

Séance du 3 avril 2014 / Zitting van 3 april 2014
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 046/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.448-14
Situation : Rue de l'Etoile, 124
Demandeur : Monsieur DE VYLDER Frédéric
(La transformation d'une maison uni-familiale)
- 09h25 2) 055/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.413-13
Situation : Avenue Napoléon, 150
Demandeur : Monsieur et Madame COURTENS
(La transformation d'une habitation uni-familiale [agrandissement de la
salle à manger])
- 09h50 3) 053/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.458-14
Situation : Rue Auguste Danse, 20
Demandeur : M. et Mme BELLEMANS - GILLOT
(La transformation avec modification de volume en façade arrière)
- 10h10 4) 054/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.173-13
Situation : Avenue de la Floride, 8
Demandeur : Madame MOONIRA Merali
(La rénovation d'un appartement dans un immeuble de rapport et la
mise en
conformité de la création d'une terrasse et d'un escalier de jardin)
- 10h40 5) 050/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.356-13
Situation : Avenue Vanderaey, 56
Demandeur : Monsieur HALASZ Andrew
(La démolition et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 11h05 6) 052/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.847-12
Situation : Chaussée de Waterloo, 1253
Demandeur : Monsieur de NEEFF John
(La construction d'un immeuble à appartements à front de parcelle et
d'une
maison uni-familiale en intérieur d'îlot)
- 11h30 7) 049/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.659-12 (art.177)
Situation : Rue Victor Allard, 256
Demandeur : CIGE-INVEST sprl (M. et Mme Peters-Michaux)
(La réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de
l'ancienne
gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ----

- 13h30 8) 047/14 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41.444-13 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.207
Situation : Rue de Verrewinkel, 95

Demandeur : BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM sa (M. Malard)
(La démolition des entrepôts vétustes et une grande dalle de béton et
la construction de 4 immeubles comprenant 46 logements et un parking
de 64 places en sous-sol et 14 places en surface)

± 15h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 03/04/2014
objet n° 01

Dossier 16-41448-2013- Enquête n° 46/14
Demandeur : Monsieur Frédéric De Vylder
Situation : Rue de l'Etoile 124
Objet : la transformation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41448-2013 introduite le 03/01/2014 par Monsieur Frédéric De Vylder et visant la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue de l'Etoile, 124;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de hauteur de toiture (titre I – article 6 - §1) et en matière de hauteur de lucarne (titre I – article 6 - §2).

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Application de l'article 153§2, alinéa 2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de gabarit – chapitre 2 – section 1 – article 6 §1 Toiture (hauteur) en ce que le nouveau profil et le nouveau niveau de la toiture dépassent par conséquent le profil mitoyen le plus haut et nécessitent le rehaussement du mur mitoyen.
- Application de l'article 153§2, alinéa 2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de gabarit – chapitre 2 – section 1 – article 6 §2 Lucarne (hauteur) en ce que la lucarne dépasse de plus de 2.00m le profil de la toiture.

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2014 au 17/03/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Un réclamant, rue de l'Etoile 126, 1180 Bxl, demande à être entendu lors de la séance de Commission de concertation. Il fait part de ses remarques : les plans et descriptions du projet font état d'un certain nombre de modifications significatives pour lesquelles des dérogations au règlement régional d'urbanisme sont demandées concernant :
 - a) Il s'oppose à la construction d'un escalier le long du mur mitoyen offrant des vues plongeantes sur sa propriété + manque de sécurité de par l'accès direct à sa propriété par des voleurs via cet escalier ;
 - b) Il s'oppose à la proposition de rehaussement du mur mitoyen lié à l'aménagement de cet escalier contre la mitoyenneté ;
 - c) Il propose que l'escalier soit placé au milieu de la parcelle afin de répondre au code civil ;
 - d) la rehausse d'une toiture et augmentation du volume habitable implique le rehaussement des cheminées + rachat de mitoyenneté ;
 - e) Il demande qu'un état des lieux soit réalisés avant le début des travaux;
 - f) la construction de la lucarne lui paraît peu esthétique mais s'en remet à l'avis de l'urbanisme sur ce point ;
 - g) Risque de préjudice de son côté en terme d'humidité suite à la mise en place du trop plein d'une citerne ;

- h) Les limites de parcelles sur le plan d'implantation ne seraient pas correctes – Celui-ci demande qu'un rapport établi par un géomètre soit réalisé à charge du demandeur ;
 - i) En fond de parcelle construction d'un garage avec cheminée : pas dans l'esthétique du quartier. La cheminée prévue n'empêchera-t-il pas la faisabilité d'une construction d'une maison de son côté en fond de parcelle ?
 - j) En fond de parcelle : rehausse des terres pour accès au garage depuis la rue : quid de l'évacuation des eaux ? Il demande si une étude de l'altimétrie des terrains a été faite pour pouvoir connaître le schéma d'évacuation des eaux pluviales.
- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.
- Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :
- Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;
 - Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;
 - La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants ;
 - Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables ;
 - Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/01/2014 dépôt de la demande

05/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

03/03/2014 au 14/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/04/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison 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 de Melkriek ;
- La parcelle sur laquelle s'inscrit la maison qui fait l'objet de la demande traverse l'îlot entre les deux voiries et présente, en fond de parcelle, un garage accessible depuis la rue de Melkriek ;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture de type « Mansart ».
- Son rez-de-chaussée se situe ½ niveau plus haut que le niveau de la rue ;
- Le jardin se situe plus bas que le niveau de la rue. Le sous-sol est donc en contact avec le jardin (rez-de-jardin) et accueille dans la situation existante une véranda dans la pièce arrière en contact avec le jardin, la cuisine « cave » dans la pièce centrale et la salle à manger dans la pièce avant semi-enterrée ; Le terrain est en pente vers la maison ;
- Le sous-sol aurait subi des inondations en 2011 (dixit la note explicative jointe au dossier) ;
- L'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée se faisait via un escalier extérieur le long du mur de jardin mitoyen de droite en 1913. (remarque : celui-ci a été démoli par les actuels propriétaires étant donné son état de vétusté mais figure sur les plans d'archives) ;
- La maison mitoyenne de droite présente le même type de gabarit (R+1+toiture de type « Mansart »).
- La parcelle mitoyenne de gauche n'est pas construite à ce jour, et la maison sur laquelle porte la demande présente donc un grand pignon aveugle visible depuis l'espace public ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La réorganisation spatiale de l'ensemble de la maison ;
- La modification de la toiture nécessitant la rehausse du mur mitoyen de droite et par conséquent l'augmentation de l'ampleur du mur pignon aveugle côté gauche ;
- La création d'une lucarne en façade arrière ;
- La remise en place d'un escalier extérieur pour l'accès au jardin le long du mur mitoyen côté 126 ;
- La rehausse éventuelle du mur mitoyen (de jardin) le long de l'escalier d'accès au jardin si les voisins le souhaitent ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- La démolition et la reconstruction du garage (en béton préfabriqué) en fond de parcelle ;
- La mise en place d'une descente d'eau pluviale en façade avant ; Le remplacement des châssis par des châssis dont la subdivision est différente de celle d'origine ;

6 : Motivation sur la demande

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

- D'une manière générale, le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison accueillant une famille de 2 adultes et 3 enfants. En effet :
 - a) le rez-de-jardin soumis aux inondations sera transformé en cave/espace de rangement ; Outre ce problème, la cuisine et la salle à manger installés dans des locaux sombres et humides seront remontés d'un étage ;
 - b) les espaces de vie (salon/cuisine/salle à manger) s'inscriront tous au rez-de-chaussée dans des espaces baignés de lumière et présentant une vue dégagée sur le jardin, via la grande baie située en façade arrière ;
 - c) le 1^{ier} étage accueille actuellement 2 chambres et 1 seule salle de bain accessible via une des chambres ; Le nouvel aménagement proposé est mieux organisé et présente 2 chambres et une nouvelle zone sanitaire centrale accessible depuis le palier commun (1 salle de bain/1 wc séparé / 1 petite buanderie) ;
 - d) le 2^{ième} étage accueillait 1 grenier et 1 chambre. La nouvelle disposition en toiture permet l'aménagement de 2 chambres et d'un espace sanitaire central (1 salle de douche/ 1 wc séparé/ 1 coin buanderie).
 - e) Le nouvel étage sous toit accueille une chambre supplémentaire ;
- Les matériaux prévus s'intègrent au tissu environnant de par leurs teintes et leurs qualités à contribuer à l'évolution de la ville de demain :
 - a) La façade avant reste inchangée dans sa globalité. La modification apportée concerne le revêtement de la toiture. En effet, elle sera recouverte (y compris la partie mansardée) d'un bardage en zinc à joint debout pré-patiné de ton rouge terre qui s'harmonise avec le cadre bâti environnant de par sa tonalité ;
 - b) Le projet améliore la composition architecturale de la façade arrière. En effet, le projet propose la pose d'un bardage en bois fait de bardeaux fendus de mélèze. Ce bois de teinte claire apporte originalité et luminosité par rapport au cimentage gris actuellement mis en place ;
- La volonté d'améliorer les qualités thermiques d'un immeuble datant de 1913 est à encourager ; Le choix d'isoler la façade arrière, de remplacer la toiture, d'isoler le plancher entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, le choix de matériaux écologiques, l'installation d'un nouveau système de chauffage (gaz à condensation à haut rendement), la mise en place d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur, la réutilisation de l'eau de pluie de la citerne sont des éléments favorables au projet ;
- Le remplacement du garage en béton préfabriqué par un nouveau volume contemporain aux matériaux de meilleure qualité et en adéquation avec la maison améliore la situation actuelle ; Le garage projeté se construit de mitoyenneté à mitoyenneté pour garantir une situation juridique claire avec les voisins. Ceux-ci pourraient en effet s'y adosser sans que s'inscrive une zone résiduelle étroite et peu accessible. Toutefois, la demande intégrant une modification du relief du sol au droit de l'accès au garage, il s'indique de garantir l'évacuation des eaux de pluie sur la parcelle faisant l'objet de la demande sans risque de déversement sur les parcelles voisines ;

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

- La nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant s'intègre à la façade et présente une souche pluviale de 1 mètre de hauteur en adéquation avec les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ; D'autres maisons présentent également des descentes d'eau pluviales en façade avant dans ce tronçon de voirie ;
- La division des nouveaux châssis proposés en façade avant déséquilibre l'harmonie de la façade et ne peut se concevoir. Il y a lieu de respecter la division d'origine et de préciser la teinte prévue des châssis. La façade présentant un parement en brique rouge, les châssis devront être soit de teinte bois naturel (comme la situation d'origine) soit blanc, à l'exclusion de châssis de teinte foncée ;
- La rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée le long de l'escalier extérieur portera préjudice au fond voisin (n°126) et créerait une sensation d'enfermement qui n'est pas à conseiller ;
 - a) Son implantation sans rehausse de mur mitoyen le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager moyennant l'accord entre voisins (ce qui n'est pas le cas) ;
 - b) Son implantation peut donc éventuellement être modifiée et être davantage centrée. Cependant, il n'est pas prévu dans la demande de modifier le grand châssis arrière donnant sur les espaces de vie ;
 - c) L'implantation de l'escalier le long de la façade arrière pourrait s'envisager moyennant la mise en place d'un pare-vue léger de type grillage verdurisé au droit du palier d'accès ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de gabarit –chapitre 2 – section 1 – article 6 §1 Toiture (hauteur) en ce que le nouveau profil et le nouveau niveau de la toiture dépassent le profil mitoyen le plus haut et nécessitent le rehaussement du mur mitoyen :

