

Séance du 13 mars 2014 / Zitting van 13 maart 2014

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9175-2013
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 83a-83a-b-c
Demandeur : I.G.B. sa (ACP Camélias-Magnolias)
(parking couvert de 36 places)
- 09h15 2) 038/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.366-2013
Situation : Chaussée de Waterloo, 1163D
Demandeur : MIVAK sprl (M. De Sauvage)
(La transformation d'un immeuble de rapport avec rez commercial
(mise en
conformité et rénovation)
- 09h35 3) 035/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.359-2013
Situation : Rue Edith Cavell, 140
Demandeur : ELTIOR sprl (M. Olivier Fuzeau)
(L'agrandissement de la lucarne en versant arrière de la toiture,
la construction d'une véranda, la rénovation des châssis,
l'adaptation de la fenêtre de la cuisine)
- 10h00 4) 028/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.379-2013
Situation : Avenue de l'Aulne, 104
Demandeur : ACP Charlemagne c/o CEGI sprl (M. Guillaume
Swaelens)
(Le ravalement de façades)
- 10h15 5) 034/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.387-2013
Situation : drève des Renards, 4
Demandeur : Monsieur MELSENS Pascal
(Le changement d'affectation d'un studio en bureau au rez-de-
chaussée)
- 10h35 6) 026/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.391-2013
Situation : Clos du Wagram, 7
Demandeur : M. et Mme HIZETTE et JONGEN
(La mise en conformité de l'implantation de la terrasse)
- 10h55 7) 029/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.415-2013
Situation : Drève de Lorraine, 41
Demandeur : DLL sa (M. Stéphane RUTTE)
(La mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs)
- 11h15 8) 030/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.407-2013
Situation : Chaussée d'Alseberg, 483-489
Demandeur : LIDL BELGIUM GmbH et Co KG (M. Vincent
VERPOEST)
(La mise en conformité de l'aménagement du parking, sa modification
et la transformation d'une surface commerciale annexe en parking
couvert)
- 11h40 9) 017/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.443-2013 (art.177)

Situation : Avenue Arnold Delvaux
Demandeur : Administration communale d'Uccle
(Service Technique de la Voirie)
(Le réaménagement de l'avenue Arnold Delvaux :
réfection de la voirie et des trottoirs,
léger rétrécissement de ceux-ci pour instaurer du stationnement
bilatéral,
abattre et replanter des arbres en quinconce)

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

- 13h30 10) 027/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.395-2013
Situation : Avenue des Statuaires, 13
Demandeur : M. Giuseppe SAVINO et
Mme Cornelia RENSJE TEERINK
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 13h55 11) 036/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.315-2013
Situation : Avenue du Vert Chasseur entre le 11 et 21)
Demandeur : Messieurs FRUY Donald, Teddy et Sydney
(La construction d'une villa à 3 appartements)
- 14h20 12) 032/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.402-2013
Situation : Place de Saint-Job, 38
Demandeur : PIZZA BELGIUM sa (M. Stef MEULEMANS)
(Le changement de destination d'un commerce de service en Horeca,
avec
petite extension en façade arrière d'un immeuble mixte de commerce
et
logements)
- 14h45 13) 024/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.362-2013
Situation : Rue Papenkasteel, 17a
Demandeur : Monsieur WTTRWULGHE Marc
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale
implantée
en intérieur d'îlot)
- 15h10 14) 037/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.386-2013
Situation : Avenue Nekkersgat, 7
Demandeur : M. et Mme ZIGRAND Sébastien et VAN SNICK
Isabelle
(La rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale trois façades en
façade
arrière)
- 15h35 15) 023/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.360-2013
Situation : Avenue des Statuaires, 44
Demandeur : BOUWKANTOOR GUIDO DEDEYNE sa (M.
Dedeyne)
(La démolition d'une villa uni-familiale et la construction d'un ensemble
de
14 appartements répartis en 2 volumes et de 17 emplacements de
parking)
- 16h10 16) 031/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.371-2013
Situation : Chaussée de Saint-Job, 32
Demandeur : Fonds du logement de la Région Bruxelles-Capitale

(Madame Catherine SCHEID)
(La construction d'un ensemble de 14 logements passifs + 14 parkings
couverts)

- 16h40 17) 033/14 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41.442-2013 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.185
Situation : Rue Egide Van Ophem, 46
Demandeur : PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION
(Messieurs Jacques LEFEVRE et Philippe SALLE)
(La construction d'un immeuble de bureaux et d'un centre culturel)
- 17h15 18) 025/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.460-2012
Situation : Chaussée de Neerstalle, 495 / Rue des Polders, 11
Demandeur : Association Socio-Culturelle Ucquoise (M. Ben
Messaoud)
(Le changement d'affectation d'un immeuble de bureau, de logement et
de
dépôt en mosquée)

± 18h00 - Fin de séance/Einde zitting

URBANISME - ENVIRONNEMENT
LOGEMENT
RENOVATION URBAINE
Environnement
GM/MV

COMMISSION DE CONCERTATION
Séance du 13/03/2014
AVIS

Objet : Demande de permis d'environnement classe 1B n° 9175
Situation : avenue Jean et Pierre Carsoel 83a-b-c
Demandeur : ACP Camelia-Magnolias, avenue Jean et Pierre Carsoel 83a-b-c
à 1180 Bruxelles
Objet : parking couvert

P.R.A.S. : zone d'habitation

Enquête publique : du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus.

Motifs : permis d'environnement sans certificat préalable

Observations et/ou réclamations :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition.
- 0 opposition verbale.

Considérant que l'enquête publique effectuée du 10/02/14 au 24/02/14 inclus a donné lieu à :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 11/12/2013 et que ce rapport n' comporte pas de remarques ;
- l'accès à la cabine haute tension est rendu difficile par le stationnement du véhicule à l'emplacement 29;
- les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumise à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

AVIS FAVORABLE

à condition que le demandeur propose une solution pour améliorer l'accès à la cabine haute tension.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 02

Dossier 16-41366-2013- Enquête n° 38/2014

Demandeur : Monsieur De Sauvage MIVAK S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 1163 D

Objet : la transformation d'un immeuble de rapport avec rez commercial (mise en conformité et rénovation)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41366-2013 introduite le 15/11/2013 [et complétée le 18/12/2013](#) par la S.P.R.L. MIVAKc/o Monsieur De Sauvage et visant la transformation d'un immeuble de rapport avec rez commercial (mise en conformité et rénovation) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1163 D;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation; le long d'un axe structurant avec liseré commercial;

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 4 profondeur - §1 : « ...la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur = au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain... » en ce que la totalité de la surface au rez-de-chaussée est construite.

