord de l'avenue comprend un grand terrain au niveau de l'avenue, qui fait l'objet d'un permis pour l'aménagement de 3 immeubles à appartements implantés avec un grand recul par rapport à l'avenue et 4 maisons implantées presque à front de voirie, ces dernières terminent le tissu bâti proche de la place,

- Celle du Sud comprend un talus important et des villas isolées, jumelées ou groupées implantées sur ce talus et présentant un ensemble cohérent de maisons datant de l'entre-deux-guerres
- La parcelle cadastrée Section D, n°327T7, sur laquelle porte la demande, étroite et profonde, est implantée au Sud de l'avenue et présente donc cet important talus à rue et présente une pente plus douce et ascendante vers l'intérieur de l'îlot
- la maison n°90, sur laquelle porte la demande, est une maison trois façades, partie Est d'une villa jumelée, qui s'implante avec recul par rapport à la voirie et sur le talus, à l'instar des villas de cette rive de l'avenue,
- elle présente un gabarit de R+1+toiture, et dispose d'un garage en sous-sol le long de la mitoyenneté,
- La maison jumelle de droite (n°92) présente une typologie et un gabarit similaire à celui de la demande, mais a fait l'objet d'une rénovation récente et une extension en façade arrière et latérale, via le permis n°16-39178-2009
- La maison de gauche (n°88) est une maison unifamiliale isolée de gabarit similaire, également implantée sur le talus
- La maison dispose d'un beau jardin de ville arboré

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

- Elle conserve tant le programme de maison unifamiliale que ses volumes principaux, tout en restructurant l'ensemble de ses espaces afin de leur conférer un des espaces contemporains,
- Elle vise :
 - Le remplacement de l'ensemble des châssis bois par des châssis en aluminium de teinte anthracite, à l'instar de ceux de la maison jumelle,
 - L'isolation de l'ensemble de la maison, à l'instar de la maison voisine
 - Une extension en façade arrière :
 - qui s'aligne sur la profondeur de l'annexe de la maison existante au rez-de-chaussée mais nécessite une très légère rehausse du mur mitoyen en raison du parti architectural contemporain et à toiture plate du projet,
 - qui comprend également une extension au premier étage avec toiture terrasse et habille partiellement le grand mitoyen existant de la maison voisine de droite,
 - le remplacement du bow-window existant par un volume sobre en excroissance, que marque la différence de couleur de son crépi,
 - la création d'une rehausse de la légère saillie en façade latérale, sous forme d'une lucarne vitrée dans le même plan en toiture, volume affirmé également par un différence de couleur de son crépis,
- Elle opte pour un parti architectural sobre aux grandes baies vitrées et jeux de couleurs et de volumes ;

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

- La rénovation de l'ensemble de cette habitation s'inscrit dans les objectifs de développement durable et assure la pérennité de cette habitation,
- Le projet conserve un équilibre de volumes avec la maison jumelle récemment rénovée, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- Les extensions se font presque totalement en habillage du grand mur pignon existant de la maison voisine,
- Le parti architectural, par ses jeux de volumes et de couleurs, crée une belle animation des façades

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

- en matière de programme :
 - la maison agrandie permet d'accueillir une famille nombreuse dans ce quartier aux nombreux équipements et commerces, de plus bien desservi par les transports en commun,
- en matière d'implantation et de gabarit :

- Les volumes d'extension se font en harmonie avec la transformation récente de la maison voisine, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve la profondeur du jardin et de ses frondaisons
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le Service Voirie n'a pas encore pu rendre son avis mis il s'indique de prendre contact afin d'améliorer le réseau de récolte des eaux de ruissellement et de répondre au prescrit du RRU et du règlement communal « Eau »

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation est de très minime importance et le projet s'inscrit en harmonie avec les extensions de la maison jumelle
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, rehausse de la façade latérale sous forme d'une lucarne, cette excroissance est vitrée, s'inscrit au centre de toiture en façade latérale, ce qui anime et équilibre l'ensemble des volumes existants et ajoutés : ce parti s'inscrit également en équilibre avec la nouvelle lucarne de la maison jumelle ;

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

- La maison existante, construite en 1926 (PU 16-2244) a déjà été transformée et le projet, au vu des transformations de la maison jumelle, tend à recréer un meilleur équilibre de cet ensemble architectural

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

- Prévoir les mesures nécessaires en matière de gestion de l'eau (bassin d'orage, infiltration,...)

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 02

Dossier 16-42375-2015- Enquête n° 070/16

Situation : Avenue René Lyr 22 A

Objet : la création d'un garage en sous-sol et la mise en conformité de la modification de l'implantation de la piscine extérieure ainsi que de la zone de manœuvre (au regard du PU 16-34619-2000)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42375-2015 introduite le 17/07/2015 et visant la création d'un garage en sous-sol et la mise en conformité de la modification de l'implantation de la piscine extérieure ainsi que de la zone de manœuvre (au regard du PU 16-34619-2000) sur le bien sis Avenue René Lyr 22 A ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- o art. 0.5 (garages) ;
- o art. 1.3.3 (implantation) ;
- o art. 13.0 (implantation accès garage + matériaux chemins accès) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 203 - délivré le 27/01/1987 à la S.A. Siesa, et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :

- o art. III b) zone de jardin ;

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

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 ») ;

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en collaboration avec Bruxelles – Environnement ;

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

- o motifs inhérents au CoBAT :

- o application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

- o 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 :

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

- o art. 0.5 (garages) ;
- o art. 1.3.3 (implantation) ;
- o art. 13.0 (implantation accès garage + matériaux chemins accès).

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :

- o non-respect de l'article n° III b) zone de jardin ;

- o Motif inhérent à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/07/2015 : dépôt de la demande ;

21/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert au bout de l'anneau de rebroussement de l'avenue René Lyr, et en bordure du Bois de Verrewinkel, en partie Ouest de la parcelle ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans une typologie d'habitat en ordre ouvert, peu dense, implanté sur de grandes parcelles aménagées de manière paysagère ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est accessible par un chemin carrossable circulant entre les parcelles des n° 24 et 22 ;
- L'immeuble est une construction datant de la fin des années 1950. Il présente un gabarit R + Toiture Mansart, inscrit sur un socle semi – enterré contenant les caves et le garage, lequel est accessible via une voie menant jusqu'en limite du Bois de Verrewinkel ;
- Le jardin se développe au Sud-Ouest, et compte une piscine aménagée le long de la limite séparative Sud / Est ;

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

- La mise en conformité de la modification de l'implantation de la piscine extérieure, ainsi que de la zone de manœuvre et de stationnement extérieure (au regard du PU 16-34619-2000) ;
- La création d'un garage en sous – sol en bordure du Bois de Verrewinkel (zone Natura 2000), et pour une capacité de 2 voitures ;

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

- Les aménagements carrossables ont été étendus sur la parcelle, le long du chemin longeant la maison, ce qui accentue l'intrusion automobile au cœur de l'îlot d'une part, et les revêtements imperméables d'autre part. Toutefois, la maison ne dispose pas de possibilité de stationnement en voirie pour les visiteurs ;
- Le déplacement de la piscine permet de conserver une belle superficie de jardin paysager dans les perspectives des espaces de vie de la maison, et garantit l'ensoleillement du plan d'eau. Cet aménagement permet également d'écarter la piscine de la maison sise en contrebas (127 g et 127 f rue de Percke) ;
- L'aménagement du nouveau garage sous le jardin et dans le prolongement de la construction existante, permet d'offrir des emplacements de stationnement couverts, et ayant pour conséquence de dégager les abords de la maison ;

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

- L'aménagement du nouveau garage doit limiter les atteintes à la zone Natura 2000 limitrophe, notamment en optant pour des reculs plantés plus significatifs ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations au PPAS n° 48 bis & ter :
 - Art. 0.5: *“Les garages construits sous la surface des jardins et leur rampe d'accès, doivent observer une distance par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m pour les constructions en première zone à rue et de minimum 5,00 m pour les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement.”*

- La rampe d'accès s'implante en limite de la zone du Bois de Verrewinkel, ce qui n'assure pas une transition optimale entre le milieu bâti et le milieu naturel. Il s'indique d'écarter de manière significative cet accès afin de pouvoir conserver une zone tampon plantée et arborée d'une épaisseur conséquente ;
- Art. 1.3: *“Pour les constructions souterraines, ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50m doit être observé.”*
 - La construction du garage s'inscrit à 2 mètres, le long du Bois de Verrewinkel, ce qui aura un impact très significatif vu depuis le site Natura 2000, notamment de par la présence d'un important mur de soutènement et de façade apparentes émergeant du talus planté naturel. Il est à noter que la parcelle bénéficie d'une aire de stationnement et de manœuvre à l'avant de la maison, et dissimulée à l'arrière d'une haie dense. Il s'indique de respecter davantage les caractéristiques et particularités des lieux en écartant la limite du nouveau garage dans le respect du prescrit du PPAS, mais également au regard de la présence du Bois en réduisant la largeur du garage à 3,50 mètres intérieur, et supprimer le retour de mur de soutènement marquant l'accès au nouveau garage. Il s'indique également de favoriser les aménagements paysagers et la préservation des arbres limitrophes, aux abords du nouveau garage et réduire son impact vers le Bois ;
- Art. 13.0 : *« Par leur présence sous la surface des jardins, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts sur minimum 40% de la surface d'une couche de terre de 60 cm. Permettant la plantation d'arbustes et de pelouses. Les chemins, rampes d'accès et aires de manœuvre, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire.»*
 - Le nouveau garage, moyennant un recul plus important du côté du Bois de Verrewinkel, ne modifie que très légèrement le relief du jardin existant;
 - Les aires d'accès et de manœuvres et de stationnement doivent être exécutées en matériaux perméables au profit d'aménagements paysagers de pleine terre ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations au Permis de Lotir n° 203 – article III b) zone de jardin, le projet propose la mise en conformité de la piscine, s'inscrivant en – dehors de la zone de bâtisse, mais permettant de conserver une importante zone de jardin paysager d'un seul tenant, au profit des espaces de vie de la maison et des habitations voisines ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à une demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) :
 - Le projet de construction du garage se trouve sur la limite avec la zone protégée/zone de bois. De plus, il y a une zone non-aedificandi à respecter dans laquelle il est en principe interdit de construire (voir PPAS et PdL);
 - En ce qui concerne le classement Natura 2000, tenant compte des objectifs de conservation pour la zone protégée, il s'indique de repenser le raccordement au réseau d'égouttage, et réaliser les travaux préparatifs qui permettront de connecter la maison au nouvel égouttage public. Le système citerne/fosse septique actuel rejette les eaux usées, pollue les nappes et a un impact négatif sur l'état des habitats naturels dans le bois du Verrewinkel. Néanmoins, cette option dépend de l'intervention de 2 autres propriétaires, et ne peut dès lors pas se concrétiser dans l'immédiat ;
 - Considérant l'intention exprimée en séance par le demandeur de se raccorder aux égouts de la rue de Percke, s'il obtient les accords des propriétaires en contrebas ;
 - Le projet de la construction d'un garage en soi n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur les objectifs nature pour la zone protégée, à moins que les conditions suivantes soient respectées :