- Le niveau des corniches et la toiture de type « Mansart » sont conservés ; ;
- La pente de toit s'aligne à celle de la maison mitoyenne de droite ;
- La rehausse du mur mitoyen du côté droit est limitée à une zone trapézoïdale relativement réduite ;
- Le nouveau niveau de la faîtière se situe 2.20mètres plus haut que le niveau de la faîtière de la maison mitoyenne de gauche, ce qui a pour conséquence que la maison sera une des plus haute de ce tronçon de voirie mais conservera des proportions « classiques » de maison typique bruxelloise ;
- Le propriétaire du terrain de gauche pourra s'adosser à ce nouveau pignon aux caractéristiques habituelles en ville ;

Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de gabarit –chapitre 2 – section 1 – article 6 §2 Lucarne (hauteur) en ce que la lucarne dépasse de plus de 2.00m le profil de la toiture :

- La perception du plan principal de toiture reste parfaitement perceptible ;
- De par son étroitesse (2.40m), elle respecte en largeur les dimensions autorisées dans le RRU.
- Sa hauteur crée une dynamique contemporaine en façade arrière, permet de jouir d'un espace intérieur lumineux et ne sera pas perceptible depuis l'espace public ;
- Par conséquent, la dérogation est acceptable car cette lucarne s'inscrit dans la composition verticale de la façade et conserve la lisibilité de la toiture. Néanmoins, il s'indique de fournir un relevé contradictoire de géomètre afin de fixer de manière non équivoque les limites mitoyennes afin d'implanter cette nouvelle construction ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure (monuments ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre provisoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire), le projet suscite les observations suivantes :

- Le projet proposé est de qualité et s'intègre dans le quartier pour les raisons évoquées ci-dessus ;
- Seuls les nouveaux châssis proposés en façade avant dénotent, et il y a lieu de retrouver la typologie et la division des châssis d'origine ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Respecter en façade avant la division d'origine et préciser la teinte prévue des châssis.
- Implanter l'escalier menant au jardin le long de la façade arrière (et non plus le long de la mitoyenneté. Respecter le code civil en ce qui concerne le palier :
 - a) soit pas de rehausses avec accord entre voisin,
 - b) soit en rehaussant le mur mitoyen,
 - c) soit moyennant la mise en place d'un pare-vue léger de type grillage verdurisé,
- Rehausser là où cela est nécessaire les cheminées mitoyennes ;
- Placer un drain le long de la mitoyenneté avec le voisin de droite, au niveau de la modification de relief du sol au droit du garage arrière, afin de garantir l'évacuation des eaux de pluie sur le terrain du demandeur ;
- Fournir un plan de géomètre fixant de manière contradictoire les limites mitoyennes de la parcelle ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernant principalement la division des châssis, la précision des limites mitoyennes et la diminution du gabarit des aménagements extérieurs ;
- 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 126/1du 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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 03/04/2014
objet n° 2

Dossier 16-41413-2013- Enquête n° 055/14

Demandeur : Monsieur et Madame Courtens

Situation : Avenue Napoléon 150

**Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale
(agrandissement de la salle à manger)**

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41413-2013 introduite le 20/12/2013 par Monsieur et Madame Courtens et visant la transformation d'une habitation unifamiliale (agrandissement de la salle à manger) sur le bien sis avenue Napoléon, 150;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°48bis et ter - Quartier Sud/Est - (AG du 10/06/1993) et y déroge en ce qui concerne l'implantation (article 1.3)

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation au plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2014 au 17/03/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013 : dépôt de la demande

16/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

03/03/2014 au 17/03/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/04/2014:séance publique de la Commission de concertation

- Vu l'avis émis par Vivaqua le 13/03/2014

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- L'avenue Napoléon est bordée ainsi des villas implantées en recul sur des parcelles implantées d'une part à front de rue et d'autres implantées en intérieur d'îlot et accessibles via des chemins d'accès entre les haies des jardins ;
- La villa des demandeurs occupe une parcelle très profonde et la maison, vu l'orientation sud côté avenue, est implantée à plus de 60 mètres de celle-ci ;
- Datant des années '30, la maison présente un gabarit de R+ toiture de type « Mansart » ;
- Son implantation, bien antérieure à l'établissement du plan particulier d'affectation du sol 48 bis et ter, ne respecte pas, en situation existante, les distances établies par celui-ci vis-à-vis des limites mitoyennes de la parcelle ;
- Les maisons voisines n° 148 à gauche et n°154 à droite présentent également une implantation non conforme au plan particulier d'affectation du sol, avec des reculs latéraux et de fond de parcelle inférieurs à ceux du prescrit en vigueur ;
- Le jardin est entouré de haies épaisses et présente un beau couvert végétal ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et l'ensemble de ses volumes ;
- Restructure les espaces de cuisine et salle à manger de sorte à leur conférer le confort et les dimensions en relation avec le reste des espaces de vie de la maison ;
- Crée une petite extension au rez-de-chaussée et en façade avant pour agrandir la salle à manger, totalement vitrée vers le jardin, objet de la dérogation à l'implantation ;
- Opte pour un parti architectural contemporain et couvre l'ouvrage d'une toiture plate et légère;
- Implante un petit balcon sur une partie de celle-ci, ce qui permet de créer de larges baies pour la chambre des parents ;
- Modifie quelque peu certaines ouvertures non visibles depuis l'espace public, pour assurer une meilleure corrélation entre les nouveaux aménagements et les façades existantes ;

6 : motivation sur la demande

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

- Vu la configuration de la parcelle, étroite et très profonde, l'implantation de la maison existante et l'agencement de ses espaces de vie, toute extension envisagée se situe en dérogation par rapport au prescrit en vigueur ;
- Vu la présence des haies autour de la parcelle, l'extension légère au rez-de-chaussée aura peu d'impact pour les maisons voisines ;
- Vu l'orientation sud vers l'avant de la parcelle, la création d'un petit balcon peu profond sur une partie de la toiture de la nouvelle annexe, au profit de la chambre des parents, permet à celle-ci de disposer de grandes portes fenêtres au profit de la qualité de ses vues vers le jardin et de l'ensoleillement;
- Le parti architectural contemporain et léger de cette annexe assure et met en valeur, par contraste, la lisibilité de l'esthétique de la maison existante ;

Considérant qu'au regard du motif des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- la dérogation à l'implantation du plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter est essentiellement inhérente à la situation existante de l'implantation de la maison, antérieure à l'entrée en vigueur de ce plan particulier d'affectation du sol, et est acceptable dans le contexte des lieux, vu son faible impact volumétrique et la présence de haies assurant l'intimité entre parcelles ;

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 03/04/2014
objet n° 03

Dossier 16-41458-2014- Enquête n° 53/14

Demandeur : Monsieur et Madame Bellemans

Situation : Rue Auguste Danse 20

Objet : la transformation avec modification de volume en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41458-2014 introduite le 14/01/2014 par Monsieur et Madame Bellemans et visant la transformation avec modification de volume en façade arrière sur le bien sis rue Auguste Danse, 20;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Considérant que le projet déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme en matière de profondeur en ce que la profondeur de l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.

Considérant que le bien se situe en ZICHEE mais que les travaux de transformations ne seront pas visibles depuis l'espace public.

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur, chapitre 2 Implantation et gabarit, article 4, en ce que la profondeur de l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2014 au 17/03/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/01/2014 : dépôt de la demande

13/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

03/03/2014 au 17/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/04/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel ;
- Le quartier comprend également des équipements d'intérêt collectif ou de service public ; la maison qui fait l'objet de la demande s'implante face à la façade arrière de la maison communale ;
- La rue est à sens unique et le stationnement n'y est pas autorisé sur le tronçon de voirie le long duquel s'implante la maison ;
- La maison unifamiliale entre mitoyens qui fait l'objet de la demande est implantée en recul ;
- Elle présente un gabarit R+2+Toiture à versants à l'avant et R+1+Toiture à versants à l'arrière.
- La toiture présente un profil asymétrique, le versant arrière se prolonge sur 2 niveaux ;
- Cette maison qui fait l'objet de la demande présente une façade avant élégante et de caractère, avec un bow-window aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- A l'arrière, la maison qui fait l'objet de la demande (n°20) présente une annexe au rez-de-chaussée qui ne s'implante pas sur l'ensemble de la largeur de la parcelle. Cette annexe s'implante du côté gauche et laisse place à une cour du côté droit ;
- La maison mitoyenne de droite (n°22) présente également une annexe au rez-de-chaussée ;

- Les deux maisons sont séparées par un mur mitoyen de jardin sur toute la profondeur de la cour de la maison qui fait l'objet de la demande ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°18) présente également une annexe au rez-de-chaussée implantée de manière moins profonde que l'annexe de la maison qui fait l'objet de la demande ; recul de 1.18mètres.
- Les deux maisons sont également séparées par un mur mitoyen de la hauteur de l'annexe au rez-de-chaussée de la maison qui fait l'objet de la demande ;
- Les jardins se développent côté ouest sur une bonne profondeur ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La démolition de l'annexe existante en façade arrière ;
- La construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle et de même profondeur que l'annexe démolie ;
- Le remplacement des tabatières en toiture en façade arrière par des fenêtres de type « Velux » ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition de l'annexe au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager. En effet :
 - a) L'organisation intérieure de la maison au rez-de-chaussée est plus en adéquation avec le mode de vie actuel : cuisine avec coin déjeuner, grand salon en contact avec le jardin, ouvertures agrandies entre les espaces de vie (murs porteurs) ;
 - b) Meilleure liaison des espaces de vie avec le jardin et implantation d'une grande baie vitrée permettant un meilleur éclairage de la zone centrale (salle à manger) ;
- De ce fait, le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et une meilleure liaison au jardin ;

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

- La toiture de l'annexe ne peut être utilisée comme terrasse afin de ne pas porter atteinte à l'habitabilité des logements voisins ;
- Le projet ne précise pas le revêtement choisi de cette nouvelle toiture. Il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour celle-ci ;
- Les nouveaux châssis de toiture de type « Velux » ne sont pas visibles depuis l'espace public et sont conformes à la norme définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux actes et travaux dits « de minime importance » (article 21) ;

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 au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur - article 4 - en ce que la profondeur de l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde :

- La nouvelle annexe présente une profondeur identique à l'annexe existante (à démolir).
Pour rappel, l'annexe existante est déjà implantée de manière plus profonde par rapport aux maisons mitoyennes ;
Le projet propose d'implanter la nouvelle extension de manière assez logique dans le prolongement de l'existante ;
- Les murs mitoyens séparatifs entre propriétés présentent des hauteurs relativement conséquentes ; Il en résulte que les rehausses de ces murs mitoyens en vue d'inscrire un nouveau volume (présentant une hauteur sous plafond intérieur de 2.70m) sont très limitées ;
Par conséquent, les rehausses des murs mitoyens ne porteront pas préjudices aux voisins et peuvent s'envisager ; Il y a lieu de préciser le type de finition prévu du côté des voisins afin de ne pas enlaidir les murs séparatifs du côté des voisins ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de la nouvelle extension ;
- préciser le type de finition prévu du côté des voisins afin de ne pas enlaidir ces murs séparatifs mitoyens ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que les modifications ne portent que sur des précisions quant aux finitions esthétiques de certains éléments ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les rehausses des murs mitoyens ;

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

8 : modules optionnels particuliers

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 article 4 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 03/04/2014
objet n° 4

Dossier 16-41173-2013- Enquête n° 54/14

Demandeur : Madame Moonira Merali

Situation : Avenue de la Floride 8

Objet : la rénovation d'un appartement dans un immeuble de rapport et la mise en conformité de la création d'une terrasse et d'un escalier de jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41173-2013 introduite le 05/07/2013 par Madame Moonira Merali et visant la rénovation d'un appartement dans un immeuble de rapport et la mise en conformité de la création d'une terrasse et d'un escalier de jardin sur le bien sis avenue de la Floride, 8;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 51 Quartier FLORIDE-LANGEVELD (arrêté royal du 15/04/1988) et y déroge en ce qui concerne la profondeur de bâtisse (article 3.2)

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2014 au 17/03/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le syndic nous confirme qu'une autorisation n'a été donnée par l'assemblée générale et qu'il s'agit d'une infraction juridique en cas de création effective du projet.
- Les oppositions au projet d'aménagement durable sont fondées sur les arguments suivants :
 - la modification relative à la façade concerne une partie commune qui selon le règlement de copropriété chapitre III b) ne peut être modifiée sans l'accord de l'assemblée générale ; un tel accord n'a pas été sollicité !
 - la remise en ordre de la terrasse arrière sur la plateforme qui est située à plus ou moins 3 mètres du sol surplombant des jardins mitoyens et voisins.
 - la création d'un escalier qui va de cette terrasse au jardin (plus aucun accès entre le rez-de-chaussée et l'annexe ce qui implique une scission de l'appartement) est interdit selon l'article 5 du règlement de copropriété sauf accord) et doivent faire l'objet d'une délibération de l'assemblée générale.
 - les vues plongeantes sur les jardins et habitats voisins (vue directe sur l'intérieur de la véranda du N° 52 Montjoie).
- Le projet est jugé non conforme (bruit, ombre portée, vue réduite) au caractère résidentiel du quartier et nuit à la tranquillité des voisins (cfr règlement « vue directe sur voisin »).