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 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2013 : dépôt de la demande

18/12/2013 : dépôt de compléments de la demande

15/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

10/02/2014 au 24/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- Les gabarits et les typologies des constructions dans ce tronçon de voirie sont variés (R+1+T à R+4+T) ;
- La chaussée est passante, elle est desservie par plusieurs lignes de bus de transports en commun et l'immeuble sur lequel porte la demande se situe à proximité du lieu dit « Vivier d'Oie » ;
- La maison mixte est affectée au commerce au rez-de-chaussée et à 3 logements aux étages et ce depuis sa construction datant de 1928 ;
- L'immeuble a fait l'objet de permis d'urbanisme (n°16-21338-2000 & 16-19720-2000) dans lesquels des transformations ont été autorisées en ce qui concerne la couverture partielle de la parcelle ; En effet,

l'ensemble de la parcelle a été affecté au commerce et seule une cour intérieure de 3.60mx3.40m a été conservée comme espace extérieure ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la fermeture de la cour intérieure ;
- La rénovation complète de l'immeuble (modification de l'aménagement intérieur de tous les espaces) ;
- La transformation de la façade arrière ;
- L'aménagement des plateformes en terrasse et la mise en place de pare-vues aux limites mitoyennes ;

6 : motivation sur la demande

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

- **La situation existante de droit (existence de 3 logements) ainsi que la situation du bien (le lieudit « Vivier d'Oie » = centre intermodal important) justifie l'absence de parcage dans l'immeuble;**
- Les nouveaux aménagements intérieurs proposés améliorent fortement l'habitabilité des logements (cuisine ouverte sur grande pièce de vie, buanderie séparée, salle de douche confortable) et sont en adéquation avec le mode de vie actuel ;
- Le projet prévoit la mise en place d'un local poubelle et d'une zone destinée à accueillir les vélos ; Ces locaux de services améliorent la situation existante ;
- La façade avant est conservée ;
- La nouvelle façade arrière proposée reste dans le même esprit que la façade existante (de piètre qualité mais transformée moyennant une permis d'urbanisme) ;

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

- L'aménagement de la plateforme en terrasse au 1^{ier} étage tel que proposé par la mise en place de pare-vues de dimensions conséquentes (pour répondre au code civil) ne peut s'envisager ; De plus celle-ci est surdimensionnée et risque de créer des nuisances sonores en intérieur d'ilot le cas échéant ;
- L'aménagement de la plateforme en terrasse au 2^{ième} étage tel que proposé par la rehausse du mur mitoyen ne peut s'envisager ; De plus celle-ci est surdimensionnée et risque de créer des nuisances sonores en intérieur d'ilot le cas échéant ;
- L'aménagement d'un balcon en façade arrière au 3^{ième} étage présente une surface limitée et peut s'envisager ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation et gabarit – chapitre 2 – article 4 profondeur - §1 :
Etant donné l'autorisation de fermer la quasi-totalité de la parcelle dans le précédent permis d'urbanisme, il est compréhensible que l'exploitant du commerce ai refermé la cour intérieure de 12m² totalement enclavée ; Cependant, le manque de perméabilité de la parcelle pourrait être palliée via la verdurisation des plateformes ;

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 : les modifications intérieures apportées sont limitées et la partie de la façade avant datant de 1928 est conservée ; La façade arrière a été fortement modifiée précédemment moyennant octroi de permis d'urbanisme.

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 :

- **Verduriser la toiture non accessible (toiture du rez-de-chaussée commercial) ;**
- **De respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites depuis les terrasses située au 1^{ier} et 2^{ième} étages sans rehausse de mur mitoyen et sans mise en place de pare-vues ;**
- **Réduire la profondeur de ces terrasses à 3.00m, placer un garde-corps afin de délimiter clairement la zone terrasse et prévoir une finition esthétique pour les zones résiduelles ;**

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 la modification concerne principalement l'aménagement des terrasses ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre au code civil ;

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

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.

La dérogation au RRU titre I – profondeur est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 03

Dossier 16-41359-2013- Enquête n° 35/14

Demandeur : Eltior S.P.R.L. - c/o Monsieur Olivier Fuzeau

Situation : Rue Edith Cavell 140

Objet : l'agrandissement de la lucarne en versant arrière de la toiture, la construction d'une véranda, la rénovation des châssis, l'adaptation de la fenêtre de la cuisine

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41359-2013 introduite le 13/11/2013 par la S.P.R.L. Eltior c/o Monsieur Olivier Fuzeau et visant l'agrandissement de la lucarne en versant arrière de la toiture, la construction d'une véranda, la rénovation des châssis, l'adaptation de la fenêtre de la cuisine sur le bien sis Rue Edith Cavell 140 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 (AR du 15.04.1988), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de volume ;

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

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

- de dérogations au PPAS n°51 du 15.04.1988, articles 3.2.1. et 3.5 (art. 155 §2 du CoBAT) ;
- de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, en matière d'implantation, article 4, (art. 153 §2. al2&3 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10.02 au 24.02.2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2013: dépôt de la demande ;

14/01/2014: accusé de réception d'un dossier complet ;

10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/03/2014 : séance de la Commission de Concertation ;

Vu l'avis émis par Vivaqua le 20/02/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier est principalement résidentiel, mais bénéficie également d'équipement (école) et de commerce,
- La maison est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de droite,

- La maison n°140 forme avec le n°138 un ensemble volumétrique, les deux maisons ont le gabarit et la toiture identique, les façades ont le même style. Le versant arrière de la toiture du N° 138 est légèrement plus haut,
- En façade arrière, elles sont symétriques et disposent chacune d'une annexe sur 2 niveaux,
- La zone de bâtisse du PPAS de 13m est moins profonde que les annexes existantes, mais permet de combler l'espace entre ces annexes,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'agrandissement de la lucarne existante sur le versant arrière de la toiture,
- La construction d'une véranda sur la même profondeur que celle de l'annexe en vue d'agrandir le séjour, soit 13.75m,
- La modification des châssis en façade avant et la suppression d'un bandeau de pierre horizontal au niveau de la baie du rez-de-chaussée, afin de permettre un apport de lumière naturelle supplémentaire ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise l'extension de la maison unifamiliale afin de lui apporter de meilleures qualités d'habitabilité ;

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

- Programme : la véranda permet d'ouvrir la cuisine installée dans l'annexe vers un espace tampon entre le jardin et le séjour.
- L'élargissement de la lucarne sur le versant arrière permet d'aménager confortablement le bureau du demandeur dans les combles. La lucarne est accolée au mur mitoyen, sans remonter celui-ci, ce qui ne permet pas un aménagement symétrique avec la maison jumelée et est non conforme aux dispositions du Code Civil. La façade de la lucarne est largement vitrée. Le gabarit de cette extension, bien qu'important ne porte pas atteinte aux qualités architecturales de la façade arrière jouxtant un important mur mitoyen en attente, ni aux qualités d'habitabilité des maisons voisines, l'îlot étant vaste et verdurisé ;

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

- La profondeur de la véranda dépasse de 0.75m la profondeur limitée par le PPAS,
- Elle dépasse de plus de 3m la profondeur de la façade principale arrière de la maison jumelée (+1.37m), au sud de la maison jumelée,
- Ce gabarit entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche sur la profondeur de la véranda de 0.85m au plus bas et 2.21m au plus haut,
- La pente de la véranda permet de réduire la hauteur de la rehausse mitoyenne en about de celle-ci,
- L'extension prévue en toiture arrière doit se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de mitoyenneté et opter :
 - Soit par la création d'une lucarne indépendante s'inscrivant en retrait de 100 cm par rapport à la limite mitoyenne ;
 - Soit pour la rehausse sous forme d'un étage franc, de mitoyen à mitoyen (profitant du débord existant de l'immeuble voisin de gauche), et préciser la finition externe de l'héberge créée du côté de la maison voisine de droite ;

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 hauteur de 2.30m minimum dans les combles,
- Rendre l'extension prévue en toiture arrière conforme aux dispositions du Code Civil en matière de mitoyenneté et opter :

- Soit par la création d'une lucarne indépendante s'inscrivant en retrait de 100 cm par rapport à la limite mitoyenne ;
- Soit pour la rehausse sous forme d'un étage franc, de mitoyen à mitoyen (profitant du débord existant de l'immeuble voisin de gauche), et préciser la finition externe de l'héberge créée du côté de la maison voisine de droite ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

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

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

Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme s'abstient.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 04

