

Séance du 20 mars 2014 / Zitting van 20 maart 2014
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 044/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.406-13
 Situation : Rue du Roseau
 Demandeur : M. et Mme SALMEN Lionel et Diana
 (La construction d'une maison)
- 09h25 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-39.933-11
 Situation : Rue Copernic 83
 Demandeur : Madame DE PAUW Dorothée
 (La régularisation d'un chien assis et d'une cabane et la construction
 d'une piscine – art.126/1 – uniquement pour avis)
- 09h45 3) 041/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.429-13
 Situation : Chaussée de Waterloo 1557
 Demandeur : Monsieur RESIMONT Bastien
 (L'extension du séjour d'une maison uni-familiale)
- 10h10 4) 045/14 – Aanvraag om verkavelingsvergunning nr PL-530bis-13
 Ligging: Stallestraat
 Aanvrager: TOCQUEVILLE nv (Dhr. De Neef)
 (de verdeling van een perceel in 8 kavels:
 - 4 kavels bestemd voor woningen
 - 4 kavels voor gemengd gebruik)
- 10h50 5) 040/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.445-13
 Situation : Rue Papenkasteel 152
 Demandeur : Monsieur TRICOT Yves
 (La rénovation et l'extension d'une habitation uni-familiale)

± 11h30 - Fin de séance/Einde zitting

± 12h00 - Visite sur place d'un bien sis Avenue Hamoir 14A

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/03/2014
objet n° 01

Dossier 16-41406-2013- Enquête n° 44/2014

Demandeur : Monsieur et Madame Lionel-Diana Salmen

Situation : Rue du Roseau

Objet : la construction d'une maison

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41406-2013 introduite le 18/12/2013 par Monsieur et Madame Lionel-Diana Salmen et visant la construction d'une maison sur le bien sis Rue du Roseau;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de hauteur de la façade avant.

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 d'implantation et gabarit (chapitre 2), article 5 hauteur de la façade avant « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée & un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que la hauteur de la façade du projet dépasse la hauteur de façade de la construction mitoyenne.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2014 au 03/03/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2013 dépôt de la demande

06/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

17/02/2014 au 03/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Service Technique de la Voirie le 18/03/2014

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

1.1. Niveau d'implantation.

- Principes généraux :

- 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.

- Quant au projet :

- Les points de niveau repris sur les plans ne sont pas identifiables clairement, précisément et sans équivoque : les repères de niveau doivent être pris sur des éléments en dur non susceptibles de modification ou disparition durant le 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. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur

- place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu aux dépens de la réinfiltration, celui-ci 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 - soit une contenance de 5.500 litres dans le cas présent;
 - 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 :
 - Le projet ne prévoit le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'égouttage, mais sans en différer le rejet en les faisant transiter dans un bassin d'orage.
 - Les plans doivent être complétés plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées, 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), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.
 - Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

1.3. Zone de recul.

- Les trois murets à ériger sur la zone de recul devront être interrompus à un mètre du bord du pavage afin de permettre le passage des piétons hors de la chaussée, comme c'est déjà le cas devant les propriétés voisines.
- Les dispositions nécessaires seront prises pour éviter le ruissellement d'eau de la zone de recul vers l'espace public, par l'usage d'un revêtement perméable ou à défaut, la pose d'un avaloir ou d'un caniveau.

1.4. Câble de télédistribution.

- Le projet omet le tracé du câble de télédistribution existant, à fixer sur la future façade (voir 2.5. ci-après).

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

- 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).