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/07/2013 dépôt de la demande

17/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

03/03/2014 au 17/03/2014 : enquête

03/04/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement,
- L'avenue de la Floride comporte ce type d'habitat, qui devient presque continu à l'approche de l'avenue Montjoie, au bâti plus dense et continu ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, orientée à l'Ouest du côté de l'avenue et à l'Est du côté du jardin, se situe à proximité du coin de ces deux voiries, la limite mitoyenne gauche du jardin étant commune à plusieurs fond de parcelles des maisons implantées à front de l'avenue Montjoie ;
- Le bâtiment existant sur lequel porte la demande est un immeuble entre mitoyens à 5 logements, implanté avec un léger recul par rapport à la voirie et pourvu d'un beau jardin de ville à usage de l'appartement en duplex entre le bel étage et le demi-sous-sol ;
- La demande concerne ce duplex qui :
 - jouit du jardin, au niveau des chambres implantées en demi-sous-sol;
 - dispose d'une porte-fenêtre pour la cuisine du bel-étage, s'ouvrant vers la plate-forme sur la toiture de l'annexe, en façade arrière
- Le jardin de ville est peu entretenu selon les photos jointes au dossier et entouré d'écran végétal importants ;
- Les immeubles contigus présentent une profondeur de bâtisse moindre que l'immeuble sur lequel porte la demande ;
- Plusieurs immeubles de gabarit plus importants, implantés avenue Montjoie, présentent des vues plongeantes de leur terrasses vers tous les jardins proches du coin, dont celui sur lequel porte la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite conserve le programme d'un appartement duplex entre le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol, et propose pour celui-ci :

- la restructuration des aménagements intérieurs de ce logement et la modification de cloisons, travaux non soumis à permis d'urbanisme, dont le fait de créer une chambre et bureau en lieu et place des deux chambres situées en demi-sous-sol, sans devoir modifier la structure du bâtiment ;
- la modification de la baie de fenêtre du séjour en façade avant par l'enlèvement de l'allège et la pose d'une grille garde-corps, à l'instar des baies existantes aux étages ;
- la fermeture partielle d'une des baies de fenêtre en façade arrière du demi-sous-sol, en maintenant le linteau existant;
- la mise en conformité de la création d'une terrasse au bel étage et en façade arrière sur la toiture de l'annexe plus profonde du demi-sous-sol et occupée par les chambres de celui-ci ;
- la pose de claustras en bois sur les mitoyennetés sur la profondeur de la terrasse ;
- la pose d'un escalier reliant la nouvelle terrasse à l'espace jardin, implanté au milieu de la parcelle
- le déplacement de la sortie de la chaudière individuelle ;

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance ;

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

- Le projet maintient le programme de l'appartement aménagé en duplex de la situation existante ;
- La restructuration des espaces de cet appartement permet sa mise aux normes actuelles de confort et ne nécessite pas de permis, la structure du bâtiment n'ayant pas été modifiée ;
- Les modifications de façade s'intègrent à la nomenclature des façades existantes :

- La modification de la baie du séjour permet de disposer d'une grande baie vitrée avec des divisions plus similaires à celles des baies des étages, ce qui améliore l'esthétique générale de l'immeuble et les qualités de ce logement ;
- La diminution de la baie de fenêtre en façade arrière permet aux espaces qu'elle éclaire de disposer de suffisamment de lumière et un aménagement intérieur différent, ces travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme ;
- La création d'une terrasse limitée au niveau du bel-étage, sur la toiture de l'annexe du demi-sous-sol permettra d'améliorer l'esthétique de cette toiture ;
- Vu l'accord du voisin de droite sur la demande ;
- Vu les particularités des lieux et notamment la proximité du coin des avenues, les nombreuses terrasses plongeant sur ce parcelle, la pose de l'escalier au milieu de la parcelle est trop intrusive en intérieur d'îlot. De plus, l'accès au jardin peut se faire facilement depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que vu l'orientation sud de la parcelle vis-à-vis du fond de jardin de la maison implantée n°54 avenue Montjoie et le peu de profondeur de celui-ci, il y a lieu de :

- supprimer toute rehausse en mitoyenneté de ce côté;
- respecter un recul de minimum 1,90 mètre non accessible et à finition de toiture verte extensive, afin de respecter le code civil, l'ensoleillement et l'intimité entre voisin ;
- d'établir la rambarde de la terrasse en about de la zone accessible ;

Considérant que le déplacement de la sortie de la chaudière à 2,00mètres de la façade portera préjudices à l'ensemble de l'îlot de par la position proposée face aux vents et ne peut s'envisager ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit civil ;

Considérant qu'au regard du motif des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°51 à la profondeur de bâtisse (article 3.2), la demande est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment la situation des espaces de vie de ce logement au bel-étage ainsi que l'impact limité de l'extrémité de l'escalier, implanté au milieu de la parcelle ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Conserver l'emplacement de l'extraction de la chaudière individuelle à son emplacement actuel ;
- Ne pas placer l'escalier intrusif en intérieur d'îlot ;
- Conserver l'accès à la terrasse depuis la cuisine mais réduire la profondeur de celle-ci à 1,50mètres par rapport à la façade de la chambre, soit 0,70mètres au-delà du mur mitoyen de droite ;
- Supprimer toute rehausse ou tout écran en mitoyenneté gauche et respecter de ce côté un recul de minimum 1,90 mètre non accessible afin de respecter le code civil ;
- Prévoir une toiture verte pour toutes les zones résiduelles (y compris la zone de recul latérale de 1,90m);
- Placer le garde-corps dans l'emprise autorisée afin de délimiter la zone précise de la terrasse ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur une limitation de superficie de la terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la perte d'intimité et d'ensoleillement ;

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

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

La dérogation au PPAS n°51 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 03/04/2014
objet n° 05

Dossier 16-41356-2013- Enquête n° 50/14

Demandeur : Monsieur Halasz Andrew Stephen

Situation : Avenue Vanderaey 56

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

Compte tenu du contexte urbanistique du projet et des spécificités des lieux, ainsi que du manque d'informations nécessaires à l'appréciation du projet ;

Considérant que la maison existante et projetée, faisant l'objet de la demande, est située à proximité des limites mitoyennes ;

Que les habitations voisines de gauche et de droite sont également implantées à proximité de ces limites ;

Que l'avenue Vanderaey présente une importante déclivité générant, de pair avec les implantations, des implantations et vues particulières en ce qui concerne les habitations ;

Que les constructions le long de l'avenue présentent des reculs différents par rapport à l'alignement ;

Que l'orientation situe le jardin arrière au Nord et non au Sud ;

La Commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente de la présentation d'un projet alternatif tenant compte :

- o De l'avancement de la maison vers la rue de 3 mètres minimum au profit de l'ensoleillement et de l'aménagement du jardin arrière, ainsi qu'au profit de l'habitabilité des maisons voisines;
- o De l'abaissement possible des niveaux en conséquence (enterrer davantage le niveau bas) ;
- o De la présentation explicite de l'environnement bâti en présentant des coupes significatives permettant de représenter les gabarits voisins et leur rapport volumétrique au projet, ainsi que le relief et le couvert végétal.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 03/04/2014
objet n° 6

Dossier 16-40847-2012- Enquête n° 052/14

Demandeur : Monsieur et Madame John de Néeff

Situation : Chaussée de Waterloo 1253

Objet : La construction d'un immeuble à appartements à front de parcelle et d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40847-2012 introduite le 21/12/2012 par Monsieur et Madame John de Néeff et visant la construction d'un immeuble à appartements à front de parcelle et d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée de Waterloo, à côté du n°1253;

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

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2014 au 17/03/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Des habitants s'opposent formellement à la délivrance du permis d'urbanisme soumis à enquête publique et ce, en raison :

- de la situation des réclamants ;
- du nécessaire respect de l'intérieur de l'îlot ;
- de l'implantation sur la parcelle, au-delà de la zone constructible ;
- de l'implantation à proximité des deux parcelles voisines ;
- de la compatibilité avec les habitations voisines et respect des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- du caractère incomplet, erroné ou hypothétique du dossier ;
- de l'adresse de projet erronée ;
- de la justification des demandes de dérogations ;
- des incidences urbanistiques et environnementales, présentes et futures ;
- du formulaire de demande erroné ;
- de la surface imperméable ;
- de la collecte des eaux pluviales ;
- des plans erronés ;
- du projet irréalisable en termes de géothermie ;
- du projet irréalisable en termes d'emplacements de parking ;
- du risque de scission évidence du projet et de réalisation de la seule maison en intérieur d'îlot.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2012 dépôt de la demande

30/05/2013 accusé de réception d'un dossier complet

03/03/2014 au 17/03/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/04/2014:séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

o **L'avis du Service Vert** émis le 05/04/2013,

o **L'avis du Service Technique de la Voirie** émis le 12/03/2013 et libellé comme suit ;

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

Niveau d'implantation.

- *Les points de repères altimétriques renseignés au plan n°01/18B ne sont pas suffisamment précis car non repérés en planimétrie. Il conviendrait de reporter les points de niveau mentionnés sur le plan n° 17/18B sur le plan 01/18B, dont les niveaux du seuil de la maison n° 1253, le trapillon en trottoir et le clou de station du géomètre.*
- *Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*
- *Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*

Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.