Dossier 16-41379-2013- Enquête n° 28/2014

**Demandeur : Monsieur Guillaume Swaelens ACP Charlemagne C/O
CEGI sprl S.P.R.L.**

Situation : Avenue de l'Aulne 104

Objet : le ravalement de façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41379-2013 introduite le 22/11/2013 par (la) S.P.R.L. ACP Charlemagne C/O CEGI sprlc/o Monsieur Guillaume Swaelens et visant le ravalement de façades sur le bien sis Avenue de l'Aulne 104;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°35 Quartier Vossegat - A.R. du 2/06/1961 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante : Toutes les façades ne seront pas exécutées dans une unité de matériaux ;

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(s) (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°35 Quartier Vossegat - A.R. du 2/06/1961, en matière de matériaux, article 2 « Toutes les façades seront exécutées dans une unité de matériaux » en ce que le projet prévoit un enduit sur isolant uniquement sur le pignon côté sud ainsi que deux retours sur les façades avant et arrière sur une largeur de 5.55 mètres.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/11/2013 : dépôt de la demande

14/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/03/2014 : 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 rue de l'Aulne dans lequel s'inscrit l'immeuble qui fait l'objet de la demande regroupe des immeubles à appartements multiples de gabarit R+8 type Etrimo datant de 1962 ;
- L'immeuble qui fait l'objet de la demande présente une façade en pierre de France et un soubassement en maçonnerie de schiste ;
- L'immeuble présente également au niveau de certaines fenêtres du rez-de-chaussée des éléments de contour de fenêtre saillants en béton bouchardé ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'isolation de la façade latérale sud ainsi que deux zones sur les façades avant et arrière sur une largeur de 5.55 mètres à l'aide d'un enduit sur isolant de teinte claire se rapprochant de la teinte de la pierre de France existante sur le reste des façades non isolées ;
- L'isolation et le recouvrement de certains seuils de fenêtre par de nouveaux seuils en aluminium thermolaqués ;
- Le recouvrement et l'isolation d'un élément en saillie existant de contour de fenêtres du rez-de-chaussée par un habillage en zinc de ton naturel ;

6 : motivation sur la demande

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

- La volonté d'améliorer les conditions thermiques d'un immeuble datant de 1962 est à encourager ;
- La teinte de l'enduit proposé (beige clair) se rapproche de la teinte des dalles de pierre existantes ;
- L'isolant ne sera pas appliqué au soubassement en maçonnerie de schiste afin de conserver l'homogénéité avec l'ensemble des façades ;
- Le recouvrement de certains seuils de fenêtre respecte les objectifs de développement durable et s'intègre également à l'ensemble ;
- Le recouvrement d'un élément en saillie par un habillage isolé en finition zinc afin d'éviter tous ponts thermiques peut s'envisager ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°35 Quartier Vossegat, en matière de matériaux, article 2 « Toutes les façades seront exécutées dans une unité de matériaux » :

- En ce qui concerne l'enduit sur isolant prévu pour le pignon et deux retours de 5.55mètres de large sur les façades avant et arrière : la demande peut s'envisager pour les raisons évoquées ci-dessus.
- En ce qui concerne le recouvrement d'un élément en béton et non pas de l'ensemble de tous les éléments en béton présents sur toutes les faces de l'immeuble : la demande peut également s'envisager pour les raisons évoquées ci-dessus.

7 : modules optionnels particuliers

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 5

Dossier 16-41387-2013- Enquête n° 34/14

Demandeur : Monsieur Pascal Melsens

Situation : Drève des Renards 4

Objet : le changement d'affectation d'un studio en bureau au rez-de-chaussée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41387-2013 introduite le 27/11/2013 par (la)
c/o Monsieur Pascal Melsens et visant le changement d'affectation d'un studio en bureau
au rez-de-chaussée sur le bien sis Drève des Renards 4;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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 :

- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale de l'utilisation ou de la destination d'un logement)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/11/2013 dépôt de la demande

14/01/2014 accusé de réception d'un dossier complet

10/02/2014 au 24/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/03/2014:séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, à l'exception de la Chaussée de Waterloo et la proximité de celle-ci où les immeubles mixtes de commerce et logements présentent un ordre fermé et de plus importants gabarits
- La drève des Renard comprend sur sa rive Nord et au croisement avec la chaussée un très important complexe mixte de commerce, bureaux et logement, dont une aile s'implante le long de la drève ;
- Le studio de la demande se situe à l'angle de l'immeuble ;
- Il a fait l'objet d'une demande pour une conversion de bureau, affectation initiale, en logement par le permis n° 16-35989-2003, délivré le 08/07/2003 ;
- L'appartement est de petite dimension et présente peu de qualité par ses aménagements;
- L'immeuble comprend, outre ses commerces le long de la chaussée, de nombreux bureaux au premier étage ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve les volumes et reconvertit les lieux en bureau, tel à l'origine

6 : motivation sur la demande

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

- La proximité de l'angle dans l'immeuble et les particularités des aménagements en logement de ce studio prône pour un retour à l'affectation d'origine en bureau ;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.12 du PRAS, la reconversion des lieux en bureau peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le peu de qualité des aménagements en logements de ce studio, ainsi que sa situation :
- Que cependant il y a lieu de se conformer strictement à la condition de l'alinéa 3 de la prescription, soit « permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage . »

7 : Condition à mettre dans le permis

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante, pour répondre au bon aménagement des lieux et au prescrit en vigueur :

- Respecter strictement la prescription générale 0.12 du PRAS, alinéa 3, énoncée ci-avant.

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 13/03/2014
objet n° 06

Dossier 16-41391-2013- Enquête n° 26/2014

Demandeur : Monsieur et Madame Hizette et Jongen

Situation : Clos de Wagram 7

Objet : la mise en conformité de l'implantation de la terrasse et de la piscine

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41391-2013 introduite le 03/12/2013 par Monsieur et Madame Hizette et Jongen et visant la mise en conformité de l'implantation de la terrasse sur le bien sis Clos de Wagram 7;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis&ter Quartier Sud-Est A.R. 19/09/1981 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- la piscine est implantée en partie dans la zone de recul arrière ;
- l'occupation du sol hors sol dans la zone aedificandi est supérieure à 1/6 de la superficie nette de la parcelle ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°15 du permis de lotir n°258bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/12/1982 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes :

- la piscine est implantée en partie dans la zone de recul arrière ;
- l'occupation du sol hors sol dans la zone aedificandi est supérieure à 1/6 de la superficie nette de la parcelle ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°48 bis&ter Quartier Sud-Est A.R. 19/09/1981, article 1.3. Implantation en ce que :
 - a) la piscine est implantée en partie dans la zone de recul arrière
 - b) l'occupation du sol hors sol dans la zone aedificandi est supérieure à 1/6 de la superficie nette de la parcelle ;
- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **Permis de Lotir, n°258bis, lot n°15**, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/12/1982 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, article 1.3 implantation en ce que :
 - a) a) la piscine est implantée en partie dans la zone de recul arrière
 - b) b) l'occupation du sol hors sol dans la zone aedificandi est supérieure à 1/6 de la superficie nette de la parcelle ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/12/2013 dépôt de la demande

14/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

10/02/2014 au 24/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ; Le lot 15 est situé à l'angle SE du Clos Wagram ;
- La maison sur laquelle porte la demande date de 1985 (PU16-29492-1985) et a fait l'objet de transformations en 1996 (PU16-32955-1996) et en 2007 (PU16-37799-2007 démolition d'une façade arrière et extension) ;
- L'aménagement d'un abri de jardin dans la zone de recul latéral droite non aedificandi a été autorisée dans un précédent permis d'urbanisme ;
- Une piscine figure aux plans d'archives dans la zone aedificandi en façade arrière ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de l'aménagement de jardin avec piscine et plan d'eau ;