- Qu'il est Interdit de rejeter les eaux usées dans ou vers la zone Natura 2000, qu'il y ait donc un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées (grises et noires, y compris de piscine/bassin extérieur)
- Qu'il soit interdit, notamment dans le cadre du chantier, de procéder à du stockage dans le Bois du Verrewinkel et/ou de passer par celui-ci
 - qu'une délimitation physique (barrières) soit mise en place au niveau de la zone Natura 2000 afin de protéger cette dernière lors des travaux, qu'il n'y ait pas d'intrusion dans la partie boisée existante
 - qu'aucun charroi ne passe ou ne stationne dans la zone Natura 2000 ;
 - qu'il n'y ait pas d'entreposage de machine et/ou de matériel dans la zone Natura 2000.
- Que des mesures soient prises pour éviter les coulées de boue lors du chantier ;
- Que l'utilisation de pesticides/ biocides de produits phytopharmaceutiques soit évitée au maximum et interdit sur la limite avec la zone Natura 2000 ;
- Qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août ;
- Que les nouvelles plantations (après abattage) soient des espèces végétales choisies en priorité dans la liste des espèces indigènes et conseillées en pièce jointe, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu (type de sol, ensoleillement, humidité du sol, etc.) ;
- Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible: si un dispositif d'éclairage est envisagé, que le type d'éclairage choisi soit de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes. Le dispositif d'éclairage comprendra idéalement: un système de détection de présence, un réglage d'intensité et une armature basse, afin de réduire l'intensité lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de réduire la consommation d'énergie;

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

- Réduire la largeur du nouveau garage à 3,50 mètres intérieur, et favoriser les aménagements paysagers et la préservation des arbres limitrophes ;
- Réduire l'impact et l'emprise de la façade du nouveau garage à l'emprise de la construction souterraine ;
- Réduire l'emprise de la voie d'accès au nouveau garage, afin de pouvoir conserver une zone tampon paysagère conséquente le long de la limite séparative avec le Bois de Verrewinkel ;
- Prévoir des revêtements perméables pour les zones de stationnement en plein air ;
- Modifier les formulaires en conséquence ;
- Le projet de la construction d'un garage en soi n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur les objectifs nature pour la zone protégée, à moins que les conditions suivantes soient respectées :
 - Qu'il soit interdit, notamment dans le cadre du chantier, de procéder à du stockage dans le Bois du Verrewinkel et/ou de passer par celui-ci ;
 - Que des mesures soient prises pour éviter les coulées de boue lors du chantier ;
 - Que l'utilisation de pesticides/ biocides de produits phytopharmaceutiques soit évitée au maximum et interdit sur la limite avec la zone Natura 2000 ;
 - Qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août ;
 - Que les nouvelles plantations (après abattage) soient des espèces végétales choisies en priorité dans la liste des espèces indigènes et conseillées en pièce jointe, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu (type de sol, ensoleillement, humidité du sol, etc.) ;

- Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible: si un dispositif d'éclairage est envisagé, que le type d'éclairage choisi soit de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes. Le dispositif d'éclairage comprendra idéalement: un système de détection de présence, un réglage d'intensité et une armature basse, afin de réduire l'intensité lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de réduire la consommation d'énergie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- o d'être accessoires ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o de supprimer une dérogation de 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 Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 03

Dossier 16-42541-2015- Enquête n° 079/16

Situation :Rue de Percke/Avenue Blücher 184

Objet : Construire une piscine dans le jardin d'une copropriété comprenant un immeuble et une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42541-2015 introduite le 26/11/2015 visant à Construire une piscine dans le jardin d'une copropriété comprenant un immeuble et une maison unifamiliale sur le bien sis Rue de Percke / Avenue Blücher 184;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter SUD/EST (AGRBC 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'emprise

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
- o 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:
 - o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) en ce qui concerne l'emprise de 16,75 %au lieu de 15,5%

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 et l'absence de réclamations ou d'observations

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/11/2015dépôt de la demande

26/01/2016 et 29/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet

25/03/2016: accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 au 19/04/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/05/2016:séance publique de la Commission de concertation

Les avis des Services Techniques communaux du permis en vigueur restent d'application

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure et un relief très marqué par des dénivelés importants;
- o Dans ce quartier, l'avenue Blücher présente une très forte pente descendante vers le Sud et la rue de Percke, située au bas du versant, présente par contre elle une légère pente ascendante vers l'Est ;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot et comprend, de l'avenue Blücher vers la rue de Percke, soit du Nord-Ouest au Sud-Est :
 - o Un long chemin d'accès carrossable en pavés, de +/- 30mètres de longueur et de 5 mètres de largeur, très en pente, bordé d'arbustes ;
 - o Une première parcelle, 4ième division, Section H, n°5517, formant presque un carré de 30 sur 30 mètres et dont la pente :
 - présente un point culminant en son coin nord-est du terrain ;
 - un large plateau sur lequel s'implante la maison et son jardin orienté au Sud-Ouest ;

- s'accentue en fond de parcelle vers la rue de Percke ;
- Cette partie du terrain comprenait une villa unifamiliale,
- Une deuxième partie de terrain plus large, formées de deux parcelles cadastrée 4ième division, Section H, 55w66 et 55w75 et qui s'ouvre largement sur la rue de Percke où elle présente une grande largeur à l'alignement et un relief beaucoup moins accentué, ponctué de quelques arbres à hautes tiges (bouleaux et Frênes) : cette partie du terrain fait l'objet de la présente demande
- Le permis en vigueur n°16-4201-2014, pour la partie de terrain accessible par l'avenue Blücher, a porté sur :
 - la démolition de la maison existante,
 - La construction d'une nouvelle villa unifamiliale en intérieur d'îlot qui :
 - est implantée sur le plateau de la maison existante,
 - comprend un garage de 2 emplacements en sous-sol ;
 - présente un gabarit de R+1 et toiture plate, accessible par le chemin d'accès depuis l'avenue Blücher ;
 - un jardin en façade Sud côté rue de Percke en légère pente et présentant en about un talus renforcé par des éléments en gabion qui sépare la partie de la copropriété en usage privatif pour l'immeuble implanté côté de la Rue de Percke
- La maison de gauche (n°105, rue de Percke) est implantée avec un grand recul par rapport à la rue (vu la bonne orientation au Sud du côté de celle-ci) et présente un gabarit de R+1+toiture;
- La maison de droite (n°101) rue de Percke est également implantée avec un grand recul par rapport à la rue et présente un gabarit de R+2 et toiture plate

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

- Le projet conserve le programme du permis en vigueur et en chantier n°4201-2014 sur cette grande parcelle en co-propriété, soit d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et d'un l'immeuble de 4 logements côté rue de Percke
- Il vise la construction d'une piscine à débordement de 40m² dans le jardin Sud à usage privatif de la maison unifamiliale en intérieur d'îlot,
- Il implante l'ouvrage perpendiculairement à la pente du terrain, de sorte à accentuer le surplomb de la piscine vis-à-vis du talus existant,
- Il prévoit l'ouvrage en circuit fermé avec filtre à charbon et vidange par camion, en accord avec le Service Technique de la Voirie

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

- Vu la note explicative qui accompagne le dossier et le détail des emprises des projets sur l'ensemble de la parcelle
- L'implantation atypique de la piscine, perpendiculairement à la pente du terrain, répond au parti architectural de piscine à débordement et des vues dégagées depuis l'ouvrage,
- L'emprise du projet, objet de la dérogation au PPAS, conserve de larges espaces de pleines terras et des zones d'arbres sur la parcelle, ce qui garantit l'intimité entre voisins et le caractère vert de ce quartier, objectif du PPAS
- Implantée bien éloignée des limites parcellaires, le plan paysager garantit son intimité,
- Le système de filtration et de vidange garantissent le recyclage des eaux et leur non infiltration dans le sol de cette zone de captage,

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

- En ce qui concerne le motif l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) en ce qui concerne l'emprise, la demande est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment :
 - le relief du terrain et l'implantation de l'ouvrage éloigné des limites parcellaires,
 - le maintien du couvert végétal existant et le caractère vert et paysager du projet,

- le fait que la piscine, même par son volume partiel hors sol au vu du dénivelé du terrain, ne présente pas vraiment un volume construit sur la parcelle, et dès lors, peu d'impact volumétrique pour le voisinage

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

Les avis des Services Techniques communaux du permis en vigueur restent d'application
Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 4

Dossier 16-42545-2015- Enquête n° 66/16

Situation : Drève Pittoresque 35

Objet : la construction d'une véranda et la modification de la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42545-2015 introduite le 27/11/2015 et visant la construction d'une véranda et la modification de la zone de recul sur le bien sis Drève Pittoresque 35;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (AG du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation ;

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 suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3. en ce que la véranda est implantée à 3.30 mètres de la limite latérale de droite et non 5 mètres,
 - non-respect de l'article n°12 – zone de recul, en ce que le projet ne prévoit pas de plantations à hautes tiges à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/11/2015 : dépôt de la demande

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de villas de type 4 façades, implantées en recul,
- La villa est implantée sur un terrain de 14.5 ares, à 3.30 mètres de la limite latérale de droite, en symétrique de la maison voisine de droite,
- Dans ce quartier, la drève est étroite et ne permet pas le stationnement en voirie,
- La maison n°35 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T,
- Le PU 29370 a permis une extension. Ce permis indique une zone de recul plantée avec un chemin d'accès,
- Les photos aériennes illustrent entre 1971 et 1996 une modification de l'aménagement de la zone de recul qui n'a pas été soumise à permis d'urbanisme, et qui a créé une vaste étendue de stationnement et de manœuvre,