4 : description Sitex

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

- Le quartier est structuré par l'important talus de la ligne de chemin de fer qui passe au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- La rue en pavés conserve son caractère de village, vu sa situation d'un côté le long de la zone verte du Kinsendael et du club de sport « le roseau » et de l'autre côté par une rangée de maisons unifamiliales de petits gabarits ainsi que de rares immeubles de logements ;
- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est mitoyen à une maison 2 façades de gabarit R+2+toiture à versants ;
- La construction sur le terrain situé à gauche de la parcelle faisant l'objet de la demande est une construction 3 façades de gabarit R+2+toiture à versants mais plus haute et plus profonde que la maison mitoyenne de droite ;
- Le jardin est orienté plein ouest ;
- La rue fait l'objet d'inondation lors d'orage important.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'une nouvelle maison unifamiliale de 7 chambres de gabarit R+2 (toiture plate) dérogeant au RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet propose un volume massif ne présentant que peu de raccords avec la maison mitoyenne existante ;
- La composition se veut à la fois classique de par le percement des baies traditionnelles mais ne s'aligne en rien avec la composition de la maison voisine ; et à la fois « moderne » mais seul l'aspect cubique se veut contemporain mais rend l'ensemble massif et peu harmonieux ;
- L'aménagement intérieur proposé :
 - a) Il n'est pas en adéquation avec l'ampleur demandée pour la volumétrie du bâtiment ; en effet, certains espaces importants sont étriqués (hall d'entrée et accès au séjour, etc) et ne tirent pas profit de la surface totale demandée de 354m² ;
 - b) au 1^{ier} étage, le hall de nuit prend lui énormément de place et crée un déséquilibre entre les espaces ;
 - c) Aucun puits de lumière n'est prévu afin de rendre l'espace de circulation agréable ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- La profondeur de la construction aux étages ne respecte pas la profondeur autorisée dans le RRU titre I en matière de profondeur maximale. En outre, l'implantation proposée porte préjudice à la maison mitoyenne en portant atteinte à son ensoleillement sud. De plus, la profondeur proposée crée un déséquilibre en volumétrie par rapport à ce bâtiment mitoyen ;
- La superficie consacrée aux pièces de vie représente 56m². Les pièces de nuit représentent elles une superficie de 105m² (88m² chambres + 17m² sdb) ; Les espaces de nuit utilisent une beaucoup plus grande surface que les espaces de jour et rend l'ensemble disproportionné ;

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 RRU, Titre 1, en matière d'implantation et gabarit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » :

- la hauteur de la façade du projet dépasse la hauteur de façade de la construction mitoyenne de 2.00m et crée un déséquilibre entre les deux constructions ;
- une héberge peu esthétique sera visible depuis l'espace publique. De plus, en façade arrière, la profondeur et la hauteur du nouveau bâtiment génère également des pans de mur aveugle de grandes dimensions peu qualitatifs ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU, Titre 1, en matière d'implantation et gabarit « un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » :

- Bien que le projet prévoit une différence de matériaux afin de créer un raccord entre maisons mitoyennes au niveau de la hauteur de la corniche existante, l'ensemble manque d'harmonie ;

Avis DEFAVORABLE 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 20/03/2014
objet n° 02

Dossier 16-39933-2011

Demandeur : Madame Dorothee De Pauw

Situation : Rue Copernic 83

Objet : la régularisation d'un chien assis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-39933-2011 introduite le 13/04/2011 par Madame Dorothee De Pauw et visant la régularisation d'un chien assis et d'une cabane et la construction d'une piscine sur le bien sis Rue Copernic 83 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS AGRBC 50 du 27.05.1999 (immeuble remarquable) et, dérogeait avec ce plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé pour la construction d'une cabane dans un arbre à 4m de haut et la construction d'une large lucarne en toiture en façade principale ;

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

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

o dérogation à un PPAS en matière de gabarit – article 12.1

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

o art 15.2.2. – immeuble remarquable

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.06.2011 au 20.06.2011:

o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o l'impact des travaux réalisés en infraction sur la parcelle voisine, le bruit de la piscine et des jeux dans la cabane, les vues sur la parcelle voisine depuis la cabane et les chiens assis,

Considérant comme l'indique le déroulement de la procédure ci-dessous que le demandeur a modifié son projet et a supprimé la dérogation au PPAS ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/04/2011 : dépôt de la demande ;

31/05/2011 : accusé de réception d'un dossier complet ;

06/06/2011 au 20/06/2011 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/07/2011 : séance publique et avis de la Commission de concertation ;

12/07/2011 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

19/07/2011: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation ;

05/09/2011 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les de dérogations sollicitées, une condition de cet avis portant sur le démontage de la lucarne dérogatoire ;