6 : motivation sur la demande

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

- L'aménagement réalisé du jardin ne correspond pas au plan de permis délivré ;
- Une terrasse posée sur un bassin s'inscrit à l'arrière dans l'axe de la maison en lieu et place de la zone prévue initialement pour une piscine dans le précédent permis ;
- La piscine est implantée en hauteur perpendiculairement à la maison et est décentrée côté Est par rapport à l'axe de la maison ; Elle s'intègre dans le dénivelé du terrain ; Elle déborde largement dans la zone de recul arrière non aedificandi ;
- De grandes plages de pourtour de piscine s'implantent dans les zones non aedificandi de recul arrière et latéral côté Est ;
- L'abri de jardin a été déplacé sur une zone anciennement perméable et réduit encore la surface perméable de cette parcelle ;

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

○ Aménagement des abords et couvert végétal :

- a) L'imperméabilisation totale de la parcelle (46%) est très importante mais ne déroge pas à la prescription de règlement régional d'urbanisme qui impose de conserver 50% de la superficie en zone perméable ;
- b) Par contre, l'emprise au sol se développe largement par la superficie au sol de la maison (180.76m²), la création de la terrasse posée sur un bassin de 6.26mX6.26m (39m²), la construction de la piscine de 4.40mX11.05m (48.62m²), le déplacement de l'abri de jardin 3.35mx5.3m (17.75m²) et par conséquent ne respecte pas les limites de superficie prescrites tant par le permis de lotir que par le PPAS ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°48 bis & ter Quartier Sud-Est et au Permis de Lotir, n°258bis, lot n°15, article 1.3. Implantation en ce qu'un recul arrière de la limite par rapport à limite parcellaire = minimum 8m :

La piscine et ses plages de pourtour surplombe le terrain, ne respecte pas l'implantation permise au PPAS et au PL et par conséquent réduit l'aire de jardin, ce qui n'assure pas le maintien du caractère vert du quartier ;

Etant donné que la piscine est construite et difficilement modifiable, il y a lieu de supprimer au minimum la plage arrière et la plage latérale (côté Est).

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°48 bis & ter Quartier Sud-Est et au Permis de Lotir, n°258bis, lot n°15, article 1.3. Implantation en ce que l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16.66%) :

L'occupation du sol hors sol dans la zone aedificandi est supérieure à 1/6 de la superficie nette de la parcelle ;

En effet, on constate une dérogation de 53.63m², ce qui est trop important et porte atteinte aux objectifs du PPAS et du PL en terme de dimension de jardin et du caractère paysager des parcelles. Cependant, les terrasses en bois ayant un caractère réversible, celles-ci peuvent être conservées.

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 :

- **réduire l'emprise du projet en supprimant la plage arrière de la piscine au profit du jardin ;**
- que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la nouvelle zone de terrasse posée sur un bassin et l'implantation de la piscine sont maintenues ;
 - d'être accessoires en ce qu'elles ne portent sur la suppression d'éléments accessoires ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents seront 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

8 : modules optionnels particuliers

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

Avis FAVORABLE non unanime aux conditions émises ci-dessus.

Le représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 07

Dossier 16-41415-2013- Enquête n° 29/14

Demandeur : DLL S.A. - c/o Monsieur Stéphane Rutté

Situation : Drève de Lorraine 41

Objet : la mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41415-2013 introduite le 20/12/2013 par la S.A. DLL - c/o Monsieur Stéphane Rutté et visant la mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs sur le bien sis Drève de Lorraine 41 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air ;

Considérant que le terrain se situe en zone de servitude au pourtour des bois et dans un rayon de moins de 60 mètres de la zone Natura 2000 (forêt de Soignes) ;

2 : Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande, proprement dite, se situe à plus de 60 mètres d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site ;

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

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

- 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 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013 : dépôt de la demande ;

14/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie le 28/02/2014 ;

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

- Vivaqua le 20/02/2014 ;

5 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande jouxte la forêt de Soignes et se caractérise par un habitat semi-ouvert et ouvert disposant de beaux jardins ;

- Formant le coin entre la drève de Lorraine et l'avenue Van Bever, cette parcelle s'élargit encore en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle, derrière le terrain du restaurant « le chalet de la Forêt » ;
- Dans ce quartier, la grande parcelle sur laquelle porte la demande, affectée au sport de plein air, assure la liaison entre la Forêt de Soignes et la zone d'habitation ;
- Elle comporte plusieurs immeubles dont :
 - l'immeuble central et prépondérant sur le site est l'ancien petit château appelé « villa Viola Cornuta », témoin de l'histoire de la parcelle ;
 - les installations souterraines abritant le parking, implantées sous des terrains de tennis ;
 - un grand hall de sport au volume plus contemporain abritant les activités sportives du fitness, implanté en fond de parcelle dans la partie élargie de la parcelle et plus proche de la limite gauche du terrain ;
- Le centre sportif présente une couvert végétal de « parc », au profit de la biodiversité et de la transition qu'il assure entre les parcelles affectées au logement et la Forêt ;
- Le club sportif dispose d'horaires d'ouverture étendus sur la journée. Il est ouvert 7 jours sur 7, toute l'année, et draine un nombre important de membres, de techniciens, de livreurs, de professeurs et de membres du personnel ;
- Plusieurs emplacements de stationnement non – couverts complètent l'offre de parking en sous – sol ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de l'aménagement d'un parking extérieur de 10 emplacements destinés au personnel ;

7 : motivation sur la demande

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

- Les emplacements de stationnement faisant l'objet de la demande sont implantés discrètement, à l'arrière des bâtiments contemporains, mais se rapprochant de la limite de la Forêt de Soignes ;
- Les places de parking sont destinées aux membres du personnel. Ceux – ci accèdent au bâtiment en traversant le garage enterrés par la sortie de secours Sud / Ouest du parking ;
- L'intervention est non visible depuis l'espace public (située au Sud du site) et depuis les propriétés voisines. En effet, à l'Est et au Sud, le terrain est bordé d'un mur d'enceinte d'une hauteur moyenne de 3,50 mètres et de hauts arbres résineux d'une hauteur moyenne de 10 mètres ;

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

- Le permis d'urbanisme n° 37679 délivré en 2006 prévoyait l'ajout de 10 emplacements de parcage supplémentaires le long du chemin d'accès de la villa « Viola Cornuta ». ces 10 emplacements n'ont pas été réalisés ;
- Le projet porte l'offre de stationnement extérieur de 10 emplacements à 20 places, ce qui n'est pas excessif compte tenu du caractère paysager de la parcelle, et du nombre d'utilisateurs (membres et personnel connexe) du club sportif ;

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 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), le projet s'intègre au caractère paysager de la parcelle, répond aux besoins de fonctionnement du club sportif (10 emplacements de parking supplémentaires avaient été autorisés antérieurement, mais non réalisés). Le parking de 10 emplacements supplémentaires, aménagé sur une surface perméable, ne dénature pas les perspectives paysagères vers les éléments bâtis principaux de la parcelle et ne porte pas atteinte aux qualités paysagères ou d'habitabilité des parcelles attenantes. Le bien voisin contigu et accessible depuis la drève de Lorraine (restaurant « le Chalet de le Forêt ») compte un important parking arrière et projet de l'objet de la demande. Le projet contribue également au manque de stationnement en voirie publique. Vu ce qui précède, la demande ne porte pas atteinte à l'intérieur de ce vaste îlot ;

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 13.03.2014
objet n° 08

Dossier 16-41407-2013- Enquête n° 30/14

Demandeur : Lidl Belgium GmbH & Co.KG - c/o Monsieur Vincent Verpoest

Situation : Chaussée d'Alseberg 483

Objet : la mise en conformité de l'aménagement du parking, sa modification et la transformation d'une surface commerciale annexe en parking couvert

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41407-2013 introduite le 18/12/2013 par la Lidl Belgium GmbH & Co.KG c/o Monsieur Vincent Verpoest et visant la mise en conformité de l'aménagement du parking, sa modification et la transformation d'une surface commerciale annexe en parking couvert sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 483 ;

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

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

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

- application de la prescription générale 06 du **PRAS** (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10.02 au 24.02.2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- M. Goblet demande à être entendu.
 - Les travaux se font en intérieur d'îlot le long du mur des carrés Pauwels, ensemble protégé et sur la liste de sauvegarde.
 - Les emplacements prévus feront l'objet d'une ventilation en toiture et aucune précaution n'est prise pour protéger les habitations voisines du bruit et des émanations.
 - Le projet se trouve sur une ancienne carrière. Or aucune étude de stabilité n'a été faite.
- M. Mikic et Mme Lescrenier estiment que cette implantation menace leur qualité de vie. La ventilation leur apportera des nuisances sonores.
- Mme Bellemont demande à être entendue.