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

- La création d'une véranda,
- La modification de la zone de recul,

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

- en matière de programme :
 - la véranda s'étend sur la largeur du bâti principal de la façade arrière, couverte par une toiture en verre à 4 versants,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le P/S reste inférieur à 0.30,
 - la véranda est implantée dans l'alignement de la façade latérale, à 3.30 mètres de la limite latérale droite de la parcelle, sur la largeur de la façade arrière, et remplace une plus petite véranda existante également implantée à cette limite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul et une partie de la zone de jardin ont été modifiées en zone de manœuvre et de stationnement, sans permis d'urbanisme, et en dérogation au PPAS 48 bis et ter, en supprimant une grande partie de la zone plantée,
 - le PPAS autorise l'aménagement d'une zone de stationnement et de manœuvre dans la profondeur de la zone de recul uniquement où les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul et de jardin permet le stationnement de 4 véhicules selon l'annexe 1,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la véranda existante issue du PU 29370 est située à 3.30 mètres de la limite latérale de droite. Dès lors, le projet aggrave très légèrement cette dérogation. La maison voisine de droite est elle-même située proche de la même limite de la parcelle et bénéficie également d'une véranda. La dérogation peut dès lors se concevoir,
- En ce qui concerne la zone de recul a été modifiée sans permis d'urbanisme ;
Le PPAS prescrit en son article 12 que « La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone » ;
Dès lors, l'aménagement doit être modifié en vue de respecter le plus possible ce prescrit et d'améliorer la verdurisation de la zone de recul tout en permettant le stationnement sur la parcelle étant donné l'impossibilité de stationnement en voirie,

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

- préciser l'aménagement de la zone de recul et de jardin en situation existante,
- en situation projetée, modifier cet aménagement en respectant le plus possible le prescrit du PPAS ci-dessus,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension projetée peut être maintenue,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement de la zone de recul doit être corrigé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul est trop minéralisée,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul doit s'approcher du prescrit du PPAS,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 05

Dossier 16-42582-2015- Enquête n° 074/16

Situation : Chaussée de Waterloo 1311

Objet : Régulariser les aménagements intérieurs, la création d'une véranda, l'augmentation du volume de l'extension en façade arrière et le changement d'affectation d'une partie de la maison

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42582-2015 introduite le 15/12/2015 et visant Régulariser les aménagements intérieurs, la création d'une véranda, l'augmentation du volume de l'extension en façade arrière et le changement d'affectation d'une partie de la maison sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1311;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV U 2015/25) en date du 09/10/2015 ;

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que la régularisation porte sur le changement d'affectation d'une partie de logement en cabinet dentaire ;
- application de la prescription générale n°0.7.1 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone
- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 – zone de recul aménagée en jardinet qui prescrit « cette zone ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage », en ce que le garage n'est plus utilisé ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/12/2015 : dépôt de la demande

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/04/2016 et joint à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat assez éclectique en ordre continu ou semi-continu formé de maison unifamiliale et d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- L'immeuble concerné par la demande se situe à proximité immédiate des zones de liserés de noyaux commerciaux et entre le quartier dit du « Vivier d'oie » et du « Fort-Jaco » ;

- La chaussée est passante, elle est desservie par plusieurs lignes de bus de transports en commun ;
- En situation existante de droit, cet immeuble implanté en recul accueille une maison unifamiliale (PU n°1618102-1955) avec un garage au niveau du rez-de-chaussée ;
- Celle-ci a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction (PV U n°2015/25) pour les raisons suivantes :
 - Le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en cabinet médical (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et un duplex au 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
 - Les modifications des volumes par :
 - L'ajout d'une verrière au 1^{er} étage
 - Le prolongement de la toiture arrière de la cuisine au 2^{ème} étage
 - Les travaux portant atteinte à la structure du bâtiment par la démolition du mur de refend du 2^{ème} étage et du mur de façade arrière du 2^{ème} étage ;
 - La minéralisation complète de la zone de recul et son utilisation en espace de stationnement alors que le garage a été supprimé ;

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

- La régularisation des travaux suite au procès-verbal d'infraction datant du 09/10/2015 pour les travaux suivants :
 - Le changement d'affectation d'une partie de la maison unifamiliale en cabinet médical ;
 - Les modifications et extensions apportées en façade arrière ;
 - Les modifications structurelles au 2^{ème} étage ;
 - L'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement;

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

- Le changement d'affectation peut s'envisager étant donné le programme proposé et les spécificités des lieux. En effet, un cabinet de dentisterie répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et participe à la mixité du quartier dans lequel il s'inscrit ;
- L'espace consacré à l'habitation reste confortable et dispose de 2 chambres : il y a lieu de modifier le cadre VI dans la demande de permis et de mentionner en situation existante = 1 maison unifamiliale et en situation projetée = 1 appartement 2 chambres ;
- Les transformations intérieures (même structurelles) au 2^{ème} étage offrent des aménagements intérieurs davantage confortables pour les pièces de vie de l'appartement ;
- Les extensions situées en façade arrière sont conformes au RRU et peuvent s'envisager ;

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

- Suite à la visite sur place du contrôleur ayant rédigé le PV, il apparaît que la plateforme construite en infraction au 2^{ème} étage est utilisée comme balcon par la locataire :
 - Celui-ci est difficilement accessible (allège de 1.10 cm). L'accès se fait par une simple fenêtre (et non une porte-fenêtre) n'offrant pas une échappée suffisante ;
 - son garde-corps est constitué de planches très légères aux fixations mal assurées ;
 - le code civil n'est pas respecté en terme de servitude de vue en ce que le toit de la verrière située juste en dessous est visible depuis le balcon et permet donc une vue plongeante sur l'étage inférieure ;
- En séance, le propriétaire explique cette plateforme et le pare-vue ont été placés afin d'empêcher des vues depuis l'appartement vers le cabinet dentaire implanté sous la verrière ;
- Il y a lieu de :
 - Soit enlever l'ensemble (plateforme et pare-vue en bois) et d'appliquer un film sur la verrière ;

- soit de préciser au plan que la plateforme ne peut être utilisée comme balcon et supprimer le pare-vue vertical en bois dans sa totalité. En effet, celui-ci n'a plus de fonction si la plateforme n'est pas utilisée comme balcon, la plateforme empêche des vues directes sur la verrière située en contrebas ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que la régularisation porte sur le changement d'affectation d'une partie de logement en cabinet dentaire et pour l'application de la prescription générale n°0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone :

- o L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones ;
- o L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- o Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
- o Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- o Que le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS ;
- o Considérant que le projet vise la suppression d'un des deux appartements situés au 1er étage ;
- o Considérant que la fonction est compatible avec le logement ;
- o Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;
- o Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du RRU, en matière de non-respect de l'article n°11 – zone de recul aménagée en jardinet qui prescrit « cette zone ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage », en ce que le garage n'est plus utilisé :

- o Cet espace est utilisé en tant qu'atelier privé de loisir et n'est pas loué à l'occupant de l'appartement ;
- o Cependant, celui-ci n'a pas été transformé en pièces d'habitation ou en cabinet médical et la porte de garage subsiste ;
- o Il y a lieu d'agrandir la zone plantée afin de créer une bande verte entre l'allée carrossable et l'allée piétonne afin de réduire la dérogation ;

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

- o Plateforme arrière en infraction. Il y a lieu de :
 - Soit enlever l'ensemble (plateforme et pare-vue en bois) et d'appliquer un film sur la verrière ;
 - soit de préciser au plan que la plateforme ne peut être utilisée comme balcon et supprimer le pare-vue vertical en bois dans sa totalité. En effet, celui-ci n'a plus de fonction si la plateforme n'est pas utilisée comme balcon, la plateforme empêche des vues directes sur la verrière située en contrebas ;
- o Zone de recul avant : Il y a lieu d'agrandir la zone plantée afin de créer une bande verte entre l'allée carrossable et l'allée piétonne.
- o Erreur dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme à modifier - cadre VI :
 - o situation existante = 1 maison unifamiliale et
 - o situation projetée = 1 appartement 2 chambres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails d'aménagement extérieur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés et l'annexe 1 corrigée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU article 11 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 6

Dossier 16-42643-2016- Enquête n° 71/16

Situation : Vieille rue du Moulin 299

Objet : régulariser un logement : l'aménagement du toit plat en terrasse, la construction de la lucarne, l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul (PV 2015-21)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42643-2016 introduite le 25/01/2016 et visant régulariser un logement : l'aménagement du toit plat en terrasse, la construction de la lucarne, l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul , sur le bien sis Vieille rue du Moulin 299;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction PV U 2015/21 portant sur :

- 1) le changement de destination d'une partie d'un logement en un commerce horticole (pépinière de bambous),
- 2) la construction d'une clôture mitoyenne fixe de plus de 1,80m de hauteur en cannes de bambous,
- 3) l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul avant avec suppression de l'accès au garage et de l'utilisation du garage pour une voiture,
- 4) le percement d'une cage d'escalier dans un grenier existant (travaux structurels),
- 5) la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- 6) l'aménagement d'une toiture-terrasse accessible sur un toit plat existant.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2016 : dépôt de la demande

21/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 inclus, et :

- **l'absence de réclamation ou observation**

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, situé à proximité de la chaussée de Waterloo, au terminus du tram 92.
- Dans ce quartier, la rue est bâtie de villas ou de maisons jumelées, implantées en recul,
- La maison n°299 sur laquelle porte la demande, est une maison 3 façades dont le jardin est orienté au Sud,
- La maison de droite (n°297) jumelée présente le même gabarit côté rue,
- Le couvert végétal a été aménagé en bamboueraie, y compris en zone de recul,

- La rampe de garage a été couverte par un plancher de bois supprimant l'accès au garage, seul un accès piéton a été maintenu vers le sous-sol,

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

- La régularisation de :
 - l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul avant avec suppression de l'accès au garage et de l'utilisation du garage pour une voiture,
 - la construction d'une lucarne en toiture arrière,
 - l'aménagement d'une toiture-terrasse accessible sur un toit plat existant,
 - la pose d'une publicité pour le jardin de bambou,
 - la plantation de haut bambou le long de la mitoyenneté de gauche,

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

- en matière de programme :
 - le commerce horticole est installé dans la maison, les abords et la zone de jardin.
 - Ce changement d'utilisation a des conséquences importantes sur l'aménagement des abords, notamment des hauts bambous situés le long de la clôture mitoyenne dépassant la hauteur de 2 mètres, ne sont pas conforme au règlement de police et sur l'aménagement de la zone de recul, en créant une zone de stationnement,
 - un escalier intérieur a été placé entre le 1^{er} et les combles où une chambre a été aménagée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne est installée sur le versant arrière, permettant l'aménagement d'une chambre, mais la hauteur sous plafond est limitée à 1.99 mètres, ce qui n'est pas suffisant pour satisfaire aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin, la zone latérale et une partie de la zone de recul sont plantés de bambous en pleine terre ou en pots ; la végétation est dense, et haute le long de la mitoyenneté de gauche ce qui crée une ombre dans le jardin voisin de gauche,
 - en zone de recul, une palissade en bambou a été placée protégeant la plantation de bambous,
 - la toiture plate a été aménagée en terrasse, protégée par de multiples bacs à plantes dont des bambous, mais créant des vues droite et oblique vers la parcelle de droite, ce qui n'est pas conforme au Code civil,
 - des pots de plantes sont placés sur la terrasse du 3^{ème} niveau, en bordure de celle-ci,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès au garage est condamné par le plancher installé dans la rampe et servant d'emplacement extérieur,
- en matière d'affectation commerciale sur le site :
 - la parcelle est située à l'ouest de la maison voisine de gauche. Les plantations de hauts bambous créent dès lors une ombre importante sur la parcelle voisine de gauche. Vu la proximité de ces plantations par rapport à la limite mitoyenne, il y a lieu de les considérer comme une haie dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres, selon le règlement de police. Ces plantations ayant plus de 4 mètres de haut doivent être placées à plus de 2 mètres des limites de la parcelle, selon le code forestier,
 - le changement d'utilisation d'une partie de la maison en commerce est non conforme à la prescription générale du PRAS 0.12, 9°, en ce que le bien n'a pas été conçu pour le commerce, et que le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial. Le changement d'utilisation d'une partie du bien en commerce ne peut dès lors être accepté, ni la pose d'une publicité pour le jardin de bambou,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), en ce que la demande supprime l'accès au garage existant en sous-sol et conserve l'emplacement créer en zone de recul, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux,