26/09/2011: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

19/12/2013 : dépôt de plans modificatifs en application de l'article 126/1, alinéa 4 du CoBAT et reprise de la procédure à l'avis de la Commission de Concertation ;

4 : Description Situation Existante

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

o La villa remarquable est implantée en mitoyenneté le long de la limite de droite, laissant un vaste jardin orienté sud, elle se développe en longueur le long de ce mur mitoyen,

o Une large lucarne a été construite sur le versant latéral de la villa, entre deux pignons,

- o Le jardin comprend des arbres importants dont un grand cerisier où a été construit la cabane à une hauteur de +/- 4m de haut,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La régularisation de la construction de la large lucarne et de la cabane de jardin,
- o La création d'une piscine en zone de jardin,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

Considérant que la piscine est implantée à 5m des limites de la parcelle ;

Considérant que la large lucarne est insérée entre deux lucarnes pignons ;

Que la grande largeur et la grande hauteur de cette lucarne en font un volume nettement inesthétique et dénature le caractère remarquable de la maison ;

Que la lucarne ne répond pas au prescrit du PPAS pour lequel :

“Les immeubles remarquables anciens et modernes doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain.

Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des *conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique*” ;

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

- o par rapport à la dérogation au gabarit, la cabane dans l'arbre à une hauteur de +/- 4m, déroge en hauteur (cabane de jardin d'une hauteur de maximum 2m),

Considérant que la cabane est construite autour du tronc d'un grand cerisier ;

Qu'elle est située à plus de 10m des limites de la parcelle ;

Considérant que le jardin se développe largement au sud de la maison ;

Considérant que la piscine est implantée à 5m de la limite de la parcelle, ce qui est conforme au PPAS ;

Que les abords de la parcelle sont largement plantés.

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés, en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT, qui ne rencontrent pas la condition émise par la commission de concertation, le Collège et le fonctionnaire délégué ;

Que la demande modificative a été complétée en date du 13/01/2014 ;

Que cette demande modifiée est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- o Application de l'article 12.1 du PPAS AGRBC 50 du 27.05.1999 (immeuble remarquable), portant sur les travaux en ZICHEE,

7 : Description demande telle que modifiée en 126/1 du CoBAT

Considérant que la demande telle qu'amendée vise :

- o à réduire la lucarne existante en deux lucarnes conformes aux règles du PPAS ;

8 : motivation sur la demande telle que modifiée

Considérant que d'une façon générale, la demande suscite les considérations suivantes :

- o les deux lucarnes ont une largeur de +/- 1.45m et sont distantes de 1m,

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

- o les 2 lucarnes sont implantées en recul et dès lors intégrées dans le versant de la toiture.

Avis FAVORABLE 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 20/03/2014
objet n° 03

Dossier 16-41429-2013- Enquête n° 41/14
Demandeur : Monsieur Bastien Resimont
Situation : Chaussée de Waterloo 1557
Objet : l'extension du séjour d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41429-2013 introduite le 23/12/2013 par Monsieur Bastien Resimont et visant l'extension du séjour d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1557;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou « zone natura2000 ») ;

Considérant que la maison a été construite en 1922 ;

Que l'extension prévue s'inscrit dans la zone s'écartant des limites du Bois ;

Que le bien est séparé du bois par la chaussée de Waterloo ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs évoqués ci-avant ;

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 :

- application de la prescription particulière 16 du **PRAS**, en matière de zones de servitudes au pourtour des bois et forêt, §2 : actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60et 30mètres.

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est 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 17/02/2014 au 03/03/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2013 dépôt de la demande

27/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

17/02/2014 au 03/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le tronçon de la chaussée dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert ;
- La maison sur laquelle porte la demande se situe sur la chaussée de Waterloo entre l'avenue de la Sapinière et l'avenue des Aubépines ; la chaussée de Waterloo la sépare de la Forêt de Soignes ;
- La parcelle sur laquelle la maison s'inscrit se situe à +/-18mètres de la Forêt de Soignes ; la maison s'implante, elle, à +/-27mètres de celle-ci ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation et le réaménagement d'une maison unifamiliale ;

- La démolition d'un bow-window et son remplacement par une extension du séjour au rez-de-chaussée côté sud par un volume en bois ;
- L'ouverture d'une baie en façade arrière au 1^{ier} étage ;
- Le placement d'un portail.