- *Le plan n° 03/18B indique que les eaux pluviales de la maison unifamiliale seront réinfiltrées dans le sol ; par contre, la destination des eaux pluviales de l'immeuble à front de rue n'est pas précisée.*
- *Le rejet des eaux pluviales dans l'égout public sera temporisé par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ; il sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes. Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul.*
- *Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.*
- *Le plan intégrera une notice indiquant sous forme de tableau les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.*
- *La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.*

o Vu l'avis de Vivaqua émis le 13/03/2014

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, et est traversé par l'axe structurant que constitue la chaussée de Waterloo ;
- o La chaussée est longée en majorité par des immeubles d'affectations mixtes et de gabarits très différenciés en raison de la présence à la fois du bâti d'anciens noyaux villageois , conservé et d'immeubles plus récents, au gabarit plus élevés ;
- o La parcelle des demandeurs :
 - o est orientée à l'Est du côté de la chaussée et à l'Ouest du côté du jardin,
 - o présente une forme irrégulière, est large de +/-7,15 mètres à l'alignement et s'évase à +/- 12,00 mètres en fond de parcelle)
 - o présente une profondeur exceptionnelle pour ce type de territoire urbain, soit plus de 87 mètres ;
 - o présente un talus d'une hauteur d'un niveau juste derrière l'alignement et présente ensuite un relief +/- plan sur le reste de la profondeur ;

- La parcelle de droite (n°1253) a fait l'objet des permis consécutifs n°16-38104-2008, n°16-39685-2010, et n°16-40765-2012, portant sur :
 - la démolition d'une maison, de commerces et garage,
 - la reconstruction d'un ensemble de 13 logements, commerces, parking,
 - la transformation d'une laverie en logement et commerces :
- Ce dernier permis a autorisé :
 - La construction d'un important immeuble à front de chaussée, à affectation mixte de commerce et de logements,
 - la reconversion d'un ancien grand atelier en intérieur d'îlot, anciennement affecté en laverie et transformé, (avec extension vers l'intérieur de l'îlot en logement), dont les jardins orientés au Sud - vers le projet sur lequel porte la demande (10 mètres de profondeur dont une majorité en pleine terre) - ont une limite de fond commune à celle latérale de droite du terrain sur lequel porte la demande,
 - un parking souterrain très profond (+/- 33 mètres) qui s'implante en mitoyenneté commune de droite avec le projet ;
- Les 3 parcelles de gauche ne sont pas bâties et présentent une profondeur similaire à celle sur laquelle porte la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un programme réparti en deux bâtiments, à savoir un immeuble à l'alignement ainsi qu'une maison unifamiliale proposée, en intérieur d'îlot, ces deux bâtiments étant caractérisés comme suit :
 - l'immeuble à affectation mixte à front de chaussée, comprenant un petit commerce au rez-de-chaussée ainsi qu'une entrée cochère donnant accès :
 - à l'entrée des 3 appartements, 2 appartements à 2 chambres aux deux premiers niveaux et un duplex à 3 chambres aux deux derniers niveaux ;
 - aux locaux communs ;
 - à l'accès, via une rampe, vers le jardin et le logement unifamilial implanté en intérieur d'îlot ;
 - au garage très profond (+/- 25 mètres au-delà de la profondeur du volume principal de l'immeuble proprement dit) et comprenant 5 emplacements de parcage, disposés en épi en raison de la largeur de la parcelle,
 - la maison unifamiliale, implantée :
 - en intérieur d'îlot, à plus de 48 mètres de l'alignement de la chaussée,
 - le long de la limite mitoyenne de gauche du terrain,
 - disposant encore d'un jardin de plus de 15,5 mètres de profondeur orienté à l'Ouest ;
- Accompagne la demande d'un beau plan de replantations sur la parcelle, dont la qualité est soulignée dans l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle ;
- Prévoit les gabarits suivants :
 - pour l'immeuble à front de chaussée :
 - un gabarit similaire à celui de l'immeuble de gauche, soit côté rue R+2 et toiture inclinée et R+1 et 2 étages en recul côté jardin ;
 - une légère rehausse de ce profil, objet de la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU, qui s'inscrit dans l'équilibre du bâti existant, et se justifie, vu la pente de la chaussée à cet endroit ;
 - pour la maison en intérieur d'îlot :
 - Un gabarit de R+1 et toiture plate, dans un parti qui scinde le volume en mitoyenneté en 2 volumes séparés par un patio ;
- Opte pour un parti architectural contemporain aux larges baies de fenêtre

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que la demande n'est pas précise en termes d'emprise au sol et de superficies bâties,

Que la demande propose la construction d'un sous-sol dont la profondeur dépasse de plusieurs mètres celle de l'important sous-sol de la propriété sise sur la parcelle de droite,

Que la demande porte notamment sur la construction d'une maison en intérieur d'îlot dont les caractéristiques d'implantation ne correspondent pas à celle des autres constructions en

intérieur de l'îlot, qui sont soit des villas isolées à 4 façades, soit l'immeuble voisin au Nord, qui dispose de jardins d'une profondeur de 10 mètres vers ce projet de maison,
Que ce projet de maison, du fait de son parti, présente une profondeur de bâtisse importante, et deux niveaux sur une bonne partie de son emprise,
Que latéralement, l'implantation est mitoyenne d'une part (au Sud) et d'autre part moyennant une zone de jardins de faible développement (au Nord) au regard des autres implantations en intérieur d'îlot,
Que le propriétaire du terrain situé au Sud s'est opposé, en séance publique de la Commission de concertation, à la construction en mitoyenneté que propose le projet

Que le projet d'immeuble mixte de commerce et logements à front de chaussée fait cependant l'objet de plusieurs remarques :

- La profondeur du parking, malgré celle, exceptionnelle de la parcelle, ne peut excéder celle du parking contigu à droite de la demande, afin de limiter l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et de préserver de grandes zones de pleine terre ;
- Le local vélo est peu aisément accessible pour un immeuble neuf, et devrait se trouver au rez-de-chaussée de l'immeuble et non en sous-sol ;
- L'esthétique du parti architectural devrait être améliorée dans ses proportions, de sorte à assurer une meilleure harmonie des volumes bâtis ;

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 17.10.2012
objet n° 7

Dossier 16-40659-2012- Enquête n° 156/12

Demandeur : Michaux Peters Cecile et Gerardus S.P.R.L. CIGE - INVEST

Situation : Rue Victor Allard 256

Objet : la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant.

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40659-12 introduite le 14/03/2012 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et modifiée en application de l'article 177/1 le 09/07/2013 par Michaux Peters Cecile et Gerardus CIGE - INVEST S.P.R.L. visant la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant sur le bien sis rue Victor Allard, 256;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone de chemin de fer;

Considérant que la demande telle qu'introduite devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 9.1.al 3 du plan régional d'affectation du sol - modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer,
- Application de l'article 207 §1.al4 du CoBAT, projet portant sur un bien classé, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine,
- Application du RCU relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces (création d'un commerce du secteur HoReCa,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/09/2012 au 01/10/2012 sur la demande telle qu'introduite, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- opposition des riverains, le restaurant va mettre en péril la qualité résidentielle du quartier,
- le projet n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux. L'offre de 150 couverts est disproportionnée avec par rapport aux caractéristiques du quartier, entrainera une augmentation de la circulation, une nuisance de parking. 19 emplacements sont tout à fait insuffisants
- les riverains souhaitent une autre affectation,
- demande de ne pas porter atteinte à la rangée d'arbre surplombant et bordant la voie pavée allant au parking. Souhait que les pavés du parking soient maintenus et la zone boisée comportant des acacias qui borde le parking.

Vu la demande modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT en date du 09/07/2014 :

Considérant que la demande modifiée devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 9.1.al 3 du plan régional d'affectation du sol - modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer,
- Application de l'article 207 §1.alinéa 4 du CoBAT, projet portant sur un bien classé, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine,
- Application du RCU relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces (création d'un commerce du secteur HoReCa,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03/03/2014 au 17/03/2014 sur la demande telle qu'introduite, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- 123 lettres identiques. Ils s'opposent au projet pour les raisons suivantes :
 - L'ouverture d'un restaurant porterait préjudice aux qualités résidentielles du quartier ;
 - La surexploitation de cette surface est disproportionnée par rapport aux caractéristiques du quartier et va entraîner une circulation nettement accrue et des importantes nuisances sonores ;
 - Le terrain n'appartient pas aux demandeurs du permis mais bien à la SNCB-Holding et à Infrabel avec lesquels le demandeur ne dispose que d'un bail précaire de « neuf ans renouvelables », auquel il peut être mis fin à tout moment. La solution envisagée par la demande de permis est donc tout à fait précaire et n'offre pas la moindre garantie de pérennité.

Ils soutiennent une rénovation de qualité du hangar de la gare d'Uccle-Stalle mais souhaitent une affectation qui soit davantage compatible avec les caractéristiques urbanistiques du quartier, par exemple, du logement, des espaces polyvalents à vocation commerciale ou de services ou de bureaux, dont les activités se déroulent principalement en journée. A cet égard, constituent manifestement des exemples à suivre, l'affectation de la gare d'Uccle-Stalle ou du nouveau bâtiment « Tree business center » (situé Avenue de Kersbeek 306) juste en face du hangar, de l'autre côté de voies, qui sert de centre d'entreprises. Ils demandent à être informés de l'heure exacte de la réunion de la Commission de concertation et à pouvoir être entendus pour communiquer et expliquer les raisons de leur désapprobation.

Considérant que la chronologie de la procédure s'établit comme suit :

- 14/03/2012 : dépôt de la demande initiale auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain,
- 09/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué,
- 30/07/2012 : courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à émettre un avis sur la demande en application de l'article 177 du CoBAT,
- 23/08/2012 : courrier du fonctionnaire délégué à la CRMS lui demandant d'émettre un avis conforme sur la demande,
- 21/09/2012 : avis conforme de la CRMS
- 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus : enquête publique
- 17/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation et avis :
- favorable de celle-ci pour la restauration du hangar,
 - défavorable de celle-ci pour une utilisation HoReCa / commerce non défini dans la demande
- 06/11/2012 : avis du Collège des Bourgmestres et Echevins :
- favorable pour la restauration du hangar,
 - défavorable pour une utilisation HoReCa / commerce non défini dans la demande
- 13/11/2012 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur la demande
- 09/07/2013 : dépôt de documents modifiés auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain,
- 20/12/2013 : accusé de réception de la demande modifiée,
- 20/12/2013 : envoi d'un courrier par le fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins, sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT et demandant l'organisation des mesures particulières de publicité,
- 03/03/2014 au 17/03/2014 : enquête publique sur la demande modifiée,
- Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de **Vivaqua émis le 13/03/2014**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- le quartier est marqué par un habitat de qualité architectural, implanté autour d'une place face à laquelle se situe la gare,
- le bâtiment est situé le long de la rue Victor Allard, dans la zone boisée du chemin de fer,
- cet ancien pavillon à marchandises de l'ancienne gare de Stalle date de 1899,
- Il a été classé en 1994 en raison de ses qualités architecturales,
- Inoccupé depuis de nombreuses années, il est actuellement à l'état de chancre,
- le terrain au Sud du bâtiment est horizontal est dégagé d'arbres, étant jadis une vaste aire pavée à usage d'entreposage en plein air de matériaux destinés aux chantiers de construction et d'entretien des voies (ballast, billes de chemin de fer,...)
- depuis que ce dépôt est tombé en désuétude, cette aire s'est vue envahie par une colonisation de robiniers faux acacias, et a fait, de façon épisodique l'objet de menus travaux ou dépôts par Infrabel ;

- de niveau avec l'espace public au droit de l'accès à la voirie, les abords du bâtiment sur lequel porte la demande se situent progressivement en contrebas de la rue Victor Allard à mesure que celle-ci monte vers le Sud-Ouest,
- le terrain sur lequel porte la demande (344 m² selon le formulaire de demande) se développe sur une profondeur de +/- 31 mètres à compter de la grille qui donne accès à la placette qui fait face à la gare, et est grevé d'une servitude de passage qui permet l'accès aux parties sud du site, propriété de la SNCB)

Considérant que la demande telle qu'introduite a fait l'objet du début de l'instruction de la présente procédure, et a été modifiée (en application de l'article 177/1 du CoBAT) suite aux avis défavorables émis sur l'affectation, alors imprécise.