Considérant que la demande déroge également au Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur utile sous plafond est de 1.99 mètre dans la chambre située dans les combles. Vu la hauteur du faîte existant, la lucarne ne peut pas être plus haute. Cette pièce ne peut cependant être dénommée chambre étant donné que la dérogation est trop importante,

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

- affecter la pièce dans les combles à un bureau, ou salle de jeu, ... mais pas à un local de vie proprement dit,
- réduire la partie accessible de la terrasse en créant un recul latéral de minimum 1,90 mètres en y plaçant un garde-corps, afin de respecter le code civil,
- renoncer à l'activité commerciale et supprimer la publicité du jardin de bambou,
- supprimer l'emplacement de parking dans la zone de recul,
- supprimer les bambous hauts sur 2 mètres de large des limites de la parcelle afin de se conformer au règlement de la police et au Code forestier,
- fournir les plans corrigés en 6 exemplaires et les formulaires modifiés en 3 exemplaires,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement d'une pièce supplémentaire dans les combles peut être conservé, mais à affecter une activité accessoire,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements extérieurs doivent être conformes aux réglementations spécifiques,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- renoncer au commerce sur le bien et supprimer le panneau publicitaire,
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul,
- supprimer les hauts bambous le long de la mitoyenneté jusqu'à 2 mètres des limites de la parcelle,
- affecté l'espace sous comble à un bureau, salle de jeux, ...

doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,

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

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

La dérogation à l'article 11 du RRU n'est pas accordée.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 07

Dossier 16-42631-2015- Enquête n° 064/16

Situation : Avenue des Chênes 26

Objet : Construire un garage enterré avec intervention paysagère

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42631-2015 introduite le 15/01/2016 et visant Construire un garage enterré avec intervention paysagère sur le bien sis Avenue des Chênes 26;

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 – implantation qui prescrit « L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités délivrantes », en ce que le projet prévoit la construction d'un garage en sous-sol implanté jusqu'à la limite mitoyenne latérale sur une profondeur de 18.67mètres ainsi que d'un escalier extérieure sur une profondeur de 10.32mètres ;

AVIS REPORTE AU 18/05/2016 EN ATTENTE D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES, à savoir : l'implantation des arbres sur la parcelle voisine de gauche à proximité de l'extension proposée (circonférence, couronne et essence).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 08

Dossier 16-42649-2016- Enquête n° 067/16

Situation : Chaussée de Waterloo 1060

Objet : construire un auvent en acier et verre, pour couvrir la terrasse qui donne accès au jardin via le logement inférieur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42649-2016 introduite le 28/01/2016 et visant à construire un auvent en acier et verre, pour couvrir la terrasse qui donne accès au jardin via le logement inférieur sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1060 ;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ Plusieurs riverains font les remarques et observations suivantes :

○ Ils s'opposent au projet, à la rehausse du mur mitoyen et signale que les armatures métalliques se trouvent déjà dans le jardin du voisin pour couler le béton de la nouvelle terrasse, recouverte d'un auvent ;

○ Ils s'opposent au projet, au moyen des arguments suivants :

○ L'esthétique de l'intérieur d'îlot vert n'est pas respecté ;

○ La construction d'un auvent métallique et la prolongation probable de la terrasse encore plus loin dans le jardin constitue une grande profondeur de bâtisse ;

○ S'opposent à la rehausse du mur mitoyen afin de ne pas nuire l'aspect du jardin du numéro 1058 ;

○ Le plan de l'architecte ne comporte des lacunes ou des imprécisions ce qui permettrait par la suite aux propriétaires d'y apporter des modifications initialement non prévues qui pourraient nuire aux voisins. Il faudra démontrer que l'auvent pourra être construit sans toucher à nouveau au mur mitoyen d'époque des numéros 1058/1060 ;

○ Le plan montre un bac à plantes surélevé, à première vue au niveau du mur mitoyen ;

○ Le toit en plastique vert sert actuellement de terrasse et de débarras, ce qui ne respecte pas les règles reprises dans le code Civil concernant les servitudes de jour et de vue ;

○ Le passage naturel de l'eau de pluie à travers du sol au numéro 1060 a été fortement réduit depuis le début des constructions. Une prolongation de la

terrasse en dalles bétonnées serait donc néfaste pour l'environnement et les jardins avoisinants ;

- Le jardin arrière a fait l'objet de transformations et de modifications de niveaux conséquentes, et non explicitées dans la demande ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/01/2016 : dépôt de la demande ;

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/04/2016 au 19/04/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de la chaussée de Waterloo, non loin du croisement qu'elle forme avec la chaussée de la Hulpe, longeant l'îlot au Nord ;
- Cette maison se situe au centre d'un ensemble composé de 3 immeubles :
 - construits à l'alignement de la chaussée,
 - avec rez-de-chaussée surélevé,
 - dont le plan du volume principal est composé de 2 travées en profondeur
 - qui présentent une grande cohérence dans la qualité architecturale (en façade avant) ;
- Le bien a subi au cours du temps d'importantes transformations illicites, notamment en façade arrière (constructions d'annexes).
- L'immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU 16-41511-2014) en vue de développer un logement accessoire au niveau du rez-de-jardin et en vue de supprimer les extensions illicites et reconstruire des annexes plus harmonieuses ;
- Les maisons voisines mitoyennes comptent également des annexes, dont certaines sur plusieurs niveaux ;
- Le jardin paysager se développe sur une importante longueur et est orienté à l'Est ;
- Le jardin de la maison de droite (n° 1062) se développe en intérieur d'îlot derrière le jardin de la maison sur laquelle porte la demande,
- Le jardin de la maison de gauche jouxte une propriété plantée et bâtie en intérieur d'îlot (sise chaussée de la Hulpe, au n° 17 A et accessible par celle-ci) ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-41849-2014, délivré le 05/03/2015 a visé la mise en conformité de travaux exécutés en cours de chantier, à savoir :
 - La construction d'un abri de jardin de forme non rectangulaire et implanté à mi-profondeur du jardin ainsi qu'à proximité de la limite séparative de gauche ;
 - La modification du profil de la toiture inclinée de l'extension du 1er étage (abaissement de 7 cm) et modification du profil du mur de séparation en conséquence ;
 - La mise à niveau du profil du mur de séparation au droit de l'extension inférieure, afin de faire correspondre le niveau exécuté à celui octroyé (niveau + 40), avec au point le plus haut, un maximum de 2 lits de briques de récupération ;

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

- Le projet vise la construction d'un auvent structure acier et couverture de verre, à la sortie du logement inférieur, et limité en partie de gauche, contre le mur de jardin mitoyen existant ;

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

- Le projet s'inscrit dans la prolongation d'un bâti existant déjà relativement important au regard des particularités des lieux ;
- L'intervention s'inscrit au droit de la terrasse enclavée existante et dans l'emprise du mur de jardin mitoyen ;

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

- Le projet tend à offrir une couverture d'une partie de la terrasse du logement inférieur, lequel est aménagé en partie semi-enterrée, et bénéficie d'un apport d'éclairage naturel limité, du fait notamment de la présence des murs séparatifs et de l'implantation du jardin à un niveau supérieur ;
- La parcelle dispose d'un abri de jardin aux dimensions conséquentes permettant d'y loger du mobilier de jardin ;
- La demande est muette quant aux aménagements du terrain et les modifications de relief du sol ;
- La situation existante de fait laisse apparaître qu'une partie des conditions d'octroi du permis d'urbanisme n° 16-41511-2014, ne sont pas respectées, et engendrent des nuisances pour le voisinage :
 - Renforcer la non accessibilité de la toiture plate verdurisée de l'extension basse (pose d'un garde-corps au droit de la fenêtre, avancement du lanterneau vers la façade arrière, ce qui contribuera à l'amélioration de l'apport de lumière naturelle au sein du logement secondaire,...) ;
 - Prévoir une finition esthétique des rehausses de murs mitoyens du côté des maisons voisines de gauche et de droite ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande :
 - Ne se justifie pas au regard des spécificités des lieux et de l'historique de la parcelle, car engendre une profondeur de bâtisse non souhaitable ;
 - Altère les qualités d'habitabilité du logement inférieur, de par l'entrave de l'éclairage naturel de ce dernier ;
 - Est muette quant aux atteintes prévues au mur séparatif de gauche ;

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

- Renoncer à la construction de l'auvent ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande ;
- de ne pas être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite et non sollicitée ;

Considérant également qu'il s'indique de :

- Veiller, en ce qui concerne les aménagements paysagers de l'entièreté de la parcelle, de limiter toute modification de niveau du sol à moins de 50 cm de haut, au regard notamment de la pente de la chaussée et des désordres en matière d'écoulement des eaux qui seraient engendrés ;
- Veiller à la gestion des eaux de surface (drains, infiltration, retenues, citerne, ...) ;
- Renforcer la non accessibilité de la toiture plate de l'extension basse par la pose d'un garde-corps au droit de la fenêtre de l'étale supérieur, et opter pour un aménagement paysager qualitatif de cette toiture ;
- Prévoir une finition esthétique des rehausses de murs mitoyens du côté de la maison voisine de gauche et de droite ;

Avis DÈFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 09

Dossier 16-42644-2016- Enquête n° 078/16

Situation : Rue de l'Etoile 144

Objet : transformer une maison unifamiliale : aménager le rez-de-chaussée pour une activité artisanale pour le propriétaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42644-2016 introduite le 25/01/2016 et visant transformer une maison unifamiliale : aménager le rez-de-chaussée pour une activité artisanale pour le propriétaire sur le bien sis Rue de l'Etoile 144;

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque 2 terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil des 2 voisins et l'extension au 2^{ième} et 3^{ième} étage en façade arrière dépasse également en profondeur le profil des 2 voisins et nécessitent des rehausses des murs mitoyens ;
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de la façade avant qui prescrit « ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que le projet propose une extension en toiture impliquant un dépassement de +/-5m par rapport au niveau de la façade de la maison voisine de droite ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que le projet propose un nouveau volume en toiture dépassant le profil du voisin mitoyen de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Famille VELA HERNANDEZ, Rue de l'Etoile 146, 1180 Bruxelles, demandent à être entendus. Ils sont des voisins immédiats (mitoyens) sont donc fortement concernés par leur futur projet de construction (rez+3étages).