Le projet lui portera grandement préjudice à cause des bruits et vibrations de la ventilation, par la pollution atmosphérique et l'aspect inesthétique des machines.
- M. Robe, pour le CODA, demande à être entendu.
 - Ce projet est en intérieur d'îlot dans une zone principalement résidentielle. Il contrevient au Règlement Régional de l'Urbanisme et au bon aménagement des lieux en ne verdurant pas la zone, et en n'améliorant pas la quiétude des habitants par le renforcement de l'aspect commercial, la fonction de parking et l'aspect industriel.
 - Ne faut-il pas un permis d'environnement simultané à l'enquête publique pour le parking ?
 - Le projet imperméabilise d'avantage.
 - Les plans sont faux ou induisent en erreur.
 - Il faudrait déplacer le groupe d'extraction vers le milieu de la toiture du commerce ou mieux l'intégrer dans le bâtiment et limiter son bruit à la norme en zone résidentielle.
- Cercle d'histoire et d'archéologie et de folklore d'Uccle et environs asbl - M. Pierrard, Rue Robert Scott 9, 1180 Bxl, s'oppose au projet et demande à être entendu.

L'extension du parking se situe en intérieur d'îlot et longe un mur mitoyen avec une parcelle se situant dans le carré Pauwels, et dont l'habitation correspondante se trouve à très faible distance de ce mur. L'installation d'un tel parking ne peut qu'entraîner de graves inconvénients pour les habitants.

Les travaux projetés se situent dans une ancienne zone d'exploitation souterraine du grès lédien.

Le carré Pauwels fait partie des quelques carrés uclois qui constituent une des rares réminiscences des habitations ouvrières du XIXe siècle munies de potagers et permettant le petit élevage. Les travaux envisagés ne pourraient que nuire à l'intégrité de ce carré.

- Mme Timmerman et M. De Grande demandent à être entendus.
 - Ils relèvent un certain nombre d'erreurs dans les plans et le dossier.
 - Il faut un permis d'environnement
 - Il y aurait un complément de nuisances en intérieur d'îlot, notamment en ce qui concerne les vibrations dont ils sont déjà victimes, le bruit et la vue depuis leur fenêtres à quelques mètres.
 - Ils joignent de nombreuses photos à leur lettre.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2013: dépôt de la demande

14/01/2014: accusé de réception d'un dossier complet

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

- o Vivaqua le

4 : Description situation existante

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

- o Le quartier est commerçant et dense,
- o La chaussée est desservie par une ligne de tram,
- o Le commerce est implanté en fond de parcelle, le parking est situé entre la chaussée et le commerce,
- o Le parking extérieur est situé entre la chaussée et le commerce. Il n'a pas été réalisé conformément au permis d'urbanisme délivré,
- o La façade du commerce comprend 2 ensembles vitrés et une grande partie de la façade est aveugle,
- o Le demandeur est propriétaire du commerce voisin de droite qui présente +/- 960m² sur 12m de large,
- o Le parking existant a fait l'objet du PU 40167 qui imposait un espace de pleine terre le long de la mitoyenneté de gauche,
- o Le parking projeté est mitoyen à plusieurs constructions du Caré Pauwels et une maison en intérieur d'îlot en fond du parking projeté a ses fenêtres et balcon qui s'ouvrent directement sur la toiture de celui-ci;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La mise en conformité de l'aménagement de la partie gauche du parking (11 emplacements),
- o La modification de la partie centrale du parking extérieur en vue de créer 6 emplacements,
- o La suppression des emplacements le long du mur mitoyen de droite en vue de créer un trottoir,
- o Le changement d'utilisation d'une partie du commerce voisin (728m² en fond de parcelle) en parking couvert (24 emplacements) en vue d'étendre celui existant,
- o la création d'une large baie permettant l'accès au parking couvert,
- o la pose d'un revêtement 'alucobond' sur la façade du parking couvert,
- o l'installation du groupe technique de ventilation et des frigos en toiture du parking projeté, à proximité de la maison mitoyenne en intérieur d'îlot ;

Vu les explications données en séance et notamment l'ajout d'un projet de placer des barrières automatiques à l'entrée du parking

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet vise à agrandir le parking du commerce afin de répondre à la demande de la chalandise,

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

- Programme : la création d'un parking couvert de 24 places,
- la mise en conformité de l'aménagement du parking extérieur qui a réduit la zone réservée aux plantations de pleine terre,
- Implantation et gabarit : le parking couvert est proposé dans la partie arrière d'un commerce existant et modifie le niveau du sol de celui-ci, ce qui n'est pas envisageable au vu du caractère patrimonial du carré mitoyenne est des vibrations inhérentes à ce type de déblais,
- Aménagement des abords et couvert végétal : la verdurisation de la parcelle par rapport au PU 40167 est réduite. La demande ne précise pas l'aménagement de la toiture du parking couvert ni la localisation du groupe de ventilation ou de son éventuel pare-vue,
- Mobilité et accès : l'augmentation de la capacité du parking est favorable à la chalandise du commerce, mais l'aire de déchargement de l'approvisionnement du site n'est pas précisée, ce qu'il s'indique d'ajouter ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : aucun élément n'est prévu dans la demande et qu'il s'indique de prévoir :
 - Des emplacements du parking non couvert en revêtement drainant pour les eaux de ruissellement, perméable ;
 - un bassin d'orage de minimum 50 litres/m² de l'ensemble des superficies de la zone imperméable du site à intégrer sous les parties imperméables de la parcelle ;
- Autres aspects propres à la demande : le projet vise également la pose d'installations comprenant 3 poteaux d'éclairage de 7400W chacun dont la hauteur n'est pas définie et un groupe de ventilation sur la toiture du parking couvert, à proximité du carré Stevens de 10.000m³/heure qu'il s'indique :
 - d'intégrer dans le volume du parking,
 - d'en assurer tant l'insonorisation que la pose via des éléments anti-vibratoire,
 - de prolonger les sorties de ventilation et d'extraction via le parking de LIDL, le plus loin possible de la mitoyenneté avec la Carré Pauwels et la maison n°30 implantée dans celui-ci ;
- L'aménagement du parking dans l'entrepôt existant nécessite une isolation continue du mur mitoyen commun avec le carré Pauwels ;
- Le site est accessible par un passage carrossable (chaussée d'Alseberg), le long duquel se développe un bâtiment implanté à l'alignement et affecté en commerce au rez et logement aux étages. L'immeuble est couvert, en sa partie supérieure, par une enseigne publicitaire sous forme de bâche, rendant le logement inhabitable et nuisant aux perspectives urbaines de la voirie, axe structurant ;
- La pose éventuelle de barrière à l'entrée carrossable du site pourrait s'envisager mai doit faire partie de la présente demande et s'implanter à minimum 10 mètres de l'alignement à l'intérieur du site, de sorte à assurer une attente possible en dehors de l'espace public ;