Considérant que la demande modifiée vise la restauration et la réaffectation du bâtiment en commerce du secteur HoReCa (restaurant) et :

- correspond aux plans indicés B, en date du 26/06/2013,
- nécessite la démolition d'un escalier latéral et d'une annexe,
- vise la restauration de l'enveloppe du bâtiment (178 m² renseignés en termes d'indice P) dont :
 - sa toiture (remplacement de la toiture actuelle (plaques ondulées) par une toiture en zinc à tasseaux, comme celle qui couvrait le bâtiment à l'origine),
 - de ses châssis,
- propose la mise en conformité du bâtiment aux normes actuelles, et propose notamment une zone de désenfumage intégrée dans une verrière discrète dans la partie centrale du faîtage de la toiture et destinée à éclairer naturellement le volume intérieur, sombre en raison du nombre et de la dimension des baies et des importants débords de toiture qui protègent la majorité de celles-ci,
- vise une extension de sa surface de plancher :
 - par la construction d'une mezzanine (1^{er} étage partiel de 93 m² supporté par une structure métallique au sein du volume bâti,
 - par la construction d'un sous-sol (85m²) qui utilise la partie centrale de l'emprise au sol, à bonne distance des murs et fondations existants, en vue d'y installer des locaux techniques, la cuisine, réserves et des sanitaires,
- propose la remise en état des abords pavés, en vue de la création d'un parking de 37 emplacements et de l'allée qui y conduit :
 - dont 5 disposés en épi, à l'entrée du site qui se situe à l'extrémité sud de la placette,
 - dont 32 situés au Sud du bâtiment, parmi lesquels 2 sont réservés aux personnes à mobilité réduite, parmi lesquels :
 - 6 (5 en épi et un pour personnes à mobilité réduite) sont situés sur la parcelle,
 - le solde (31) sont aménagés sur la propriété d'Infrabel, renseignée au plan comme faisant l'objet d'un contrat d'occupation précaire d'une durée de 9 ans et renouvelable, Infrabel se réservant, sur cette partie d'occupation précaire, un droit de passage de 521 m² vers la partie du site au nord du pont qui enjambe la rue du Merlo)
- opte pour une affectation de commerce du secteur HoReCa pour un programme de 112 couverts, mezzanine comprise,
- développe cette activité sur une superficie totale de 356m²,

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

- les documents joints à la demande présentent des incohérences, en ce que la superficie de la parcelle (indice S) renseignée au cadre VII du formulaire de demande 344 m² alors que le plan d'implantation renseigne une superficie, supérieure, de 541 m², pour une servitude et renseigne que le bâtiment est entouré de toutes parts par la propriété d'Infrabel ou de la SNCB ;
- la restauration du bâtiment à l'abandon supprimera un chancre de longue date, et renforcera la qualité architecturale du quartier par la mise en évidence tant du bâtiment principal de la gare, également classé et réaffecté, que de l'ensemble remarquable de maisons qui font face à la gare,
- l'implantation du bâtiment à proximité directe des voies d'une ligne de chemin de fer principale (axe Bruxelles-Nivelles-Charleroi) exclut, pour sa réaffectation, toute activité non compatible avec les nuisances principalement sonores et vibratoires liées à la proximité du chemin de fer,

- en ce sens, l'affectation du bien en commerce du secteur HoReCa n'est pas incompatible avec les nuisances engendrées par le passage des trains, à l'instar du petit restaurant installé dans la maison du garde-barrière de la gare de Calevoet,
- d'autres affectations sont possibles, comme le bureau, à l'instar de la gare proprement dite, ou l'équipement,
- cependant, les deux situations ne sont en rien comparables au regard de la compatibilité de l'affectation projetée par rapport aux quartiers dans lesquels ils s'implantent et par rapport au bon aménagement des lieux, en ce que :
 - pour la maison du garde-barrière de la gare de Calevoet :
 - le permis d'urbanisme n°16-38130-2007 autorise une affectation HoReCa pour un bâtiment dont l'indice P (planchers) se limite à 133m²,
 - le bien se situe dans un pôle de transfert intermodal en termes de mobilité et dans un quartier mixte qui compte notamment plusieurs entreprises importantes, (dont une située face à l'établissement proprement dit), et dispose de ce fait, à proximité immédiate, d'une clientèle dont les besoins de stationnement sont rencontrés sur le site de l'entreprise qui les emploie ou qu'ils visitent,
 - le bien est situé le long d'un axe de trafic à forte fréquentation,
 - le bien est desservi par les sociétés de transport STIB (tram 51, bus 43 et terminus du bus 60), De Lijn (bus 153, 154, 155) et TEC (bus 40) et par la SNCB (trains « L » et desserte supplémentaire aux heures de pointe),
 - la desserte des lieux par les transports publics, la mixité du quartier et la densité de population, en croissance dans cette partie du territoire, permettent l'exploitation du commerce sans disposer d'emplacements de parking propres
 - l'établissement complète une offre locale de plusieurs établissements du secteur HoReCa
 - pour le présent projet :
 - la prescription générale 0.10 du PRAS permet certes la transformation ou la rénovation en vue d'une réexploitation d'un bâtiment inexploité construit avant 1979, dans les limites des prescriptions établies pour la zone de forte mixité,
 - la prescription 0.8 du plan régional d'affectation du sol ne dispense cependant pas du respect des modalités édictées par les prescriptions particulières, en l'occurrence la prescription 9.1 qui régit les affectations possibles dans les limites de ce que permet la zone de forte mixité,
 - or, le projet propose une superficie totale de commerce de 356 m² dans la zone de chemin de fer alors que la faculté qu'offre le plan régional d'affectation du sol d'y réaffecter des bâtiments dans les limites des prescriptions de la zone de forte mixité ne permet pas d'excéder 200m²,
 - le dépassement du seuil n'est pas motivé pour des raisons sociales ou économiques, ce que requiert pourtant la prescription particulière 4.1.2° du plan régional d'affectation du sol
 - hormis la gare de Stalle proprement dite, affectée en bureau par le permis d'urbanisme n°16-35490-2002 et quelques petites entités à vocation économique, (dont une de l'autre côté des voies), le quartier est essentiellement résidentiel,
 - le bâtiment, enclavé en contrebas d'un talus planté et à bonne distance d'une placette peu fréquentée, ne bénéficie pas d'une bonne visibilité commerciale,
 - le site est desservi par le bus 48 de la STIB et par les trains « L » de la SNCB,
 - le projet comporte un parking aménagé pour 37 emplacements (soit un ratio de 3 couverts par véhicule stationné), situé entre le talus qui longe le trottoir de la rue Victor Allard et séparé, à une distance de l'ordre de 4,50 mètres,
 - ces 37 emplacements ne sont pas situés sur la parcelle du demandeur

Considérant plus particulièrement, en ce qui concerne le stationnement :

- que les abords des gares constituent des endroits où il s'indique de maintenir, voire de créer (comme projeté face à la gare de Calevoet) une capacité de stationnement hors voirie adaptée à chaque cas et à la desserte de la gare par le train et qui permette le stationnement inhérent aux transferts modaux,
- qu'en vis-à-vis de la gare, les maisons de l'ensemble architectural précité ne disposent pas de garage,
- que la STIB utilise la quasi-totalité du développement du trottoir du côté de la gare aux fins de stationnement du terminus du bus 48,

- que la réaffectation de la gare de Stalle proprement dite a été accompagnée de la création d'emplacements de parkings au regard de l'ampleur du programme qu'abrite le bien classé,
- que la pérennité de la capacité proposée au regard du programme de 112 couverts n'est pas assurée,
- que la suppression d'un parking de cette capacité au terme d'une autorisation d'occupation précaire est de nature à déséquilibrer un quartier et à mettre à mal l'objectif de la fréquentation croissante de la halte SNCB (future halte RER)

Considérant plus particulièrement les aspects fonctionnels suivants :

- le projet propose un espace de cuisine exigu, offrant peu d'espace pour y le stockage de denrées, la préparation, le stockage des déchets et les besoins de vaisselle pour un programme de 112 couverts,
- cet espace ne présente pas le moindre le moindre éclairage naturel,
- le projet ne prévoit pas l'extraction des hottes inhérentes au fonctionnement de la cuisine,
- le projet ne prévoit pas les dispositifs de signalisation commerciale et d'enseignes qui s'avèreront nécessaires au vu de la présence discrète du bâtiment sur lequel porte la demande

Considérant en conséquence que le projet :

- présente des incohérences,
- ne comporte pas la motivation sociale et économique qui en justifie l'affectation en ce lieu et l'ampleur
- présente un risque, à moyen terme, de déséquilibrer le quartier et d'hypothéquer le développement de la gare de Stalle en tant que halte RER, par la suppression de la capacité de stationnement que propose la demande,
- dépasse sensiblement le seuil de surface commerciale accessible pour une zone de forte mixité dans un quartier principalement résidentiel,
- ne permet pas de juger de l'adéquation du projet en termes d'affectation

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

- lever toutes les incohérences que soulève l'examen de la demande modifiée,
- proposer une autre affectation comme recommandé par la Commission de concertation dans son avis émis sur la demande telle qu'introduite,
- fournir davantage de garanties en termes d'offre en stationnement, et à défaut, modifier la surface bâtie et le programme dans une affectation compatible avec les seuls 6 emplacements de stationnement dont la parcelle permet l'aménagement,

Considérant que par rapport à ces conditions, la demande modifiée devra, le cas échéant (maintien de l'affectation commerciale pour plus de 200m²), se conformer aux conditions cumulatives de l'article 4.2, 4^{ième} alinéa du plan régional d'affectation du sol et être de nouveau soumise aux actes d'instruction qui découleront des choix du demandeur dans l'optique et l'ampleur des modifications à apporter à sa demande,

Considérant, par rapport au principe de réaffectation d'un bien classé :

- que s'agissant d'un bâtiment classé, l'article 177 §1^{er}, dernier alinéa du CoBAT dispose que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins revêt un caractère conforme en ce qui concerne le changement d'affectation du bien,
- que celui-ci ne peut être pris qu'en connaissance de tous les documents requis par le plan régional d'affectation du sol :
 - dont, pour un commerce de plus de 200m², la note de motivation sociale et économique,
 - avec l'éclairage des débats intervenus au cours de la séance de la Commission de concertation et de l'avis de celle-ci,

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o 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 qui les imposent ;
- o de modifier les formulaires en conséquence

Commune d'Uccle + I.B.G.E. + DMS :

Avis FAVORABLE pour la restauration du hangar aux conditions émises ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE pour l'affectation en commerce du secteur HoReCa sollicitée

Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et citydev :

Considérant que la demande vise la réaffectation et la transformation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en restaurant ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 Juillet 1994 classe comme monument la totalité, y compris l'abri lui faisant face sur le quai, de la gare d'Uccle-Stalle sise rue Victor Allard 256 à Uccle ;

Considérant que la prescription 9.1 du PRAS permet la modification de la destination d'immeubles existants dans les limites prévues par les prescriptions particulières applicables aux zones de forte mixité ;

Considérant que les prescriptions de la zone de forte mixité autorisent l'affectation des rez-de-chaussée et du premier étage aux commerces pour une surface limitée à 200 m² par immeuble qui peut être augmentée à 1000 m² sous certaines conditions ;

Considérant que la superficie planché projetée est de 356 m² ;

Considérant que le bien se situe le long d'une voie de chemin de fer ; que cette configuration ne permet pas une réaffectation bien en bureaux ou en logements ;

Considérant que la demande permet la création d'une activité économique dans le quartier ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 37 places de parkings sur le site ;

Considérant que le projet contribue au maintien et à la préservation du patrimoine ;

Considérant que Considérant l'avis conforme favorable sous réserve émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 12/09/2012 et transmis le 21/09/2012 ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs conformément à l'article 177/1 du Cobat ;

Considérant que ces modifications répondent aux remarques émises par la CRMS ;

Avis favorable

et, pour citydev :