Ils veulent être rassurés que l'activité artisanale demandée ne provoquera aucune nuisance sonore dans le futur. Il est également important de veiller à ce que les futurs travaux se réalisent aux heures normales de la journée et non en soirée ou le week-end.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2016 : dépôt de la demande

23/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/01/2016 et joint à la demande.

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

- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est située le long de la rue de l'Etoile, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue des Trois Rois ;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants ;
- Son rez-de-chaussée accueille des annexes sur la moitié de la largeur de la parcelle sur une profondeur de 12.30m depuis la façade arrière du corps de maison principal ;
- La maison mitoyenne de droite présente le même gabarit (R+1+toiture à versants) ;
- La parcelle mitoyenne de gauche accueille un volume de gabarit R (toiture plate) dans lequel s'inscrit un garage ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un pignon (gauche) en attente visible depuis l'espace public ;

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

- Le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport (2 appartements) avec rez-de-chaussée accueillant un atelier et des bureaux ;
- La démolition des annexes existantes et la construction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle ;
- L'extension en hauteur de l'immeuble par la construction d'un volume à toiture plate dépassant de 5.10m la hauteur de la façade de la maison mitoyenne de droite ;

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

- Le programme proposé n'est pas adapté à la typologie de cette maison type « maison ouvrière », qui présente des dimensions tout à fait adaptées à une maison unifamiliale, comme l'ensemble du front bâti dans lequel elle s'inscrit ;
- L'aménagement en deux appartements tel que proposé nécessite des rehausses de murs mitoyens et sollicite des dérogations multiples ;
- Le souhait d'aménager un rez-de-chaussée pour l'activité artisanale du propriétaire (activité accessoire au logement) peut s'envisager moyennant la mise en place d'isolation acoustique le long de la mitoyenneté afin d'éviter tout désagrément entre propriétés et moyennant une réduction en profondeur du volume construit (voir motivation ci-dessous) ;

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

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II, chapitre 2 normes minimales de superficie et de volume, article 3 : « Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement et au stockage » :
 - Le projet ne prévoit aucun espace privatif destiné aux rangements pour les 2 appartements proposés ;
 - Il ne permet pas non plus de rangements communs au sens du RRU (Local poubelles, local vélo etc.), alors que lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme ;
- Le quartier étant desservi par les transports en commun, le manque d'un emplacement supplémentaire pourrait s'envisager uniquement moyennant une division correcte et justifiée de l'immeuble, ce qui n'est pas le cas ici : le programme proposé ne peut fonctionner dans l'espace existant et nécessite par conséquent d'étendre de manière inappropriée les volumes et de déroger aux prescrits ;
- Terrasse sur la plateforme au 1^{er} étage : celle-ci respecte le code civil en termes de servitudes de vue mais n'offre pas une réelle exploitation agréable. De par sa forme longitudinale, celle-ci pourrait se prêter davantage à un accès à un escalier extérieur menant au jardin depuis les pièces de vie ;

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

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

- La maison juxta du côté gauche un terrain constructible - sur lequel s'implante actuellement un garage de gabarit R - ayant fait l'objet d'un permis de lotir (PL n°321) qui prévoit la possibilité de construire une maison de gabarit R+1+toiture et annexe au rez-de-chaussée arrière ;
- l'extension proposée au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil du voisin de gauche qui accueille actuellement un garage :
 - étant donné la profondeur généreuse de la parcelle, celui-ci conservera une belle superficie perméable ;
 - cependant, cette extension ne permet plus aux habitants de l'habitation (implantée aux étages) d'accéder facilement à ce jardin ;
 - L'extension au rez-de-chaussée peut s'envisager mais doit être réduite de 2 travées (suppression du bureau) afin d'aménager un accès au jardin confortable depuis les pièces de vie du 1^{er} étage (accès depuis la plateforme et la création d'un escalier extérieur) ;
- l'extension au 2^{ème} et 3^{ème} étage en façade arrière dépasse également en profondeur le profil des 2 voisins et nécessitent des rehausses des murs mitoyens :
 - L'extension au 2^{ème} étage rationalise les espaces et dépasse de manière très limitée le profil du voisin et pourrait éventuellement s'envisager ;
 - Par contre, le nouveau volume du 3^{ème} étage ne peut se concevoir. Celui-ci dépasse de manière excessive le profil du voisin construit de droite et le profil futur du voisin de gauche (Lot 2 du permis de lotir n°321) et de manière générale, est disproportionné par rapport à l'échelle du quartier ;

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

- le projet propose une extension en toiture impliquant un dépassement de +/-5m par rapport au niveau de la façade de la maison voisine de droite, ce qui est excessif ;
- Aux regards du front bâti existant (alignement de plusieurs maisons de « type ouvrière »), cette nouvelle configuration ne peut s'envisager ;

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

- le projet propose un nouveau volume en toiture dépassant le profil du voisin mitoyen de droite et du futur profil du voisin de gauche (lot 2 du PL n°321) qui ne peut s'envisager car ce volume portera préjudice aux maisons mitoyennes de par un enclavement trop important et une perte d'ensoleillement ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 10

Dossier 16-42654-2016- Enquête n°68/16

Situation : Chaussée de Saint-Job de 410 à B

Objet : construire une lucarne en toiture afin de créer un bureau/chambre

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42654-2016 introduite le 29/01/2016 et visant construire une lucarne en toiture afin de créer un bureau/chambre sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 410B ;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°6 en ce que la largeur de la lucarne est supérieure à 2/3 de la largeur du pan de toiture (5.38 au lieu de 4.68 mètres),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/01/2016 : dépôt de la demande

14/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04 au 19/04/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composée de maisons implantées en ordre fermé, en recul par rapport à l'alignement, donnant accès au garage,

○ Dans ce quartier, la chaussée est desservie par une ligne de bus,

○ L'immeuble n°410 A et B sur lequel porte la demande comprend 2 appartements,

○ Les maisons entre mitoyens présentent le même gabarit, les corniches sont alignées, les versants de toiture également,

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

○ La construction d'une large lucarne sur le versant avant de la toiture,

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

○ en matière de programme :

○ la chambre avant de l'appartement du haut, située dans les combles, est divisée en 2 afin de créer un bureau séparé des chambres,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ la lucarne éclairant ces 2 espaces est large de 5.38 mètres, ce qui crée une volumétrie très imposante dans la perspective de la rue,

- ses dimensions ne respectent pas le caractère, ni les proportions de la façade marquée par un bow-window et une terrasse entrante,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), la demande propose une largeur lucarne dépassant les 2/3 de la largeur du pan de toiture (5.38 au lieu de 4.68 mètres), ce qui crée un volume important et très visible dans la perspective de la chaussée de Saint-Job, renforcé par le fait que l'immeuble est à 3 façades,

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

- Respecter le dessin et les proportions de la façade avant dans un projet architectural cohérent en réduisant la largeur de la lucarne en l'alignant à droite au bow-window de l'étage inférieur,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que la largeur de la lucarne doit être réduite,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume de la lucarne est imposant et ses proportions ne respectent pas l'architecture de la façade avant,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de la lucarne dépasse la largeur maximal requise par le règlement régional d'urbanisme,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme n'est pas accordée aux motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 11

Dossier 16-42652-2016- Enquête n° 072/16
Situation : Avenue Latérale 39D
Objet : modifier la toiture pour agrandir les combles

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42652-2016 introduite le 29/01/2016 et visant modifier la toiture pour agrandir les combles sur le bien sis Avenue Latérale 39D;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit « la toiture ne peut d »passer la hauteur du profil mitoyen le plus haut », en ce que le projet prévoit la rehausse de la toiture impliquant le dépassement du profil mitoyen voisin le plus haut ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/01/2016 : dépôt de la demande

08/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, situé en face de la ligne 26 du chemin de fer,
- Dans ce quartier, l'avenue Latérale est relativement passante, et bâtie sur sa rive nord, les façades rue étant orientées au Sud,
- Le bâti environnant est composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1 ou R+2 et de quelques immeubles plus hauts,
- La maison de droite (n°) est plus haute que la maison faisant l'objet de la demande et accueille une grande lucarne disgracieuse en façade avant laissant peu d'espace de recul entre la limite mitoyenne et le retour de la lucarne ;
- La maison de gauche présente une hauteur de corniche et de faite identique à la maison faisant l'objet de la demande ;
- Les jardins sont entourés de haies vives,

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale
- La modification de la pente de toiture et l'aménagement des combles ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation par l'exploitation de l'étage sous toit ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui prescrit « la toiture ne peut d »passer la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- le projet prévoit la rehausse de la toiture impliquant le dépassement du profil mitoyen voisin le plus haut ;
- Le projet propose une nouvelle toiture à la mansard qui se marie parfaitement avec le cadre bâti environnant ;
- La corniche en façade avant est conservée et le bien conserve ses caractéristiques d'origine ;
- La nouvelle toiture ne portera pas préjudices en termes d'ensoleillement aux propriétés voisines ;

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

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 12

Dossier 16-42666-2016- Enquête n° 075/16

Situation : Rue Ernest Gossart 27/5

Objet : construire une annexe de 25m² au niveau du rez-de-chaussée, en extension du logement existant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42666-2016 introduite le 03/02/2016 et visant à construire une annexe de 25 m² au niveau du rez-de-chaussée, en extension du logement existant sur le bien sis Rue Ernest Gossart 27/5 ;

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

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n° 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2016 : dépôt de la demande ;

07/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ L'immeuble comptant 6 unités de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Ernest Gossart, à mi – hauteur ;

○ Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 4 + étage en recul à toiture plate ;

○ Le logement du rez-de-chaussée dispose d'une chambre à coucher et d'un accès au jardin paysager ;

○ La parcelle voisine de droite est bâtie sur pratiquement toute sa profondeur, tandis que la parcelle voisine de gauche est moins densément bâtie ;

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

○ Le projet vise la transformation et l'extension du logement du rez-de-chaussée, et propose :