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

- le projet doit réduire l'atteinte à l'intérieur d'îlot par :
 - le déplacement et la protection visuelle et acoustique du groupe de ventilation, dans le volume bâti et les sorties d'extraction vers le parking;
 - la verdurisation de la toiture plate du parking ;
 - la limitation de l'éclairage du parking extérieur,
 - la création de bassins d'orage

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 :

- Proposer des zones de verdure autour de l'îlot central de stationnement, en compensation de la suppression de la bande de terre plein prévue au permis précédent le long de la mitoyenneté de gauche,
- Présenter un plan de la toiture du parking couverte en prévoyant une toiture verte extensive :
 - **en supprimant toute modification du niveau du sol** et présenter une pente à l'entrée du parking en conséquence;
 - en plaçant le groupe de ventilation dans le volume bâti
 - en assurant son isolation acoustique et vibratoire ;
 - en prévoyant sa sortie d'extraction vers le parking de LIDL et le plus loin possible de la mitoyenneté du Carré Pauwels et du N°30 implanté dans celui-ci ;
- Prévoir une isolation acoustique du mur mitoyen avec le Carré Pauwels sur toute sa longueur ;
- Limiter la hauteur des poteaux d'éclairage ou les points de fixation des lampadaires à 3m, réduire la puissance des éclairages en augmentant le nombre de points lumineux, afin de réduire l'impact lumineux en intérieur d'îlot,
- Prévoir un revêtement drainant et perméable pour les eaux de ruissellement du parking extérieur ;
- Créer un Bassin d'orage pour l'ensemble des surfaces imperméables du site de 50 litres/m², avec débit de sortie de 1/10^{ème} de celui d'entrée ;
- Indiquer l'emplacement de déchargement du site ;
- Ajouter éventuellement une demande de barrière pour l'entrée carrossable du site qui doit être placée au minimum à 10 mètres de l'alignement ;
- Introduire une demande de PE modificatif,
- Supprimer l'enseigne publicitaire couvrant la partie supérieure de l'immeuble à rue, au profit d'un dispositif plus réduit et conforme tant aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 qu'au Règlement Communal gérant cette matière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet sera davantage intégré au sein de cet îlot à caractère patrimonial ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des aspects techniques ou logistiques du projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les abords seront davantage verdurisés ;

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 13/03/2014
objet n° 09

Dossier 16-41443-2013 - Enquête n° 17/14

Demandeur : Administration Communale d'Uccle - Monsieur ARMAND DE DECKER

Situation : Avenue Arnold Delvaux

Objet : Réaménager l'avenue Arnold Delvaux: réfection de la voirie et des trottoirs, léger rétrécissement de ceux-ci pour instaurer du stationnement bilatéral, abattre et replanter des arbres en quinconce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41443-2013 introduite auprès de l'AATL le 10/12/2013 par l'Administration Communale d'Uccle - Monsieur ARMAND DE DECKER et visant de réaménager l'avenue Arnold Delvaux: réfection de la voirie et des trottoirs, léger rétrécissement de ceux-ci pour instaurer du stationnement bilatéral, abattre et replanter des arbres en quinconce ;

Considérant que le PRAS situe la demande en réseau des voiries ;

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

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

- Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2014 au 25/02/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les aménagements et travaux proposés ne répondent pas à la volonté d'une majorité des habitants de l'avenue Arnold Delvaux. Ceux - ci demandent la préservation du caractère arboré de l'avenue et qu'il n'y ait pas de coupe, de remplacement ni de déplacement d'arbres existants. Les plantations actuelles semblent en bon état. Pourquoi dès lors les supprimer/remplacer ?
- L'agenda 21 communal soutient le maintien de la nature en Ville ;
- Rétrécir les trottoirs pour laisser d'avantage de place aux voitures encourage le trafic automobile. D'autre part les axes plantés jouent un rôle de limiteur de vitesse ;
- Ces travaux ne généreront que quelques places de parking supplémentaires puisque la rue est bordée presque exclusivement de maisons avec garage. Ca ne répond pas aux priorités des habitants. Il serait peut-être plus utile d'empêcher simplement les voitures de se garer sur le trottoir ;
- La localisation de certains arbres empêchera le stationnement existant en zone de recul ;
- Tous s'entendent pour féliciter la remise à neuf de la voirie et des trottoirs. Mais cela peut se faire en conservant le caractère apprécié de l'avenue ;
- Un projet alternatif élaboré par les riverains propose :
 - L'élargissement de la voirie à 4 mètres ;
 - Raccourcir de 50 cm les trottoirs existants, ce qui impliquerait :
 - Le maintien des arbres existants et en ajouter là où cela est nécessaire pour l'esthétique de l'avenue ;
 - Le maintien des arbres dans les trottoirs, comme rue Robert Scott ;
 - Le maintien de l'essence actuelle des arbres, ni trop grands, ni trop petits ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/12/2013 : dépôt de la demande auprès de l'AATL ;

19/12/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/01/2014 au 25/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Bruxelles-Mobilité - AED le 21/01/2014 ;
- La STIB le 28/01/2014 ;
- Vivaqua le 10/02/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- L'avenue Arnold Delvaux relie l'avenue Wolvendael à la rue Robert Scott. Elle est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi – ouvert, et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons datent, pour la plupart, du début des années 1920 et forment un ensemble urbanistique cohérent ;
- Les constructions bordant l'avenue s'inscrivent dans une perspective urbaine dont les avant – plans sont constitués de jardinets. Bon nombre de ces espaces de transition ont été transformés en zone de stationnement et la plupart des véhicules stationnés sur le domaine privé, empiète sur le domaine public (voirie ou trottoirs), ce qui nuit aux qualités paysagères de cette avenue du centre de la Commune ;
- L'avenue faisant l'objet de la demande est une voirie communale à sens unique limité de 12 mètres de large d'alignement. Elle n'est pas reprise en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013). Elle se compose d'une bande de circulation de 3 mètres de largeur, non conforme à la largeur minimale de 4 mètres requise par le SIAMU. Elle présente, de par ses aménagements, un danger pour la circulation des cyclistes. Elle présente également une bande de stationnement de 2 mètres du côté des habitations portant les n° impairs, ainsi que 2 trottoirs de 3,50 mètres de largeur. Toutefois, on observe un stationnement illicite sur les trottoirs et plus particulièrement du côté des n° pairs ;
- Des arbres d'alignement (robiniers faux acacias) sont plantés de manière irrégulière, au centre des trottoirs, entravant, de ce fait, la circulation aisée des piétons. Cette essence d'arbres est peu indiquée en Ville (présence d'épines, ...). De plus, certains sujets sont constamment mis en péril du fait des manœuvres de voitures afin d'accéder aux garages juxtaposés ;
- Les revêtements de chaussée (asphalte) et des trottoirs (dalles de béton, ainsi que des pavés de béton au droit des accès carrossables, ou, localement, des pavés en grès) sont fortement dégradés et une réfection de ceux – ci s'avère nécessaire ;
- L'accès à l'avenue par l'avenue de Wolvendael a été réaménagé récemment sur +/- 35 mètres et les trottoirs ont été élargis ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la réfection de la voirie et des trottoirs, et prévoit :