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale (5chambres) en lui offrant un séjour aux dimensions agréables et davantage lumineux de par la création de baies de fenêtres côté sud ;
- L'extension ne porte pas préjudice au voisin de gauche (n°1559) étant donné que l'extension se situe à 7.60mètres de la limite mitoyenne et à 12.50mètres de la façade latérale de la maison voisine ;
- Le nouveau volume proposé est à la fois sobre de par sa forme et sa symétrie et se veut à la fois « contemporain » de par le nouveau matériau choisi (=bardage en cèdre ajouré) ;

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 quant à l'application de la prescription particulière 16 du PRAS, en matière de zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, §2 : actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60et 30mètres : l'extension se restreint à 14m². Elle est par conséquent limitée et ne porte aucun préjudice à la zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire : la façade avant a été conservée et la demande porte sur une extension limitée en façade latérale gauche-extension sobre et s'harmonisant avec l'esthétique de la maison tout en se voulant plus actuelle ;

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

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

- Afin de préserver la lecture du bâtiment principal d'origine, l'extension côté façade avant devra s'implanter en recul, c'est à dire s'implanter à l'emplacement de l'annexe existante (démolie) ;
- Le nouveau portail devra être ajouré.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne vise que des modifications minimales ;
- 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose;
- de modifier les formulaires en conséquence

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/03/2014
objet n° 4

Dossier PL-530-bis 2013- Enquête n° 045/13

Demandeur : Mijnheer Hans De Neef tocqueville N.V.

Situation : Stallestraat

Objet : de verdeling van een perceel in 8 kavels : 4 kavels bestemd voor woningen ; 4 kavels voor gemengd gebruik

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-530-bis 2013 introduite le 31/12/2013 par (la) N.V. tocqueville/o Mijnheer Hans De Neef et visant la division de la parcelle en 8 lots, 4 lots à affectation de logement et 4 lots affectés à un usage mixte, sur le bien sis Stallestraat;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec point de mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant qu'un dossier fait suite à la demande de permis d'urbanisme n°16-39616-2010, introduite pour un programme comparable, comprenant également un immeuble de logements (rue du Roetaert) et laissée sans suite le 08/08/2013 ;

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 ont été requis pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol - actes et travaux en intérieur d'îlot ;
- application de la prescription particulière 3.3 alinéa 3 du plan régional d'affectation du sol - superficie de commerce comprise entre 200m² et 1000m² en zone mixte ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2014 au 03/03/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Projet situé sur un point de variation de mixité : Des personnes ne s'opposent pas à l'installation d'un magasin Aldi rue de Stalle, mais pas en intérieur d'îlot. La grande surface devrait être installée à front de rue et proposer un projet mixte : L'Aldi devrait être construit au rez-de-chaussée et éventuellement au 1^{er} étage à front de la rue de Stalle.
- Trois points importants sont soulignés:
 - la grande surface telle que projetée en intérieur d'îlot se verrait peu et ses parkings se verraient amputés de ceux nécessaires aux nouveaux habitants du site. La minéralisation du sol sera trop importante
 - Le débarquement des marchandises se fera difficilement.
 - Comment le demandeur va-t-il faire coïncider son parking souterrain avec le bassin d'orage prévu ?
 - Projet en intérieur d'îlot et non-respect d'une zone de cours et jardins de 50% en pleine terre : On ne constate ici aucune amélioration des qualités végétales de l'endroit.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/12/2013 dépôt de la demande

06/02/2014 accusé de réception d'un dossier complet

17/02/2014 au 03/03/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/03/2014:séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier d'habitation au nord de la rue de Stalle dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé par des maisons unifamiliales et des petits immeubles de rapport, tandis que la rue de Stalle présente des immeubles mixtes d'entreprise et de commerce avec des logements aux étages, de gabarit nettement plus important ;