○ La création d'une extension en façade arrière sous forme d'un volume simple à toiture plate sur la droite de la parcelle, afin de pouvoir y aménager de nouveaux espaces de vie bénéficiant d'un meilleur ensoleillement et d'un meilleur accès vers le jardin privatif ;

○ Le réaménagement du logement afin de pouvoir y loger une chambre à coucher supplémentaire à la place de l'ancienne cuisine en façade arrière ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement en lui offrant des espaces de vie plus généreux et davantage ouverts vers le jardin paysager, ainsi qu'une chambre à coucher supplémentaire, orientée en façade arrière ;
- Le projet s'implante au droit d'une terrasse existante, sans augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle ;
- Le projet requalifie les qualités architecturales de la façade arrière, notamment de par l'insertion d'un volume sobre à toiture plate ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verdurisée en couverture de l'extension projetée ;

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

- Le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (n° 21), sur une hauteur de 119 cm. Le projet est situé au Nord de cet immeuble voisin et n'aura dès lors pas d'impact sur son ensoleillement ;
- L'immeuble voisin de droite (19-21 rue Ernest Gossart) présente, à proximité de la limite mitoyenne, une enfilade de chambres de bonnes en vis-à-vis avec les garages, à la lecture du PU 16-10881-1938. Ces espaces de service bénéficient d'ouvertures vers le bien faisant l'objet de la demande, au moyen de fenêtres à vitrage opalin. Dès lors, le projet n'aura pas d'impact sur les qualités d'habitabilité des espaces de vie de cet immeuble voisin ;
- Il s'indique néanmoins de prévoir une finition esthétique du côté de la parcelle voisine de droite, en ce qui concerne la rehausse du mur séparatif ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), le projet :
 - Permet un meilleur aménagement des espaces de vie du logement et permet l'ajout d'une chambre à coucher supplémentaire ;
 - S'inscrit bien en-deçà de l'emprise de la construction voisine de droite, laquelle se développe sur toute la profondeur de sa parcelle, et pratiquement en mitoyenneté ;
 - N'accentue pas le taux d'imperméabilisation sur la parcelle et réserve la totalité du jardin paysager existant ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne), le projet :
 - Permet l'aménagement d'un nouvel espace de vie offrant une hauteur libre sous plafond de 260 cm, ce qui n'est pas excessif au regard de la profondeur de bâtisse ;
 - Nécessite une rehausse de 119 cm du côté de la parcelle voisine de droite, ce qui n'est pas excessif au regard des particularités des lieux, et notamment de la densité bâtie sur cette parcelle voisine ;
 - Permet une réorganisation harmonieuse du socle de la façade arrière de cet immeuble ;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n°13

Dossier 16-42645-2016 - Enquête n° 65/16

Situation : Rue de Boetendael 148

Objet : démolir/reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et remplacer les châssis, poser des velux dans les versants de la toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42645-2016 introduite le 25/01/2016 et visant démolir/reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et remplacer les châssis, poser des velux dans les versants de la toiture sur le bien sis Rue de Boetendael 148;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°6, en ce que la toiture de l'extension est plus haute que les toitures des extensions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 inclus, et :

○ **l'absence de réclamation ou observation**

○ une réclamation hors délai fait été d'une perte d'ensoleillement sur son lanterneau, en fin de journée, et de la rehausse du mur mitoyen (maison voisine de droite n°150),

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2016 : dépôt de la demande

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti de construction entre mitoyens, implantées à l'alignement, relativement dense, dont les gabarits varient entre R+1 et R+2+T,

○ Dans ce quartier, la rue est à sens unique, le stationnement est autorisé des deux côtés,

○ La maison n°148 sur laquelle porte la demande, de gabarit R+2+T, est plus haute que les deux maisons voisines, comprend une annexe accolée au mitoyen de droite, sur 2.5 niveaux, et une annexe sur la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée, en partie couverte par une toiture plate et en partie par une véranda,

○ La maison de droite (n°150) comprend une annexe à toiture plate percée d'une verrière,

○ La maison de gauche (n°146) comprend également une annexe à toiture plate percée d'une verrière,

○ Les jardins orientés au NO sont séparés par des murs de jardin ou des palissades,

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

- La démolition reconstruction de l'annexe arrière en vue de créer un volume plus homogène et apporter de la lumière au centre du séjour,
- L'isolation de la façade arrière et des pignons dépassant,
- Le remplacement des châssis et des seuils de fenêtre,

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

- La demande vise principalement au remplacement d'annexes, sans augmentation d'emprise,

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

○ en matière de programme :

- les deux pièces arrière du rez-de-chaussée sont réaménagées en bureau, cuisine, salle à manger,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'annexe arrière est démolie en vue de créer une seule toiture. Elle est reconstruite sur le niveau de cave dont le plafond est constitué de voussettes,
- En périphérie, la toiture est plate et au centre, la toiture présente un versant en pente vers la façade principale arrière, ce qui crée une baie haute éclairant la cuisine et dégage la partie haute de la façade principale arrière offrant une baie haute éclairant la pièce centrale dédiée au bureau,
- les travaux imposent la rehausse du mur mitoyen de gauche de +/- 1 mètre de gauche, ce qui ne porte pas atteinte à l'ensoleillement vu l'orientation des parcelles,
- la partie de l'annexe qui se trouve sous l'annexe des paliers intermédiaire à une hauteur sous plafond réduite à 2.04 mètres, situation issue de la situation existante, et ce qui ne couvre qu'une partie de la cuisine,
- la demande ne modifie pas l'emprise du rez-de-chaussée, et simplifie le volume de l'annexe vers l'intérieur d'îlot,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la recherche de lumière naturelle est l'objectif de la demande, ce qui crée un espace vivant et dynamique,
- les hauteurs d'acrotères sont conformes à une rehausse d'étanchéité de minimum 15 cm,
- la composition du mur mitoyen rehaussé n'est pas conforme au Code civil. Il ne peut être fait en structure 'légère',
- l'isolation des pignons doit faire l'objet d'accord des propriétaires voisins concernés,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur), la demande en ce que la toiture plate est plus haute que les deux annexes voisines, et rehausse le mur mitoyen de gauche,
- La rehausse du mur mitoyen de gauche n'entraîne pas de perte d'ensoleillement vu l'orientation de la parcelle, la maison voisine étant à l'ouest de la demande,
- Vis-à-vis de la maison de droite n°150, le mur mitoyen est reconstruit au-dessus de l'annexe voisine. La rehausse par rapport à la situation existante est limitée à 0.15 cm, ce qui est mineur et ne permet pas de conclure à une perte d'ensoleillement,
- Le projet permet un apport de lumière important pour une modification volumétrique minimale,

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

- modifier la composition de la rehausse des murs mitoyens afin d'être conforme au code civil,
- demander l'accord des voisins pour isoler les murs mitoyens dépassant au dessus de la toiture principale,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé,

- d'être accessoire en ce que la composition du mur mitoyen doit être conforme au Code civil,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les rehausses de mur mitoyen ne peuvent pas être réalisés en structure bois,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission rappelle que lors du remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci doivent respecter la division originelle et le ceintage des baies.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 14

Dossier 16-42577-2015- Enquête n° 073/16

Situation : Place de la Sainte-Alliance 1

Objet : la démolition d'une maison unifamiliale et de la conciergerie, et la reconstruction d'une maison unifamiliale et d'un immeuble de 4 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42577-2015 introduite le 10/12/2015 et visant à la démolition d'une maison unifamiliale et de la conciergerie, et la reconstruction d'une maison unifamiliale et d'un immeuble de 4 appartements sur le bien sis Place de la Sainte-Alliance 1 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis&ter - SUD/EST - AGRBC du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- art. 1.4 (gabarit) ;
- art. 12.0 (zone de recul) ;
- art. 13.0 (zone de jardin).

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 1.4 (gabarit) ;
 - art. 12.0 (zone de recul) ;
 - art. 13.0 (zone de jardin).
- application de l'article 155§2 du CoBAT : motif d'enquête du plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.7 (plantations existantes) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Ce qui inquiète le plus c'est que la maison unifamiliale sera complètement fermée côté rue au Nord et l'ouverture totale au Sud côté jardin ce qui veut dire vers les fenêtres de l'habitation voisine (10, av. des Myrtilles). Le logement au 1^{er} étage a également une terrasse dirigée de ce côté, il faut garder une barrière d'arbres matures. Il s'indique de pouvoir garder une certaine intimité, et les arbres qui se trouvent le long de la haie doivent être maintenus afin de garder chacun son côté privatif ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/12/2015 : dépôt de la demande ;

10/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/05/2016 : 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 07/04/2016 :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:
 - Abattage d'arbre(s):
Abattage de 12 arbres à haute-tige de 75 à 225 cm de circonférence, leurs essences n'étant pas précisées.
 - Maintien d'arbre(s):
Tous les arbres de la parcelle sont à maintenir. Il sera porté une attention toute particulière à la conservation et à la mise en valeur des grands sujets.
 - Haies:
Les nouvelles haies délimitant les jardins privatifs devront être composées d'essences persistantes ou marcessantes, et ce afin d'assurer un écran tout au long de l'année.
 - Massifs de plantations:
Les massifs de plantations séparant la propriété de la voie publique sont à maintenir, des nouveaux massifs devront être composés de mélanges indigènes.
 - Replantations:
Le projet prévoit la replantation de 15 arbres de haute-tige.
Le Service Vert impose une force de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation, celle-ci étant à effectuer dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars
 - Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 15/03/2016, et non réceptionné à ce jour ;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 22/03/2016 ;
- l'avis du SIAMU, émis le 08/01/2016 ;

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

- La parcelle est située à l'intersection de l'avenue du Prince d'Orange au Nord et de l'avenue des Myrtilles à l'Ouest. Elle compte une maison bifamiliale et un garage, implantés à proximité des limites Sud / Ouest de la parcelle (proche des immeubles sis au n° 3 place de la Ste Alliance et n° 10 av. des Myrtilles) ;
- Le site faisant l'objet de la demande compte un important aménagement paysager et arbres à haute tige, notamment en bordure et à l'angle des rues ;
- Les constructions présentes sur la parcelle datent de 1950 à 1980, et ne présentent pas un grand intérêt patrimonial ;
- Le quartier est principalement aménagé par des maisons d'habitation unifamiliales ou de petits immeubles de quelques logements multiples, implantés en ordre ouvert dans un environnement paysager dense, permettant à des constructions aux typologies variées de cohabiter sans interférence ;

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

- La demande a pour objet la démolition d'une villa existante avec dépendances (construction des années 1950, en mauvais état et ne présentant aucun intérêt historique) et la construction d'une maison unifamiliale et d'une résidence de 4 appartements de haut standing (5 unités de logement en tout), dans le respect des normes exigeantes de la construction passive. Les 2 immeubles bénéficient chacun d'un accès piétons et carrossable distincts par les 2 voiries bordant le site ;
- La demande vise également l'abattage de 15 arbres et du réaménagement paysager de la parcelle ;