- L'élargissement de la voie de circulation automobile à 4 mètres ;
- Le rétrécissement de la largeur des trottoirs à une largeur libre moyenne de 2 mètres ;
- L'aménagement de deux bandes de stationnement (bilatérales) de 2 mètres de largeur de part et d'autre de la voirie carrossable ;
- L'abattage de 40 arbres d'alignement plantés au centre des trottoirs existants ;
- La plantation de 20 arbres (érables de Norvège « Colonnaire ») à croissance verticale, dont 16 au droit des bandes dédiées au stationnement en voirie. Le pied des arbres est maintenu en pleine terre et sera planté de rosiers ;
- Divers aménagements aux extrémités de l'avenue ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande est motivée tant par la réfection des surfaces de circulations (automobile ou piétonne), que par le redimensionnement de la voirie et des trottoirs afin de répondre aux exigences du SIAMU (AR du 04/04/2003 et du 19/12/1997 modifiant l'AR du 07/07/1994) et du

Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, et officialiser, autant que faire se peut, le stationnement bilatéral existant dans les faits ;

- D'importants travaux liés aux impétrants (réseau de distribution VIVAQUA, BELGACOM, ...) nécessiteront des interventions dans les trottoirs et leur réfection. Actuellement, les trottoirs ne présentent pas d'homogénéité quant aux matériaux (dalles 30/30, klinkers, pavés, ...) ;
- Tant l'élargissement de la voirie carrossable que les travaux liés aux impétrants dans les trottoirs mettront en péril la survie des arbres d'alignement ;
- La fiche de gestion du réseau nature, rédigée par Natagora en 2009 stipule que le robinier faux – acacia est très dommageable pour la biodiversité :
 - Induit un enrichissement des sols en azote (présence, dans les racines, de nodules bactériens fixant l'azote atmosphérique) qui se traduit par le développement d'une végétation banale et nitrophile ;
 - Essence envahissante inscrite sur la liste grise des espèces invasives. Il possède des rhizomes vigoureux capables de produire, en quantité, de jeunes plantules ;
- Un plan de renouvellement de l'éclairage est à l'étude ;
- Un projet d'ICR est à l'étude le long de l'avenue de la Fauvette ;

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

- L'implantation des arbres d'alignement a été opérée de manière très irrégulière. Ils ne forment plus un ensemble cohérent, ni une perspective harmonieuse ;
- La largeur libre de passage piéton sur les trottoirs est de moins de 150 cm, compte tenu de l'implantation des arbres, du débord du stationnement sur le domaine public et de la présence de haies arbustives massives par endroits ;
- Plusieurs zones de recul privatives ont été transformées de manière illicite en espace de stationnement, notamment au n° 14, 17, 18, 26, 28, 31, 39, 41 et 57. Le Règlement Général sur les bâtisses de la Commune d'Uccle du 14/06/1948 réglementait, avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme, la transformation de ces zones à destination paysagère et/ou d'accès. Les zones de recul précitées auraient été transformées sans autorisation préalable, ce qui nuit à la lisibilité des perspectives paysagères de la rue ;
- Certains garages des habitations ont été transformés en espaces d'habitation, de manière illicite, ce qui renforce la pression automobile en voirie, notamment au n° 14 et au n° 28 ;
- Le projet alternatif présenté par les riverains mettrait en péril la survie des arbres existants, ne favorise pas la circulation piétonne sur les trottoirs maintenus de faible largeur libre, et supprimerait davantage d'emplacements de stationnement, les zones de recul aménagées de manière illicite ne pouvant être maintenues en parking. Ce projet alternatif favoriserait un visuel large de cette voirie, ce qui engendrera une vitesse de circulation élevée et non adaptée à l'échelle de cette avenue ;

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

- Le projet opte pour le rétrécissement des perspectives visuelles, axées principalement sur les nouveaux arbres d'alignement et leur base plantée de manière arbustive, ce qui aura pour effet de ralentir la vitesse de circulation automobile et de préserver l'usage de cette voirie par les cyclistes ;
- Les travaux effectués dans les voiries voisines, notamment avenue de Wolvendael et square Marlow, ont généré, de par leurs aménagements, le report de +/- 40 places de stationnement dans les voiries environnantes. Il s'indique donc de limiter la diminution de l'offre de stationnement dans le projet ;
- Le projet d'aménagement et la plantation de 20 arbres, maintient l'offre de stationnement effective le long de l'avenue. Le caractère arboré de l'avenue, par le biais du projet de réaménagement, pourrait être davantage renforcé en optant pour une essence d'arbres plus adaptée à la typologie de la rue, à son caractère résidentiel, et en densifiant légèrement leur implantation de 1 ou deux sujets supplémentaires ;
- Les 20 arbres proposés seront plantés à distance régulière, de manière à équilibrer les perspectives, alors que la situation actuelle ne présente plus aucune cohérence ;
- L'offre de stationnement en voirie sera adressé à la collectivité et ne sera plus approprié de manière privative sur des zones non destinées à cet effet (zones de recul, par exemple) ;
- L'élargissement du passage libre le long des trottoirs favorisera la circulation des usagers faibles ;

- Le projet de modification des aménagements de la voirie intervient dans le cadre d'une mise en conformité de la largeur libre au regard des exigences (SIAMU, Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006) ;
- Le projet propose une hiérarchie cohérente en ce qui concerne le partage des espaces et cadre de belles perspectives visuelles, mettant en valeur des arbres d'alignement, des trottoirs redimensionnés et les zones de reculs paysagères ainsi que la typologie de ces maisons d'habitation ;
- Le projet prévoit, entre autres, l'aménagement d'un passage pour piétons sécurisé à la jonction avec l'avenue Robert Scott, de sorte à désengorger le stationnement sauvage au carrefour ;
- Le projet aménage des protections de trottoirs au moyen de potelets, uniquement aux extrémités de l'avenue et propose l'implantation d'un banc public à l'entrée de la rue (avenue Wolvendael). Des potelets sont également aménagés afin de protéger 2 hydrants à hauteur des n° 26 et 46. Le projet lié aux travaux des impétrants pourrait envisager de les déplacer vers les façades des immeubles, ce qui permettrait d'autres aménagements dans la zone de stationnement (emplacement de parking supplémentaire ou plantation d'arbre(s)) ;
- Les matériaux envisagés s'inscrivent dans la continuité des travaux opérés aux voiries environnantes et respectent la typologie de cette avenue ;

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 :

- Présenter une essence d'arbres plus adaptée à la typologie de la rue, et à son caractère résidentiel ;
- Présenter un plan d'implantation des nouveaux arbres d'alignement visant à densifier le nombre de sujets (1 ou 2 supplémentaires) tout en conservant l'offre de stationnement en voirie proposée et en sauvegardant les accès aux garages intérieurs des immeubles ;
- Présenter un aménagement de la zone de stationnement du côté des n° pairs, intégrant le déplacement des 2 hydrants ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement de cette avenue arborée peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer davantage les perspectives paysagères de cette avenue, tout en préservant une offre de stationnement suffisante et en tenant compte des usagers faibles partageant cet espace public ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le nombre d'arbres replantés sera augmenté, en parallèle au respect de la situation existante de droit des accès des immeubles implantés le long de l'avenue ;

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

La Commission de Concertation estime cependant que les solutions alternatives et constructives présentées par les riverains peuvent être étudiées ;

Considérant qu'une des solutions alternatives avancées pourrait permettre les aménagements suivants :

- une chaussée de +/- 3,50 mètres de large ;
- le maintien des arbres existants, éventuellement l'implémentation des 2 alignements, le cas échéant l'abattage et la replantation des arbres dans les fosses existantes, selon ce qui est techniquement possible ;
- le placement de grilles sur les fosses d'arbres pour augmenter la largeur de passage libre en trottoirs ;
- l'aménagement d'une zone de stationnement unilatérale et longitudinale côté impairs

Considérant que cette alternative va de pair avec la mise en place de dispositifs empêchant le stationnement illicite sur les trottoirs et dans les zones de recul ;

Considérant que cette solution alternative induit une sensible diminution de l'offre de stationnement pour les habitants et le quartier, par rapport au projet faisant l'objet de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme.