- Le terrain sur lequel porte la demande est proche du coin de la rue de Stalle et la rue du Roetaert, se développe vers l'intérieur de l'îlot perpendiculairement à la rue de Stalle et dispose d'une seconde partie accessible par la rue du Roetaert ;
- Elle comprend en situation existante :
 - Côté rue de Stalle et côté rue du Roetaert, un parking à front de la rue de Stalle qui couvre tous les espaces non construits de la parcelle et se développe entre les mitoyens des bâtiments voisins implantés rue de Stalle, ne comprenant que quelques rares éléments de verdure;
 - En intérieur d'îlot, un grand bâtiment de type industriel qui se développent le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle et qui couvre également tout le fond de celle-ci, affecté à des fonctions administratives et de tri pour la poste ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur la création d'un permis de lotir et la division de cette grande parcelle en 8 lots répartis sur le site comme suit :
 - Les lots 1, 2 et 3 accessibles par la rue du Roetaert et affectés en logement, dont :
 - le lot 1 a déjà fait l'objet du permis n° 16-40210-11(délivré le 04/12/2012) pour 9 appartements ;
 - les lots 2 et 3 sont affectés chacun à une maison unifamiliale avec garage et de gabarit équilibré entre les deux pignons des maisons mitoyennes attenantes au terrain ;
 - Les lots 4, 5 et 6 accessibles par la rue de Stalle, affectés en activités économiques (activité logistiques – b post - et de commerce (objets de la présente demande) et répartis comme suit :
 - lot 4 : bâtiment existant en fond de parcelle légèrement agrandi , avec maintien de l'activité logistique existante de « b.post » ;
 - lot 5 : partie centrale du bâtiment existant en intérieur d'îlot, affecté au plus grand des deux commerces, couvrant une superficie 999m²;
 - lot 6 : partie avant du bâtiment existant en intérieur d'îlot, affecté au plus petit des deux commerces, couvrant une superficie de 204m² ;
 - Le lot 7 : destiné à un immeuble de logements à front de la rue de Stalle, destiné à refermer le front de bâtisse, comportant le passage carrossable vers l'intérieur du site et disposant de 8 emplacements de parking réservés dans la répartition des surfaces au sol du projet;
 - Le lot 8 : ensemble des surfaces extérieures en intérieur d'îlot, accessible via ce passage carrossable sur le Lot 7 et affectée en un parking paysager ;
- Considérant que l'ensemble des lots à affectation mixte, soit les lots 4,5,6,8 font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-40351-2012, également en cours de procédure, pour :
- Le maintien de l'activité de b–post dans le lot4 légèrement agrandi ;
 - L'implantation d'un grand commerce sur le lot 5 ;
 - L'implantation d'un commerce indépendant de celui-ci sur le lot 6 ;
 - L'aménagement paysager du parking et la répartition de ceux-ci sur le lot 8 ;
- Définit les gabarits prescrits pour les différents lots, en se référant au gabarit mitoyens existants et contigus à chaque lot, de sorte à intégrer les nouveaux volumes dans le bâti existant ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet de permis de lotir concerne une parcelle qui s'inscrit dans un contexte bâti différencié entre la rue de Stalle et la zone mixte qui la couvre et celle de la rue du Roetaert, essentiellement affectée en logement ;
- La division respecte ces particularités et crée les lots de logements dans la partie accessible via le rue du Roetaert, ce qui répond au bon aménagement des lieux, soit les lots 1,2 et 3 ;
- Ces lots affectés en logement permettent aussi de recréer de la pleine terre en intérieur d'îlot, au profit de l'amélioration de la verdurisation de celui-ci, ainsi que pour les vues depuis tous les logements environnants ;
- Les lots à usage mixte réorganisent les espaces couverts existants et maintiennent l'activité mixte de la zone, au profit du caractère durable de l'évolution de la ville, notamment par :
 - Le maintien du bâti de type industriel,
 - Le maintien des zones mixtes en espace urbain ;