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

- Il s'avère que la maison n'est pas reprise à l'inventaire légal (art. 333 du CoBAT), ni au projet d'inventaire scientifique ;
- Le site a également fait l'objet d'une visite sur place par la représentante de la DMS en date du 20/10/2015 ;
- La maison existante et ses dépendances présentent des désordres structurels et des espaces de vie peu qualitatifs. L'immeuble ne témoigne pas d'un intérêt historique et patrimonial. Les qualités du site tiennent plutôt de son environnement planté et paysager ;
- Le projet d'architecture porte sur deux bâtiments distincts :
 - une maison unifamiliale :
 - Le projet de la maison joue sur le contraste de la fermeture complète de volume au Nord (côté rue) et l'ouverture totale au Sud (côté jardin) ce qui favorise l'orientation parfaite pour les performances énergiques très élevées de la maison ;
 - Le volume du bâtiment R+1 a été réfléchi en fonction de l'étude d'ensoleillement jointe en annexe à la demande ;
 - une résidence de 4 appartements :
 - Le projet de la résidence est une proposition répondant aux enjeux de densité, de mixité de typologie de logement et de qualité de vie de standing supérieure. Il propose la création de 4 logements individualisés en accession à la propriété en R+2. Les logements sont répartis comme suit : deux logements au rez-de-chaussée avec des jardins privatifs, 1 logement au premier étage avec une grande terrasse et 1 duplex-penthouse au deuxième étage avec deux terrasses individuelles ;
- Le projet de la nouvelle construction de la villa unifamiliale et de la résidence de 4 appartements s'appuie sur une architecture contemporaine fondée sur le respect de l'architecture du quartier, impose une réponse esthétique qui vient terminer la composition dans une sorte d'intégration positive dans la parcelle très verdoyante ;
- Le projet prévoit des constructions présentant des façades recouvertes de matériaux qualitatifs, de par l'emploi de la brique notamment ;
- Le projet propose la création de 12 emplacements de stationnement couverts pour l'ensemble du site ;

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

- En matière de programme, le projet répond aux objectifs du prescrit du PPAS, limitant la densité du nombre de logements au sein de grandes parcelles. A ce titre, le projet est intégralement aménagé en zone d'habitat en ordre ouvert principal (en – deçà de 40 mètres à partir de l'alignement) ;
- En matière de typologie, le projet s'intègre au cadre paysager et bâti environnant, en proposant des implantations tenant compte notamment de plusieurs arbres à haute tige à préserver sur la parcelle, mais également en tenant compte de l'ensoleillement mutuel entre bâtiments et au regard des constructions voisines. Toutefois, la maison unifamiliale présente un important développé de façade aveugle du côté de la voirie, ce qu'il s'indique d'éviter, tout en conservant les options du projet et sa typologie particulière ;
- En matière de gestion des accès, le projet opte pour la création de voies distinctes (une à l'usage de chaque construction), permettant notamment de répartir les flux de trafic à proximité du carrefour, mais également de sorte à pouvoir isoler la maison unifamiliale du reste du site ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'art. 0.7 (plantations existantes), la demande :

- Propose l'abattage de 15 arbres à haute tige, dans le but de veiller à un réaménagement paysager complet de la parcelle, tenant compte des sujets plus importants à mettre en valeur ;
- Propose le maintien des importantes frondaisons d'arbres, tant le long de la voirie, que le long des limites séparatives de parcelles ;
- Le plan d'implantation du projet est conçu dans le respect de la végétation existante. Le but étant de garder le front végétal autour de la parcelle. Pour une meilleure distribution des deux bâtiments, en respectant le voisinage, 3 chênes seront abattus et il est prévu des replantations près de la limite de la parcelle, afin de créer une barrière végétale avec la rue et de dégager de la lumière à l'intérieur de la parcelle. Parmi les arbres à abattre, des bouleaux seront remplacés par des érables ou cerisiers ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 1.4 (gabarit) :
 - Compte tenu des normes PEB très exigeantes, et, comme conséquence, l'épaisseur de l'isolation des toitures et de terrasses importante, la hauteur du bâtiment R+2 dépasse de 35 cm la hauteur maximum autorisée, afin d'offrir une hauteur sous plafond dans les appartements correspondant aux caractéristiques attendues de biens de cette typologie ;
 - L'immeuble de 4 logements s'implante fortement en retrait par rapport à l'alignement, afin de pouvoir conserver les arbres significatifs en bordure de voirie. Toutefois, il présente un important développement de terrasse supérieures et de débordements de toitures, augmentant de manière négative son impact envers le site et le voisinage ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 12.0 (zone de recul) et 13.0 (zone de jardin), la demande :
 - Opte pour des rampes d'accès aux parkings conçues en béton brossé afin de garantir les manœuvres lors de pluies et de neige. Elles sont conçues dans la typologie du reste du projet en s'intégrant à la fois dans le site, à travers les arbres et mènent plus indirectement aux sous-sols des constructions ;

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

- Aménager davantage d'ouvertures au niveau de la façade côté rue de la maison unifamiliale, tout en conservant les options du projet et sa typologie particulière ;
- Réduire de manière significative les zones accessibles des terrasses supérieures de l'immeuble de logement et aménager le solde non accessible de manière paysagère ;
- Réduire l'impact des débordements de toiture de l'immeuble de logements, en les affinant, et réduisant leur profondeur ;
- Répondre aux conditions émises par le SIAMU, dans son avis du 08/01/2016 ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 07/04/2016, en apportant une attention particulière aux mesures à prendre en cours de chantier pour la préservation des arbres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT 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 Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n°15

Dossier 16-42660-2016- Enquête n° 77/16

Situation : Vieille rue du Moulin 301

Objet : transformer de manière lourde, étendre et rehausser une maison unifamiliale, aménager un logement 'kangourou', poser un enduit sur isolant sur les façades, modifier les baies, aménager une terrasse, modifier les clôtures, aménager un emplacement dans la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42660-2016 introduite le 01/02/2016 et visant à transformer de manière lourde, étendre et rehausser une maison unifamiliale, aménager un logement 'kangourou', poser un enduit sur isolant sur les façades, modifier les baies, aménager une terrasse, modifier les clôtures, aménager un emplacement dans la zone de recul sur le bien sis Vieille rue du Moulin 301;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2°, al 2 qui prescrit « le dépassement du profil mitoyen n'est pas autorisé », en ce que le 2^{ème} étage de la maison 3 façades est plus profond que la maison voisine,
 - non-respect de l'article n°11 en ce que le projet prévoit le stationnement en zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04 au 19/04/2016 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- demande de conserver un programme unifamilial,
- vue plongeante depuis les terrasses en façade arrière,
- la clôture est proposé à 1.50 mètres de haut, crainte d'intrusion (vers voisin n°299),
- des travaux de structure ont démarré il y a 2 ans, il est surprenant de voir une demande de PU seulement maintenant,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2016 : dépôt de la demande

23/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de maisons jumelées ou isolées, implantées en recul,
- Le quartier est cependant proche de la chaussée de Waterloo, plus animée,
- Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92, proche de son terminus,

- La maison n°301 sur laquelle porte la demande est une maison de type 3 façades, de gabarit R+1+T plus basse et moins profonde que la maison jumelée,
- La maison de droite (n°299) fait l'objet d'un PV d'infraction pour l'aménagement d'une bambouseraie le 16/06/2015. Une demande de permis de régularisation n °16-42643-2016 a été introduite le 25/01/2016,
- La clôture avec cette parcelle est constituée de palissades en bois derrière laquelle il y a de hauts bambous,
- La maison de gauche (n°303) présente un gabarit R+R+1+TM,
- La zone de recul est plantée d'un gazon, clôturée à l'avant par un muret en brique, par une haie persistante le long de la limite de gauche, et une palissade de bois le long de la limite de droite,
- Dans la rue, la plupart des limites à l'alignement sont constituées de haies vives,

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

- La transformation lourde de la maison en reconstruisant l'angle NO en y déplaçant la cage d'escalier,
- L'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol,
- La restructuration de l'entrée de la maison avec le déplacement de la cage d'escalier,
- La rehausse d'un étage en remplaçant la toiture à versant par un étage couvert d'une toiture plate verdurisée,
- L'aménagement d'un logement 'kangourou' au 2^{ème} étage,
- La pose d'un enduit sur isolant sur les façades,
- La modification des baies,
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et sur celle du 1^{er} étage. Ces deux terrasses répondent au Code civil,
- La modification de la clôture à l'alignement et latérale de gauche et les clôtures de jardin par un mur de gabion de 1.50 mètres de haut,

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

- Le projet vise une rénovation profonde de la maison et une modification de l'esthétique des façades et des abords,
- Cette transformation lourde entraîne la démolition-reconstruction de la façade avant et l'angle NO jusqu'en cave,

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

- en matière de programme :
 - l'extension des caves,
 - l'extension du rez-de-chaussée permet un aménagement en L du séjour autour d'une terrasse orientée SO,
 - l'extension du 1^{er} étage agrandi la chambre principale,
 - l'entrée est organisée dans le coin NO de la maison,
 - l'étage rehaussé est destiné à un logement kangourou (logement pour un membre de la famille), le programme est donc considéré comme une maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse s'adosse à un mur mitoyen existant,
 - le rez-de-chaussée est étendu de 3 mètres, le long de la mitoyenneté de gauche, au SO de la maison voisine, sur 3.24 mètres de haut, la profondeur du séjour traversant atteignant 14.30 mètres et réduit la profondeur du jardin au droit de cette extension à +/- 5.5 mètres,
 - le 1^{er} étage est étendu de 1.41 mètre, à la même profondeur que la maison de gauche,
 - vu l'orientation du projet au SO de la maison mitoyenne et vu la faible profondeur du jardin, il y a lieu de réduire la profondeur de l'extension et de limiter le dépassement de la maison voisine de gauche de maximum 1.50 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la clôture à l'alignement en mur de gabion est proposée sur 1 mètre de haut, complétée d'un portail de 4.24 mètres de large, alors que la parcelle ne comprend pas de garage,
- la clôture le long de la limite de gauche de la zone de recul réduit fortement la haie persistante existante. Les plans ne précisent pas ce qu'il advient de cette haie,
- la haie existante le long de la façade est supprimée,
- les clôtures de jardins, sur 3 côtés (le côté droit sur toute la profondeur de la parcelle depuis l'alignement à rue), est proposée en mur de gabions sur une hauteur de 1.5 mètre, en remplacement des haies vives,
- les plans ne précisent pas l'aménagement existant de la zone de jardin, les photos illustrent des limites de la parcelle plantées,
- ce type d'aménagement est massif, limite fortement la verdurisation des jardins, porte atteinte aux plantations existantes (haies existantes) et ne permet pas à la petite faune de traverser les jardins, et ce tant en zone de recul qu'en zone de jardin,
- la situation particulière de la limite existante de droite doit être traitée dans la demande de permis correspondante,
- une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage, à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche,
- une petite terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de gauche,
- ces deux terrasses sont situées à +/- 3.50 mètres de la limite droite de la parcelle vis-à-vis du n°299,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul est proposée à un emplacement par la présence d'un large portail alors que l'aménagement de la zone de recul est mentionné en zone de gazon,
 - le formulaire de la demande mentionne un emplacement sur la parcelle, ce qui n'est pas autorisé, et non conforme au règlement régional d'urbanisme, Titre I article 11,
- autres aspects de la demande :
 - les façades sont isolées par l'extérieur,
 - la modification des façades proposées ne respecte pas la typologie de l'immeuble existant ni de l'environnement bâti,