Moyennant le respect des conditions suivantes :

- une diminution de la superficie du commerce envisagé,
- le respect des conditions qu'émettra la CRMS,
- la fourniture d'une note de motivation socio-économique

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 3 avril 2014
objet n° 8

Dossier 16-41444-2013- Enquête n° 47/14

Demandeur : Monsieur S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM S.A. c/o M. Laurent MALARD

Situation : Rue de Verrewinkel 95

Objet : la démolition des entrepôts vétustes et une grande dalle de béton et la construction de 4 immeubles comprenant 46 logements et un parking de 64 places en sous-sol et 14 places en surface

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41444-2013 et de permis d'environnement n°9207 introduite à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain le 27/09/2013 par la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM c/o Monsieur Laurent Malard et visant la démolition des entrepôts vétustes et une grande dalle de béton et la construction de 4 immeubles comprenant 46 logements et un parking de 64 places en sous-sol et 14 places en surface sur le bien sis rue de Verrewinkel, 95;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la parcelle sur laquelle porte la demande pour majorité en zone mixte et pour le solde en zone de parc recouverte d'une surimpression de ZICHEE ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises par le fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du **PRAS**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- application de la prescription particulière 3.5.1 du **PRAS**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153§2, alinéa 2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 8 du Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, ,
- application de l'article 124 du CoBAT : demande mixte avec permis d'environnement de classe 1B en raison du programme de garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques,
- application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences environnementales (rubriques 20 et 26 de l'annexe B du CoBAT,
- application de l'article 149, alinéa 2 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **NATURA 2000**,

Considérant que le fonctionnaire délégué a également requis l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 237§1er du CoBAT : actes et travaux dans la zone de protection d'un site classé
- Application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol : modification de la situation existante avec impact sur une ZICHEE

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03.03.2014 au 17.03.2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Une réclamation, émanant d'une société dont les bureaux sont établis sur le site, demande :

- le respect de la servitude dont elle bénéficie pour l'implantation de la rampe d'accès au garage souterrain,
- que la mise en œuvre du permis d'urbanisme prolonge le trottoir dont elle a amorcé la construction, laquelle a dû être interrompue en raison de la découpe particulière du terrain, conséquence de la division de la parcelle en plusieurs entités,
- que le plan d'implantation, en ce qui concerne la servitude, soit rectifié,
- que soit établi un plan d'ensemble qui reprenne la problématique importante de la totalité de la circulation sur le site et illustre les modalités de desserte de chaque entité
- que soit établie une simulation d'ensoleillement,
- que soit établi un relevé des installations et canalisations (dont les égouts...) toujours présentes sur le site et datant de l'époque où il s'agissait d'une parcelle unique,
- à connaître le phasage éventuel des travaux de construction

Une réclamation formule les observations suivantes :

- elle demande l'affectation de l'autre parcelle et l'assurance du respect de la mixité que prévoit le plan régional d'affectation du sol,
- elle évoque les divers aspects liés à la création ultérieure de la halte « Lycée français », rappelle les avis antérieurs de la Commission de concertation en la matière, demande que la SNCB soit consultée et que les constructions s'éloignent davantage des voies,
- elle aborde l'aspect du bruit inhérent à l'exploitation de la ligne de chemin de fer, notamment durant la nuit, avec le passage de convois de marchandises, et estime que la création d'un mur anti-bruit, prônée par l'e rapport, serait inesthétique pour les habitants du projet et créerait un effet de barrière inadapté dans un milieu naturel aussi sensible, de sorte qu'elle propose, en guise de solution, d'écarter davantage les constructions par rapport aux voies,
- elle aborde la pollution, le désamiantage et la présence de nombreux détritux, incompatibles avec le statut de zone Natura 2000 du site contigu,
- elle évoque le caractère discret du lotissement contigu et estime que la typologie du bâti du Lycée français ne peut servir de référence dans l'appréciation des dérogations au RRU ; elle évoque la densité du projet et les difficultés de trafic que connaît cette partie de la commune aux heures de pointes,
- elle estime que le nombre d'emplacements de parking devrait être réduit au ratio de un par logement, au profit de plus vastes parkings pour vélos,
- elle suggère un réseau séparatif pour les égouts et une réutilisation, voire une ré-infiltration des eaux de pluies,
- elle demande que toutes les précautions soient prises pour maintenir l'état de conservation des sites naturels au moins à leur niveau de qualité actuelle,
- elle demande de tenir davantage compte de la problématique des abords du chemin de fer en regard des zones Natura 2000 et des abords des bâtiments, ainsi que des besoins d'éclairage qu'engendrera le projet, et des mesures à prendre en vue de l'atténuation de celui-ci,
- elle suggère des mesures d'aménagement au niveau des jardins (pose de nichoirs, choix de plantations, ...)
- elle conclut en demandant une modification du projet (écartement plus important des constructions projetées vis-à-vis des voies, approche du mur anti-bruit, ...) et une diminution de densité en conséquence.

Une réclamation accompagnée d'une pétition ayant recueilli 21 signatures :

- demande que la Commission de concertation refuse le projet,
- estime que le quartier est composé de maisons unifamiliales auxquelles le projet ne s'accorde pas,
- évoque les difficultés de circulation dans le quartier, et appréhende l'arrivée des 78 véhicules supplémentaires du projet, ajoutés à ceux des visiteurs, et craignent un report de stationnement en voirie,
- évoque les problèmes d'inondations et appréhendent l'ajout de 4 immeubles pour un total de 46 logements,
- évoque la construction de l'intérieur de l'îlot, et estime que le projet bafoue l'intérêt général, par des constructions qui ignorent le voisinage et l'environnement,

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 20 et 26 de l'annexe B du CoBAT,

Considérant que la demande se situe à proximité directe de sites visés par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), à savoir :

- le site du Kinsendael, contigu à la parcelle
- la partie basse du plateau Engeland, de l'autre côté du chemin de fer;

Le terrain est en grande partie touché par la zone de 60 mètres d'un site visé par l'ordonnance « Nature »,

Considérant que la demande est susceptible d'affecter ces sites et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/09/2013 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain,

13/12/2013 : dépôt de compléments

20/12/2013: accusé de réception d'un dossier complet établi par la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain,

20/12/2013 : envoi d'un courrier, par le fonctionnaire délégué, au Collège des Bourgmestre et Echevins, sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT après organisation des mesures particulières de publicité

04/02/2014 : envoi d'un courrier, par le fonctionnaire délégué, au Collège des Bourgmestre et Echevins, déclarant le rapport d'incidences environnementales complet et sollicitant l'organisation des mesures particulières de publicité,

03/03/2014 au 17/03/2014 inclus : enquête publique,

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

○ L'avis du Service Vert émis le 24/01/2014 et libellé comme suit :

○ *Replantations:*

Un plan avec la replantation d'arbres de haute-tige ainsi que les massifs arbustifs est à soumettre au Service Vert (le nombre, le calibre et les essences sont à indiquer).

○ *Compléter le plan d'implantation en ce sens Avant la délivrance du permis.*

○ L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 28/02/2014 et libellé comme suit :

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

1.1. Niveau d'implantation.

- *Principe général : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*
- *Quant au projet :*
 - *les cotes altimétriques des taques d'égout dans la rue de Verrewinkel sont illisibles sur le plan n°V2-001 et le niveau du sommet du bâtiment « Studio 58 » (plan n°V2-019) n'est pas utilisable pour implanter le bâtiment.*
 - *Les plans doivent être complétés de cotes altimétriques clairement identifiables et stationnables durant toute la durée du chantier.*

1.2. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.

- *Principes généraux :*
 - *Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage.*
 - *Le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est soumis aux conditions suivantes :*
 - *Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
 - *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*

- La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Quant au projet :
 - o Les plans omettent de renseigner les caractéristiques des bassins d'orage : débit total entrant dans le bassin, débit sortant, diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³.
 - o Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - o Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

1.3. Stationnement

- Modalités :
 - o Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.
 - o Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.
 - o Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage, les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...
 - o Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).
 - o L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.
 - o Le plan de situation reprendra les emplacements de parking public situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.
 - o Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.
- Quant au projet :
 - o Le projet prévoit 1,4 emplacements de stationnement privé en sous-sol par logement et moins d'un emplacement en surface par trois logements, que l'on peut supposer réservés aux visiteurs.
 - o Etant donné les statistiques du nombre de véhicules par ménage, il est fort à craindre qu'une partie, si pas la totalité des 14 places de stationnement en surface seront aussi utilisées par les résidents, forçant dès lors les visiteurs à chercher une place dans un quartier déjà passablement saturé en période scolaire.
 - o Il est donc suggéré de revoir le nombre d'emplacements de stationnement accessibles aux visiteurs.

2. Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

2.1. Egouttage – raccordement.

- La nouvelle construction sera raccordée au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
- L'infiltration d'eau usée est interdite.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.

2.2. Boîtes-aux-lettres / poubelles.

- La gestion des déchets ménagers sera réalisée au moyen de containers ; il est exclu de faire rentrer les camions de Bruxelles-Propreté sur le site.
- Sauf dérogation expresse de La Poste (dont une copie doit être fournie à la Commune), les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de voirie.

2.3. Aménagement ou réfection de trottoirs.

- Modalités :
 - o Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir à la rue de Verrewinkel conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs au droit de l'accès général au site.
 - o Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront abaissés par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures.

- 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 seront réalisés 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.
- contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, geometre.landmeter@uccl.be.

2.4. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement.

- Modalités :
 - Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la rue de Verrewinkel, entre le pont SNCB et l'entrée du Lycée français, sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie.
 - Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, geometre.landmeter@uccl.be.

3. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

3.1. Contrôle d'implantation :

- Modalités :
 - Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par le géomètre du Service Technique de la Voirie. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.
 - Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse geometre.landmeter@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.
 - Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
 - L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
 - Les bornes et repères de niveau seront dégagés et rendu visibles.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, geometre.landmeter@uccl.be.

3.2. Perturbations de la circulation :

- Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du service Autorisations Signalisation Chantiers de la Police (Tél. 02/563.97.30, fax. 02/563.97.39, dpucmv@police5342.irisnet.be).
- Trois exemplaires d'un plan de déviation et d'un plan de signalisation doivent être déposés au minimum 2 semaines à l'avance au Service Circulation et Mobilité de la Police, au Service communal de la Mobilité et au Service Technique de la Voirie.