- La limitation des problèmes de mobilité et des trajets d'usagers par le maintien de l'activité en milieu urbain ;
- L'implantation du grand commerce en intérieur d'îlot peut se justifier en raison de ces particularités et s'accompagne des mesures de plantations des parkings inhérents aux activités mixtes sur le site, ce qui participe également à l'amélioration de cet intérieur d'îlot, notamment par la création d'un écran de verdure en bordure des jardins des maisons implantées rue du Roetaert ;
- La création d'un lot mixte avec l'entrée au site d'activités mixtes au rez-de-chaussée et la création de logements aux étages s'inscrit dans la continuité du logement en zone mixte et dans celle des logements de l'immeuble à droite de la demande, ce qui participe à l'animation et l'embellissement de l'axe structurant, et assure une façade animée sur le site ;
- L'entrée carrossable du site par son ampleur, permet d'assurer la transparence vers celui-ci et limitera la pose d'enseigne à front de rue, à celles conformes au RRU en vigueur ;
- La création du lot 8, indépendamment des autres lots, permet d'assurer dans le long terme l'entretien et le caractère paysager de cet intérieur d'îlot, au profit des vues depuis l'ensemble des logements environnants ;
- Les prescriptions complètent et précisent les plans graphiques et prévoient la création de bassin d'orage pour toutes les nouvelles constructions ;

Considérant cependant que le prescrit ne précise pas qu'il y a lieu de créer un bassin d'orage à l'échelle du site pour les lots à affectation mixte et au bâti existant 4,5,6 et 8, ce qu'il y a lieu de créer avant la commercialisation du permis de lotir ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol les actes et travaux en intérieur d'îlot peuvent s'envisager, notamment en raison :
 - de la situation existante,
 - de l'amélioration des aménagements du parking et notamment sa verdurisation,
 - la limitation de la zone perméable et la création de jardin pour les lots 1,2 et 3 ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.3 alinéa 3 du plan régional d'affectation du sol - superficie de commerce comprise entre 200m² et 1000m² en zone mixte, le permis de lotir et le permis d'urbanisme qui couvrent les lots concernés se conforment à cette prescriptions et notamment :
 - Par la création de deux commerces totalement indépendants, (lot 5 et lot 6 demandés dans le dossier n°530bis) avec leurs emplacements de parcage respectifs et clairement définis est dès lors acceptable ;
 - La création de commerces à l'intérieur d'un îlot, accessibles par cet axe structurant s'inscrit en complément des activités existantes le long de ce tronçon de cet axe structurant ;

7 : condition à mettre dans le permis

- Créer un bassin d'orage à l'échelle du site pour les lots à affectation mixte et au bâti existant 4,5,6,8 avant commercialisation du permis de lotir.

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/03/2014
objet n° 05

Dossier 16-41445-2013- Enquête n° 40/14
Demandeur : Monsieur Yves Tricot
Situation : Rue Papenkasteel 152
Objet : la rénovation et l'extension d'une unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-41445-2013 introduite par Monsieur Yves Tricot visant la rénovation et l'extension d'une unifamiliale sur le bien sis Rue Papenkasteel 152;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit – chapitre 2 – section 1 - article 6 *La toiture* en ce que la hauteur de la nouvelle toiture dépasse de plus de 3mètres le profil mitoyen ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de gabarit – chapitre 2 –section 1 – article 6 (Toiture-Hauteur) : « la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen » en ce que la hauteur de la nouvelle toiture dépasse de 3.35mètres le profil mitoyen ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/02/2014 au 03/03/2014 et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- M. et Mme Jurion demandent à être entendus.

Après les travaux prévus, le projet d'extension culminera à l'arrière à 9m15 contre 5m80 pour le mitoyen. Le volume et l'impact volumétriques ne s'accorderont pas avec le mitoyen et auront pour conséquence une perte de luminosité importante.