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

- dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), en ce qu'elle ne peut être transformée en zone de stationnement,
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction). Cette dérogation est mineure au 2^{ème} étage, en façade arrière,

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

- proposer une architecture plus respectueuse de l'environnement bâti ou une architecture plus moderne, en revoyant la composition des façades et la volumétrie,
- réduire le dépassement de la maison de gauche de 1.50 mètres, vu l'orientation de l'extension au SO de la maison voisine, et ce qui permet de conserver un jardin d'au moins 7 mètres de profondeur, ce qui va également réduire la dimension de la terrasse du 1^{er} étage en conséquence,
- réduire la largeur du portail à celui d'origine (2,5 mètres),
- renoncer aux clôtures en gabion et conserver les haies vives,
- à l'alignement, planter une haie vive à l'arrière du muret,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme unifamilial est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être plus végétalisé,

➤ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée réduit la profondeur du jardin de manière trop importante et réduit également l'ensoleillement de la parcelle de gauche, Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que le projet doit être re-soumis 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 ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 04/05/2016
Objet n° 16

Dossier 16-42527-2015- Enquête n° 36/16
Situation : Avenue de la Sapinière 24
Objet : démolir et reconstruire une habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42527-2015 introduite le 17/11/2015 et visant la démolition et reconstruction d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue de la Sapinière 24;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (AG du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec $L = H$ ($L : 5 m$ minimum – $H : hauteur$), en ce que le volume arrière est implanté à 2.20 mètres de la limite latérale de droite et 2.90 mètres de la limite latérale de gauche,*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2016 au 21/03/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2015 : dépôt de la demande

09/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

07/03/2016 au 21/03/2016 inclus : enquête publique

13/04/2016 : 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, libellé comme suit
 - *Abattage d'arbre(s):*
Aucune information fournie quant aux arbustes et/ou arbres à abattre, le PPAS 48 Ter imposant pourtant de fournir un plan paysager avec toute demande de P.U.
 - *Maintien d'arbre(s):*
Tous les autres arbres sont à maintenir. De plus, le Service Vert tien à attirer l'attention du maître d'ouvrage sur le fait que la rampe d'accès carrossable projetée est en conflit direct avec un arbre communal d'alignement de grandes dimensions. Aussi tout devra être mis en œuvre pour tenter de remédier à cette problématique sans recourir à l'abattage de l'arbre, dans la mesure du possible et des contraintes du site.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 11/04/2016 et libellé comme suit :
 - *Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:*
Gestion des eaux pluviales sur la parcelle
 - *Les principes de gestion prioritaires consistent à :*

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet
- Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, ...
- Ce dispositif de gestion est composé :
- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est 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) d'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 ;
- - conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles ;
- - dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol ;
- - devant être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.
- Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.
- Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.
- Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.
- Description du dispositif de gestion : Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit (doivent) être accessible(s).
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;

- *Le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles-Environnement 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, instalinfo@vivaqua.be.*
- *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
- *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.*
- *Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement 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 effectué.*
- *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.*
- *Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est :*
- *a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;*
- *b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;*
- *c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;*
- *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 :*
- *a) fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives ;*
- *b) pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire 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 les motivations 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 :*
- *a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux ;*
- *b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).*
- *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.*
- *En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.*
- *Quant à la présente demande :*
- *Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération de 10.000 L dont le trop-plein se déverse dans un bassin d'orage de 12.000 L à l'ajutage raccordé directement à l'égout) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus afin de prendre en charge les eaux pluviales sur la parcelle elle-même.*
- *NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.*
- *Aménagement ou réfection de l'espace public*
- *Modalités :*

- *Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, et ce peu importe l'état initial du trottoir.*
- *L'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés.*
- *Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.*
- *Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.*
- *La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*
- *Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.*
- *Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.*
- *Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune ou Région).*
- *Contact :*
- *Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.*
- *Quant à la demande :*
- *Le projet prévoit la translation de l'accès carrossable vers l'est, le positionnant de ce fait partiellement devant un arbre d'alignement existant, sans indiquer clairement si celui-ci doit être abattu.*
- *Le plan d'implantation doit être complété avec les modifications à apporter au domaine public : revêtement, bordures, arbres.*

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 composé essentiellement de villas à 4 façades,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres, de haies vives, ce qui lui confère un caractère très vert,
- La maison n°24 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T, des façades peintes en blanc,
- Elle est implantée à la limite d'une zone de recul largement arborée, et est relativement proche des limites latérales,
- Son programme comprend 4 chambres, pour une superficie de 325 m²,
- D'après les photographies intérieures, elle est en bon état,
- Le bâti environnant est constitué de villas couvertes de toitures à versant, constituant le caractère homogène du quartier,
- La maison de droite (n°26) est implantée légèrement en plus grand recul, mais dispose d'une plus large zone latérale vis-à-vis de la demande,
- La maison de gauche (n°22) est également implantée à proximité de la limite latérale vis-à-vis du projet sur lequel porte la demande, et à la même profondeur de zone de recul,
- Le couvert végétal est présent aux abords de la parcelle et en zone de recul,

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

- La démolition de la villa existante, antérieure à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol 48 et transformée à plusieurs reprises depuis le permis d'urbanisme d'origine (1922)
- La construction d'une villa moderne de gabarit R+1 à toiture plate,

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

- La maison existante est située proche des limites latérales, la demande maintient cette implantation dérogatoire,
- L'état de la maison existante peut être estimé satisfaisant
- Le demandeur justifie la démolition de la maison par l'inconfort inhérent à sa vétusté, ce qui n'apparaît pas sur les reportages photographiques,
- La maison est actuellement habitée par les demandeurs,
- La maison existante présente un style architectural très présent dans le quartier très homogène, par sa typologie de maison couverte par des toitures à versants,
- La démolition ne se justifie ni pour des raisons de stabilité, ni pour des raisons de grave insalubrité,

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

- en matière de programme :
 - le projet propose une maison de 3 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la villa est constituée de deux volumes :
 - le volume avant de gabarit R+1+toiture plate est implanté à l'alignement de la façade avant existante mais est plus étroit que celle-ci,
 - le volume arrière de gabarit R+toiture plate est implanté au-delà de la terrasse existante, soit à l'arrière de la façade arrière de la maison de gauche,
 - sous forme de demande de dérogation à l'implantation, le projet maintient la non-conformité de l'implantation de la maison existante par rapport au plan particulier d'affectation du sol mais en reculant le volume concerné de sorte qu'il est entièrement situé au-delà de la profondeur de la maison de gauche, ce qui engendre un impact volumétrique avec effet sur l'ensoleillement de l'orientation sud/sud-ouest, d'autant plus que la totalité de cette façade ne comporte aucune fenêtre
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les arbres sont maintenus,
 - les couronnes ne sont pas représentées correctement, elles sont en réalité beaucoup plus importantes couvrant notamment une bonne partie de la zone de recul,
 - l'implantation de la rampe de garage impose l'abattage d'un arbre d'alignement, ce qui pourrait être évité et ne se justifie pas, les alignements d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du quartier,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 2 véhicules,
 - à l'alignement, l'accès au garage se développe sur une largeur de 5 mètres et se matérialise par un ensemble de portails opaque, comportant notamment l'accès aux piétons, d'une hauteur de 1.80 mètre sur une longueur de 7.50 mètres,
 - d'une part un dispositif de telle ampleur ne se justifie pas pour une maison unifamiliale, et d'autre part va à l'encontre des caractéristiques paysagères du quartier, d'autant plus qu'il s'accompagne d'une demande d'abattage d'un arbre d'alignement
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet propose un bassin d'orage de 12000 litres, une citerne d'eau de pluie de 10000L,
 - il ne propose à l'inverse pas d'infiltration alors que la dimension de la parcelle le permet largement,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade latérale NE et la façade avant sont entièrement opaques,

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

- non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec $L = H$ ($L : 5\text{ m minimum} - H : \text{hauteur}$), en ce que le volume arrière est implanté à 2 mètres de la limite latérale de droite et 2.70 mètres de la limite latérale de gauche,*
- la dérogation à l'implantation entraîne des zones latérales étroites, sensiblement inférieures aux 5 mètres prescrits par le plan particulier d'affectation du sol :
 - variant de 2 mètres à 2.20 mètres du côté droit,
 - de 2.90 mètres de large du côté gauche,
 - et ce sur plus de 10 mètres de profondeur,
- le projet déplace la dérogation à l'implantation à +/- 23 mètres de profondeur, c'est-à-dire au-delà de la profondeur de la maison de gauche,
- le principe de la pyramide à 45° n'est dès lors pas respecté au rez-de-chaussée côté gauche et à l'étage côté droit,
- la parcelle présente une largeur de 22 mètres, ce qui permet aisément d'élaborer un projet conforme au plan particulier d'affectation du sol et ne justifie pas de telles dérogations à l'implantation,

Considérant que suite à la Commission de concertation du 13/04/2016, un rapport comprenant de nombreuses photographies sur les défauts de stabilité a été fourni le 25/04/2016 tend à motiver l'impossibilité de rénover la maison afin de répondre aux multiples désordres constructifs ;

Que la nécessité absolue de la démolition de la villa n'est pas assurée même si le reportage photographique illustre des problèmes d'humidité dans la cave et qui pourrait être remédiés par des techniques appropriées ;

Qu'une transformation pourrait être envisagée dans le but d'assainir les extensions qui ont été faites à plusieurs reprises et qui dénaturent l'ensemble ;

Considérant que le projet portant sur la démolition-reconstruction présente des dérogations trop importantes avec un impact nouveau sur les parcelles voisines, le projet étant implanté nettement plus profondément sur la parcelle ;

Considérant que la volumétrie et l'architecture de la maison est complètement étrangère aux caractéristiques de l'avenue ;

Que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.