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- L'avis de Vivaqua émis le 13/03/2014
- L'avis de la CRMS, émis en séance du 15/01/2014
- Vu le rapport d'incidences environnemental,

Considérant qu'il s'indique également de consulter la SNCB :

- Le terrain étant longé par une voie de chemin de fer (ligne 26),
- Le projet proposant des constructions dont les façades latérales qui font face au chemin de fer se situent à +/- 13 mètres du rail le plus proche,
- Vu que le tronçon du chemin de fer qui longe le site sur lequel porte la demande est destiné, par les plans supérieurs, à être aménagé en halte SNCB (halte dite « Lycée français »

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier qui comporte des espaces ouverts, des espaces verts plantés, un habitat, ancien et plus récent, qui présente plusieurs typologies, un grand équipement (le Lycée français) et la ligne de chemin de fer n°26 de la SNCB ;
- o La parcelle s'étend le long du chemin de fer sur la quasi-totalité de la distance qui sépare deux ouvrages d'art de la SNCB, à savoir :
 - o le petit tunnel qui permet le passage inférieur du chemin du Puits,
 - o le pont qui permet le passage supérieur de la rue de Verrewinkel,
- o Au Sud-Est, la parcelle sur laquelle porte la demande est bordée par la ligne 26 de la SNCB, dont les abords immédiats sont constitués d'une zone de végétation spontanée (bocage de robiniers faux acacias).
- o De l'autre côté des voies du chemin de fer se trouvent le bas du cimetière d'Uccle et la partie basse et boisée du plateau Engeland
- o La ligne de chemin de fer est notamment parcourue par des convois de transport de marchandises, dont certains nocturnes, ce qui justifie pour tout projet d'urbanisation le recours à des mesures de protection acoustiques et vibratoires
- o D'autre part, dans l'environnement immédiat, l'aménagement de la future halte SNCB « Lycée français » nécessitera également des travaux d'aménagement de quais et d'accès ;
- o Dans cet ordre d'idées est à l'étude le dédoublement de l'étroit pont routier de la rue de Verrewinkel par une passerelle destinée à sécuriser le passage des piétons et des cyclistes
- o Au Sud-Ouest, elle est contiguë à une zone Natura 2000 plantée d'un bocage mixte
- o Au Nord-Ouest, un épais alignement d'arbres situé sur la parcelle voisine joue le rôle d'écran visuel entre le site et le lotissement contigu dont les maisons présentent un gabarit R+1+T.
- o Quant à la parcelle sur laquelle porte la demande :
 - o Elle comporte à l'avant 1 immeuble provenant de l'Expo 58, transformé lors de sa transplantation depuis le plateau du Heyzel et dont les dernières affectations connues ont été un atelier de construction métallique, suivi par un studio de cinéma ;
 - o Ce bâtiment a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40842-2013, délivré le 12.03.2014, qui en autorise la démolition et la reconstruction d'un complexe mixte de bureau et de 22 logements, sous forme des deux bâtiments repris A et B au plan d'implantation ;
 - o Elle comportait, à l'arrière du pavillon et jusqu'il y a peu, des bâtiments de dépôts désaffectés, dont la majeure partie a été démolie, ne laissant subsister que les dalles de sol qui témoignent de leur emprise ;
 - o Elle comporte toujours, le long de sa limite nord-ouest, quelques bâtiments annexes
 - o l'arrière du site, sur lequel porte la demande a fait l'objet du permis de lotir n°484bis, délivré le 31.01.2006 et auquel les propriétaires actuels ont renoncé par courrier du 16.09.2014. Ce permis de lotir autorisait la construction d'une maison de repos d'une capacité de 120 lits, limitait la densité bâtie à un indice P/S de 0.65 et localisait la partie du site à maintenir en espace vert conformément aux dispositions du plan régional d'affectation du sol directement à proximité de l'espace Natura 2000 contigu à la parcelle ;
 - o la parcelle est contiguë, à droite, à une autre parcelle à front de rue, comportant également un pavillon de l'expo '58 (n°93), affecté au bureau
 - o Elle est contiguë, à gauche, à une autre parcelle à front de rue, comportant également un pavillon de l'expo '58 (n°97), affecté en salle de fitness et à ses locaux accessoires
- o Ces 3 pavillons de l'expo '58 ont été implantés sur l'avant de leur parcelle respective, dans une configuration spatiale qui se caractérise par une très importante emprise au sol et des abords aménagés comportant une importante proportion de voiries de desserte, de parkings, d'aires minéralisées).
- o Ces immeubles, qui constituent désormais des entités séparées sur le plan foncier, sont de ce fait assez proches les uns des autres et l'aménagement de leurs abords n'a permis que quelques emplacements de stationnement, notamment le long de l'étroite servitude de passage qui longe la façade latérale de l'immeuble n°93,
- o Cet accès vers le site sur lequel porte la demande stricto sensu, situé entre le n°93 et le n°95 constitue une servitude de passage vers la partie arrière du terrain,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la démolition des derniers dépôts, le désamiantage et la dépollution du terrain,
- Vise la construction de 4 immeubles de gabarits variant de R+1 à R+3, pour un total de 46 logements répartis comme suit:
 - un immeuble repris C aux plans, de gabarit R+2 et R+3, comprenant 7 appartements 1 chambre et 14 appartements 2 chambres,
 - un immeuble repris D aux plans, de gabarit R+2 et R+1, comprenant 1 appartement 1 chambre, 5 appartements de 2 chambres, 2 duplex de 3 chambres,
 - un immeuble repris E aux plans, de gabarit R+1 et R+2, comprenant 1 studio, 2 appartements de 1 chambre, 5 appartements de 2 chambres, 3 appartements e 3 chambres,
 - un immeuble repris F aux plans, de gabarit R et R+2, comprenant 4 studios et 2 appartements de 2 chambres,

6 : motivation sur la demande

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

- la demande propose la construction de logements en zone mixte, sur un site qui accueille des activités à vocation économique à front de la rue de Verrewinkel ;
- la demande jouxte une halte RER prévue de longue date dans les plans de développement, d'aménagement et de mobilité ;
- la mise en œuvre du programme du projet et du projet délivré sur la même parcelle à front de la rue est un facteur de développement qui justifie, de pair avec les autres projets à l'étude ou en voie de réalisation dans les abords élargis du site, l'aménagement et la desserte de cette halte par la SNCB dans les meilleurs délais

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

- En matière de programme :
 - Le projet propose un programme dont la densité du bâti (indice P/S) renseignée dans le formulaire de demande s'élève à 0.694 et l'indice P (planchers) à 4.416m², par rapport à un terrain de 6.344 m², alors que le permis de lotir qui régissait le bien limitait cet indice à 0.65 pour une superficie (S) de 7397m², soit 4.808m²
 - Il en découlerait une différence (en moins) de superficie bâtie de 392 m², et le fait que la différence (1053 m²) en termes d'indice S constitue une incohérence de la demande,
 - Le projet propose la construction de 6 studios, 10 appartements à 1 chambre, 25 appartements à 2 chambres, 3 appartements à 3 chambres, 2 duplex de à chambres.
 - Chaque entrée commune à plusieurs logements comprend un local pour le rangement des poussettes.
 - En matière de stationnement, le formulaire renseigne 78 emplacements dont :
 - 64 emplacements en sous-sol, figurant sur le plan V2-002,
 - 14 emplacements à l'air libre alors que,
 - Le sous-sol est pourvu de caves individuelles, des locaux techniques accessoires et nécessaires pour un complexe de cette importance, de 2 locaux pour le rangement des vélos (12+34 emplacements) et de 4 locaux pour le stockage des poubelles.
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - Les 3 immeubles repris C, D et E aux plans sont implantés « en peigne » et en oblique par rapport au tracé de la ligne de chemin de fer, poursuivant l'implantation des immeubles A et B du projet n°16-40842-2013,
 - La demande propose l'implantation des constructions à 5,25 mètres de la limite entre la parcelle et le domaine du chemin de fer
 - L'immeuble repris F aux plans est implanté à l'arrière de l'immeuble de bureau existant à front de rue au n°93.
 - Le plan d'implantation, dressé à l'échelle non conventionnelle de 1/150^{ième}, ne représente pas suffisamment les abords et parcelles contiguës pour pouvoir apprécier son impact dans l'environnement, notamment vis-à-vis des maisons du lotissement voisin et vis-à-vis du site classé contigu,

- Le bâtiment F (R+2+Toit plat) est situé à faible distance de la limite de la parcelle et présente un gabarit trop important, vis-à-vis des maisons les plus proches ;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - tous les immeubles bénéficient d'une zone de recul et d'une zone de jardin.
 - Ces jardins sur dalle ont une épaisseur de terre de 20 centimètres de terre pour les zones de recul et plus de 60 centimètres pour les jardins. La venelle est essentiellement piétonne et se termine par une placette qui laisse entrevoir, à droite du bâtiment repris E aux plans, la zone Natura 2000 contiguë au fond de la parcelle.
 - Il s'indique d'assurer une zone de transition écologique (profondeur de 5 mètres à compter du fond des jardins de l'ensemble et contigu avec la zone Natura 2000)
 - En bordure de la parcelle du côté du chemin de fer, un mur végétal en lierre est prévu, de même que la plantation d'arbres qui complètera les massifs existants par de nouveaux sujets (bouleau, robinier, sorbier.
 - Le robinier faux-acacia étant une espèce exotique envahissante, aucun sujet de cette espèce ne pourra être replanté.
 - Le mur végétal ne pouvant pas constituer un frein au passage de la faune qui transite entre la voie ferrée, le plateau Engeland et le Kinsendael, il sera conçu de façon à permettre, à sa base, le passage de petits animaux ;
 - À l'intérieur du site, les jardins sont délimités par des haies en hêtre (*fagus sylvica*).
 - La plantation de haies mono spécifique n'étant pas favorable à la biodiversité et ne permettant pas de résilience, les plantations doivent être variées ;
 - l'aménagement de la servitude doit être corrigé avec les jardins réservés au projet du permis d'urbanisme n°16- 40842-2013, et l'aménagement du stationnement doit être modifié en conséquence,
- en matière de mobilité et d'accès :
 - le rapport d'incidences environnementales relève que le quartier est saturé aux heures de pointe, surtout la plage horaire du matin, et essentiellement à cause du Lycée français. Aux heures de pointe, la circulation vers l'avenue Dolez est plus problématique vu l'étroitesse du pont du chemin de fer qui n'autorise la passage que dans un seul sens.
 - Le projet prévoit un parking souterrain de 64 places, répartis au sein d'un sous-sol commun sous les 4 immeubles.
 - Il est accessible par une rampe située à l'avant de l'immeuble F.
 - Cette conception permet au site de bénéficier ainsi d'un aménagement des abords qui est essentiellement piéton.
 - Il s'indique de vérifier, auprès d'Infrabel, la faisabilité de la construction du quai de la future halte du Lycée français.
- En matière d'environnement et de nuisances inhérentes au site :
 - Le site longe une voie de chemin de fer (ligne 26), empruntée notamment par des convois de transport de marchandises, dont certains nocturnes, ce qui justifie pour tout projet d'urbanisation le recours à des mesures de protection acoustiques et vibratoires.
 - Le rapport d'incidences environnementales met en évidence le fait que le site est à considérer comme bruyant lors du passage des trains (entre 65 et 75 dBA lors du passage d'un train de marchandise), provoquant des bruits fort audibles et particulièrement gênants.
 - L'implantation choisie ne permet pas un affaiblissement acoustique de ces nuisances perçus à l'extérieur des immeubles. Selon le RIE, la performance des façades est cependant suffisante pour atténuer les nuisances acoustiques à l'intérieur des appartements, à condition de bien choisir les menuiseries et les vitrages et à condition que leur mise en œuvre soit soignée.
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet propose des bassins d'orage :
 - répartis autour du projet
 - dont la capacité est établie en fonction des surfaces d'emprises et des toitures vertes

- l'infiltration des eaux de pluies devant être favorisée, les chemins, placettes et trottoirs piétonniers seront conçus de façon à diriger les eaux de ruissellements aux pieds des plantations alentours. Les structures encadrant les plantations permettront quant à elles l'écoulement de ces eaux de ruissellements dans la terre formant la base de ces plantations.
-
- quant autres aspects propres à la demande :
 - les dalles aux étages sont aménagées de 30 cm de terre ou de terrasse.
 - Les toitures plates sont verdurisées et équipées de système de ventilation des appartements.
 - Des zones sont réservées pour la pose de panneaux solaires.
 - Les systèmes de ventilation sont visibles de certains appartements, ce qui est fort peu esthétique.
 - Les parements des façades sont en briques noires ou en enduit blanc.