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

- 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

31/12/2013 : dépôt de la demande

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/01/2014

17/02/2014 au 03/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier est principalement résidentiel, composé de maisons mitoyennes ou de villas 4 façades ;
- La rue Papenkasteel présente des maisons principalement implantées en recul ; l'alignement est marqué par des murets ou des haies ; la rue est en pente descendante vers la chaussée de Saint-Job ; la circulation est en sens unique et le stationnement alterné ;
- La maison qui fait l'objet de la demande présente un gabarit différent des gabarits principalement présents dans la rue (R+2+toiture à versants) ; en effet, il s'agit d'une maison R+1+Toiture à versants ;
- La maison n°152 sur laquelle porte la demande est mitoyenne :
 - a) à gauche à une maison (n°150) de gabarit R+1+Toiture à versants qui présente un niveau sous corniche et sous faite légèrement plus bas que la maison qui fait l'objet de la demande ;
 - b) à droite, elle jouxte un terrain à bâtir et présente donc un pignon en attente ;
Le gabarit de la maison à droite du terrain à bâtir (n°156) correspond aux gabarits présents dans la rue (R+2+Toiture à versants) et présente donc un niveau sous corniche et sous faite plus important que la maison qui fait l'objet de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- l'agrandissement de la maison en toiture en façade arrière en dérogation en hauteur par rapport au profil du mitoyen et créant une héberge par rapport à la maison mitoyenne ;
- la création d'une lucarne en toiture en façade avant ;

6 : motivation sur la demande :

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

- La maison sur laquelle porte la demande possède actuellement 2 chambres et une seule salle de bain au 1^{ier} étage ; Les demandeurs ayant 3 enfants et l'étage sous comble n'étant pas exploitable dans son état actuel, le projet prévoit l'aménagement d'espaces d'habitation supplémentaires au 2^{ième} étage ;
- De ce fait, le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant le 1^{ier} étage aux parents et le 2^{ième} étage aux enfants ;

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

- Le projet propose de conserver le niveau de la corniche de la façade avant ainsi que le niveau du faite de la toiture existante ;
- Le projet propose l'aménagement d'une lucarne en façade avant qui respecte les prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme en ce qui concerne sa largeur et son implantation dans la toiture ; La nouvelle lucarne s'inscrit dans la composition de la façade et conserve la lisibilité de la toiture ;
- Le projet améliore la composition architecturale de la façade arrière. En effet, le projet propose d'enduire toute la façade, de créer des nouvelles baies au 2^{ième} étage dans l'alignement de celles du 1^{ier} étage. Les allèges entre ces fenêtres seront habillées de zinc à emboîtement afin de créer un ensemble cohérent et moderne ; les matériaux envisagés sont sobres et s'intègrent au cadre bâti environnant ;

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

par rapport au motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de gabarit – chapitre 2 – section 1 – article 6 en matière de hauteur de toiture « la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen » en ce que la hauteur de la nouvelle toiture dépasse de 3.35mètres le profil mitoyen :

- Le gabarit généralement présent dans la rue correspond à du R+2+toiture à versants ; Le gabarit de la maison à droite du terrain à bâtir (n°156) présente un niveau sous corniche et sous faite plus important que la maison qui fait l'objet de la demande ;
Il est à présager que la maison qui se construira sur la parcelle constructible mitoyenne à la maison qui fait l'objet de la demande proposera un gabarit similaire ;
- Le projet améliore donc la composition architecturale de la façade arrière, tout en tirant parti des gabarits des constructions avoisinantes ;
- Bien que la hauteur de la nouvelle toiture dépasse seulement de 35cm le niveau autorisé dans le RRU : la dérogation est limitée mais porte préjudice aux voisins de gauche (n°150) ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°150) de gabarit R+1+Toiture à versants présente un niveau sous corniche et sous faite légèrement plus bas que la maison qui fait l'objet de la

demande. De plus, la maison de gauche est moins profonde que la maison qui fait l'objet de la demande ;

La proposition de rehausse en façade arrière crée un mur œillère du côté du mitoyen de gauche au-dessus du niveau de la corniche trop important; Il y a lieu d'aligner la façade de la chambre 2 sur la façade de la maison de gauche et de réorganiser les aménagements intérieurs en conséquence afin de conserver les surfaces réglementaires au RRU pour les chambres ;

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

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

- Reculer la façade arrière au 2^{ième} étage de 1,60m en profondeur, sur la largeur de la chambre 2 et réorganiser les aménagements intérieurs en conséquence afin de conserver les surfaces réglementaires au RRU pour les chambres.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoire en ce que la modification porte uniquement sur un retrait d'une partie de la nouvelle façade arrière ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime conditionnel en présence d'un représentant de la DBU

La dérogation au RRU titre I article 6 est acceptée pour les raisons énoncées ci-dessus.