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

- PRAS 0.6 : actes et travaux en intérieur de l'îlot
 - le projet améliore la qualité de l'intérieur d'îlot en réduisant les superficies d'imperméabilisation (54 à 37%),
 - il propose un aménagement paysager qui limite les passages de trafic automobile,
 - il met en valeur la zone verte contiguë par des plantations complémentaires en continuité directe de celle-ci,
 - l'aménagement induira le nettoyage du fond du terrain, (zone de parc contiguë au site classé du Kinsendael) ainsi que l'éradication des plantes invasives à proximité directe de sites du réseau Natura 2000,
- PRAS 3.5.1. modification des caractéristiques urbanistiques :
 - Le projet assainit le site de la présence de bâtiments inesthétiques et non entretenus, derniers témoins d'une activité disparue, et dont la cessation
 - Le projet propose des volumes en continuité de ceux autorisés par le projet n°16-40842-2013, qui font face au Lycée français, comportant des immeubles de gabarits et typologies comparables,
 - A l'inverse du lotissement contigu au Nord-Ouest, (permis d'urbanisme n°16-30627-1989) urbanisé en intérieur d'îlot en maisons individuelles autour d'une placette centrale carrossable avec absence de toute zone de recul, le projet minimise les aires carrossables et offrira une qualité résidentielle accrue aux futurs habitants,
 - Ce lotissement voisin, qui présente des maisons avec de toitures à versants et des façades, en fonction du relief, qui varient de R+1+T à R+2+T, est séparé du présent projet par un écran végétal fourni et grande hauteur, qui assure la transition entre les deux différentes typologies de bâti
 - Les gabarits proposés correspondent aux gabarits généraux observés dans ce type de quartier résidentiel
- Dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de volume :
 - Les volumes proposés sont pour partie plus hauts que les deux bâtiments existants (n°93 et 97).
 - Le permis d'urbanisme n°16-40842-2013 vise la construction de deux immeubles de gabarit R+3 et R+2 vis-à-vis desquels le présent projet ne déroge pas et qui s'accordent pleinement au projet.
- Demande mixte en raison du programme de garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques, :
 - le projet propose une offre en stationnement de 1.7 emplacement par logement, dont près de 1.5 en sous-sol,
 - cette offre, justifiée par l'espace public de la rue de Verrewinkel, est complétée par une capacité d'un vélo par logement,
 - l'importance du sous-sol permet de minimiser l'impact de l'automobile en surface,

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site NATURA 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT).
 - les incidences sont faibles, mais les habitats relevés en bordure de la partie résidentielle du site sont à préserver,
 - Le rapport d'incidences environnementales recommande d'éviter toute destruction directe de la partie Sud de la parcelle, en balisant strictement les limites du chantier, en protégeant les arbres, et en ne modifiant pas le sol de la zone Natura 2000. Le rôle écologique du talus du chemin de fer doit être préservé. S'il y a des abattages, il doit être compensé par des plantations.
 - Il y a lieu de prévoir, dès délivrance du permis d'urbanisme, le nettoyage de la partie arrière du site et l'éradication des plantes invasives,
 - Une attention particulière doit être portée aux mouvements des véhicules lors de leurs passages dans le sud de la parcelle afin de limiter au maximum la dispersion des plantes invasives ;

○ Application de l'article 237§1^{er} du CoBAT :

Considérant que le projet est à proximité de deux sites classés, dont :

- Le site du Kinsendaël :
 - classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/04/1994
 - contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande, sans que le tracé du site classé (parcelle cadastrée 313a, que le plan régional d'affectation du sol affecte en zone de parc avec une surimpression de ZICHEE) ne corresponde aux limites parcellaires figurant au plan d'implantation,
 - dont l'arrêté de classement de comporte pas de zone de protection,
 - en contiguïté duquel le permis de lotir 484bis, qui jadis régissait la parcelle, avait situé l'espace vert requis par la prescription 0.3 du plan régional d'affectation du sol,
- Le parc de la Sauvagère :
 - classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/06/1997,
 - dont la zone de protection ne s'étend pas plus loin que l'angle de la parcelle sur laquelle est implantée le pavillon qui abrite la salle de fitness,
 - séparé de ce fait de la parcelle sur laquelle porte la demande par ce pavillon et ses abords,

Considérant en conséquence que l'article 237§1^{er} du CoBAT ne s'applique pas,

Application de la prescription particulière 21 du PRAS

- la ZICHEE porte saur la partie arrière, en zone de parc,
- cette partie du site se présente sous forme d'un talus, actuellement sans entretien, dans lequel ont été versés des immondices et aux abords duquel se propagent des plantes invasives,
- il s'indique faire apparaître au plan d'implantation les limites exactes :
 - de la parcelle,
 - des limites des zones du plan régional d'affectation du sol, dont celle de la zone de parc,
 - de la partie du terrain que le projet réserve à la création de l'espace vert prescrit par la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol ,
- il s'indiquera de procéder dans le meilleur délai et à la saison la plus propice en termes de faune et de flore, à l'entretien et à la remise en état de cette zone de parc, dans un souci de continuité du milieu naturel de la parcelle contiguë, site classé

○ Considérant qu'au regard des observations et réclamations introduites au cours de l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :

Il y a lieu de tenir compte des servitudes, et de prévoir lors de la mise en œuvre la prolongation du trottoir interrompue en raison de la découpe particulière du terrain, afin d'assurer la desserte piétonne du site,

Pour ce faire, le plan d'implantation doit être rectifié et complété dans un plan d'ensemble qui reprenne la problématique importante de la totalité de la circulation sur le site et illustre les modalités de desserte de chaque entité ainsi qu'un relevé des installations et canalisations (dont

les égouts...) toujours présentes sur le site et datant de l'époque où il s'agissait d'une parcelle unique

L'impact du projet sur l'ensoleillement est quant à lui habituel en milieu urbain, compte tenu des gabarits du projet, des vis-à-vis entre bâtiments, des distances d'implantation par rapport aux limites des parcelles, des écrans végétaux existants et du relief de l'îlot,

Le programme du permis d'urbanisme n°16-40842-2013 comporte des surfaces à vocation de bureau, de sorte que la mixité au total du site sera assurée à front de la rue de Verrewinkel, une mixité de fonctions en intérieur d'îlot ne se justifiant pas en termes d'accès et de visibilité, mais restant possible dans l'évolution du projet, par exemple par des affectations ponctuelles en bureaux individuels pour professions libérales ou équipement (crèche, de type médical, ...),

Il découlera des conditions émises une vision plus précise quant à l'aménagement des quais de la future halte RER, et toute condition de recul supplémentaire des bâtiments par rapport aux voies doit être postposée à la présentation des documents modifiés,

La problématique des nuisances sonores dues au trafic ferroviaire et les solutions à adopter pour y pallier doivent également être ré-analysées en fonction des modifications,

Au vu des réclamations et de la situation observée en raison notamment de la présence du Lycée français, le nombre d'emplacements de parking ne devrait être réduit au ratio de un par logement, et à l'inverse, la modification de la demande devrait prendre en compte l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle,

La suggestion d'établir un réseau séparatif pour les égouts et une réutilisation, voire une ré-infiltration des eaux de pluies est à étudier, étant donné qu'elle est de nature à prendre en compte les problèmes d'inondation

La suggestion de prendre des mesures d'aménagement au niveau des jardins (pose de nichoirs, choix de plantations, ...) peut faire l'objet de recommandations et sera, en ce qui concerne les plantations, soumise à l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle avant délivrance du permis d'urbanisme,

La prescription 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol indique que l'échelle à prendre en compte pour l'appréciation du respect des caractéristiques urbanistiques est celle du cadre urbain environnant (défini au glossaire par le territoire qui englobe les îlots avoisinants) ; à cet égard, l'analyse du tissu environnant révèle la présence d'immeubles (petits immeubles de gabarit R+2 le long de la rue de Verrewinkel, ou plus importants encore le long de l'avenue du Lycée français) et que selon le relief, Une réclamation accompagnée d'une pétition ayant recueilli 21 signatures :

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Établir la cohérence des données chiffrées, et le cas échéant, expliquer la différence de contenance de la parcelle prise en compte par rapport au lot du permis de lotir 484bis
- Établir, sur cette base, un plan d'implantation plus complet et plus étendu, à une échelle réglementaire qui :
 - Indiquera l'espace nécessaire, à préciser sur base d'un avis d'Infrabel, à réserver en vue de la création ultérieure de la halte du Lycée français,
 - Indiquera clairement :
 - les limites parcellaires,
 - la limite de classement du site contigu,
 - les limites de zonage du plan régional d'affectation du sol,
 - la zone comprise dans les 60 mètres à compter de toute limite de parcelle incluse dans le réseau Natura 2000,
 - la replantation d'arbres de haute-tige ainsi que les massifs arbustifs est à soumettre au Service Vert,
 - les disponibilités de stationnement en espace public, pour répondre à l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle
 - Indiquera les dessertes de chaque partie du site, ainsi que les installations ou servitudes existantes résultant de l'époque où la parcelle constituait une seule entité
- aménager la servitude d'usage exclusif entre le bâtiment B du permis d'urbanisme n°16-40842-2013 et le bâtiment C du présent projet en jardin sur 4 mètres de large minimum au profit des appartements du bâtiment B, et modifier le stationnement en conséquence,

- respecter les recommandations du RIE quant à la zone Natura 2000. Prévoir dans l'aménagement des abords un éclairage directionnel vers le bas, et proscrire les produits phytosanitaires.
- Proposer une alternative à la replantation de robinier faux-acacia qui est une espèce exotique envahissante ;
- Proposer un aménagement du mur végétal de façon à permettre, à sa base, le passage de petits animaux ;
- Proposer d'autres plantations de type varié pour les haies ;
- Proposer un aménagement des chemins, placettes et trottoirs piétonniers afin de diriger les eaux de ruissellement aux pieds des plantations alentours. Les structures encadrant les plantations doivent permettre quant à elles l'écoulement de ces eaux de ruissellement dans la terre formant la base de ces plantations.
- Porter une attention particulière aux mouvements des véhicules lors de leurs passages dans le sud de la parcelle afin de limiter au maximum la dispersion des plantes invasives ;
- étudier une alternative (plans de détail à fournir) pour les systèmes de ventilation en toiture, dans les bâtiments, ou en minimisant leur hauteur et leur impact visuel par la pose d'écrans pare-vue de sorte à les rendre invisibles depuis les logements,
- étudier une alternative au mur anti-bruit, de pair avec un éloignement plus important du projet par rapport aux voies de chemin de fer, (2 mètres minimum),
- étudier les possibilités de ré-infiltration in situ de l'excédent d'eau de pluie non ré-utilisé,
- adapter le parti d'implantation du projet, et les formulaires, en conséquence des conditions ci-avant, en prévoyant :
 - une offre complémentaire de stationnement, au besoin en réduisant l'emprise des sous-sols et en répartissant l'offre sur 2 niveaux, avec une offre accrue pour le stationnement des vélos,
- Et en prévoyant:
 - un recul plus important de 2 mètres des bâtiments vis-à-vis des voies de chemin de fer,
 - une adaptation des surfaces bâties et du programme en conséquence
- En prévoyant une densité moindre que celle du permis de lotir en terme de P/S ;
- En supprimant le 2^{ème} étage du bâtiment F et en portant la distance entre la limite de parcelle et la façade arrière à 5 mètres minimum ;

Considérant que l'intégration du projet dans son environnement doit être appréciée en fonction des éléments à modifier et à ajouter au projet

Que ces modifications répondent aux deux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de logements sous forme de 4 immeubles n'est pas mis en cause
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être étudié davantage afin de répondre au bon aménagement des lieux

Considérant que l'article 191 est d'application,

Considérant cependant qu'en fonction des précisions qui seront apportées au projet pour rencontrer les conditions précitées, il y aura lieu de vérifier si celles-ci sont ou non accessoires si la demande modifiée doit ou non être soumise aux mesures particulières de publicité,

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

L'octroi de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 8 est reportée à l'examen de la demande complétée et modifiée dans le respect des conditions énoncées ci-dessus.