La Commune, demanderesse, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 10

Dossier 16-41395-2013- Enquête n° 27/14

Demandeur : Monsieur et Madame Giuseppe Savino et Cornelia Rensje Teerink

Situation : Avenue des Statuaires 13

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41395-2013 introduite le 05/12/2013 par Monsieur et Madame Giuseppe Savino et Cornelia Rensje Teerink et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue des Statuaires 13 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1 - Quartier KAMERDELLE - Arrêté du Régent du 31/05/1949 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de construction en zone latérale et aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul ;

Considérant que la demande est située dans le périmètre de protection habitation H. Génicot Avenue Kamerdelle, 22 - arrêté du 16/03/1995 ;

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;
- application de l'art. 153§2. Al2§3 du CoBAT - dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

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

- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2013 : dépôt de la demande ;

14/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La CRMS, en sa séance du 15/01/2014 ;
- Vivaqua le 20/02/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation est situé le long de l'avenue des Statuaires, dans l'îlot inclus dans l'avenue De Fré au Nord, l'avenue du Manoir au Sud et l'avenue Kamerdelle à l'Ouest ;
- L'îlot est composé de constructions jumelées par 2, sauf aux angles Kalerdelle/Manoir et Manoir/Statuaires (maisons isolées) et le long de l'avenue De Fré (implantation en ordre semi-ouvert) ;

- L'intérieur de l'îlot est fortement verdurisé, notamment par la présence de nombreux arbres à haute tige ;
- L'ensemble des constructions est relativement hétéroclite en ce qui concerne leur style architectural ou période de construction, mais conservent des implantations, décrochements ou variété de toits plats ou à versants cohérents ;
- L'îlot est marqué par le classement de la maison sise au 22 avenue Kamerdelle (habitation H. Genicot - arrêté du 16/03/1995 conçue par l'architecte Raphaël Delville). L'îlot compte d'autres témoignages de cet architecte à différentes époques ;
- Le bien faisant l'objet de la demande, une habitation unifamiliale jumelée, dont le gabarit général est légèrement plus important que la maison voisine de gauche. Sa volumétrie est simple (R + 1 + Toiture à croupes) et l'esthétique des façades est caractérisée par un revêtement de briques jaunes et encadrement de baies saillants ;
- La maison a fait l'objet de travaux d'extension ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite, vise la transformation et l'extension de la maison, et prévoit :

- L'extension du salon à l'arrière, par la démolition d'une véranda illicite, et l'ouvrant généreusement sur la jardin paysager ;
- La création d'une liaison bâtie entre le bâtiment principal et l'extension, en zone latérale de droite ;
- L'aménagement de la toiture plate de l'extension de manière paysagère (galets) et visible depuis la chambre du 1^{er} étage ;
- L'élargissement de la zone d'accès piétonne depuis la rue ;
- La mise en peinture des briques de façade de la maison existante (ton gris beige) ;
- Le remplacement des châssis par des menuiseries par des éléments de ton gris anthracite (matériaux non précisés) ;

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. La nouvelle implantation de l'annexe respecte l'alignement de la maison voisine de gauche (n° 15), légèrement plus profonde, et ne dépasse pas la profondeur du mur mitoyen commun ;
- Cette implantation améliore la situation actuelle, et illicite, vu que la véranda actuelle dépasse le gabarit voisin et engendre des vues non conformes aux dispositions du Code Civil ;
- En façade latérale de droite, le nouvelle annexe se démarque de la volumétrie existante grâce à une sur – épaisseur de bâti intégrant le bac à plantes actuel, et créant ainsi un encadrement de liaison avec la maison actuelle, tout en créant un jeu d'avant et arrière-plan ;
- La nouvelle volumétrie se veut sobre et s'intègre tant aux caractéristiques architecturales de la maison, qu'au cadre bâti environnant ;
- Le projet aménage un espace d'accès piéton plus large depuis la rue, et pavé ;

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

- En ce qui concerne le motif relatif à la construction en zone de recul du PPAS, le Plan prévoit une zone non aedificandi de 5 mètres jusqu'à l'axe mitoyen. L'implantation d'origine de la maison déroge à cette disposition et le projet de 130 cm (espace résiduel de 370 cm), mais limitée en partie arrière. la zone latérale est aménagée de manière paysagère, ainsi que les limites séparatives entre parcelles, et le gabarit de l'extension est limité en hauteur ;
- En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, Titre I, article 11) et l'élargissement de l'accès piéton, le formulaire de demande spécifique un emplacement de stationnement extérieur qui pourrait se localiser (déduction) à cet endroit. La limite séparative entre la parcelle et le domaine public est matérialisée par des haies vives et un muret bas, répondant aux caractéristiques de la rue et qu'il s'indique de conserver ;

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

- Le projet aura un impact limité sur le bien classé, vu la présence de nombreux arbres à haute tige dans les jardins séparant les habitations ;
- Le projet améliore les vues depuis le voisinage par la suppression de la véranda disgracieuse et l'aménagement d'un nouveau volume cohérent ;
- Le projet propose la mise en peinture des façades dans une tonalité s'apparentant à la situation existante, ce qui peut se concevoir ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures doit s'opérer dans un meilleur respect des caractéristiques de la maison, en prévoyant la porte de garage avec un ton plus clair que celui proposé, se rapprochant du ton du soubassement proposé ;

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 :

- Renoncer à l'élargissement de la zone d'accès piéton et restituer la haie ainsi que le portail existants en situation existante de droit (permis d'urbanisme 16.546 ;
- Prévoir la porte de garage avec un ton plus clair que celui proposé, se rapprochant du ton du soubassement proposé ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension des espaces de vie peuvent se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles garantissent des aménagements paysagers de qualité ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti environnant ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul latérale sera aménagée en pleine terre ;

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

B.D.U – Direction de l'urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13.03.2014
objet n° 11

Dossier 16-41315-2013- Enquête n° 36/14

Demandeur : Messieurs Donald, Teddy et Sydney Fruy

Situation : Avenue du Vert Chasseur entre 11 et 21

Objet : la construction d'une villa à 3 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41315-2013 introduite le 09/10/2013 par Messieurs Donald, Teddy et Sydney Fruy et visant la construction d'une villa à 3 appartements sur le bien sis Avenue du Vert Chasseur entre 11 et 21;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30 bis - Quartier du Vert Chasseur (AG du 10.03.1994) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°30 bis - Quartier du Vert Chasseur (AG du 10.03.1994), article 1.5. (forme de la toiture) et 9. (implantation de la rampe de garage),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10.02 au 24.02.2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/10/2013 dépôt de la demande ;

14/01/2014: accusé de réception d'un dossier complet ;

10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/03/2014 : séance de la Commission de Concertation ;

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

- Service Vert le 22/11/2013

- Abattage d'arbre(s):

Douze (12) arbres de haute-tige et un (1) houx sont à abattre. Ils se situent à distance non-réglementaire, leur croissance n'a jamais été contrôlée. Les fûts sont longilignes, les couronnes sont entremêlées et dépassent très fortement sur la propriété avoisinante.

- Replantations:

Minimum sept (7) arbres de haute-tige et d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars. Une haie vive sur le pourtour du jardin et plusieurs massifs arbustifs

- Service Technique de la Voirie le 29/01/2014 (pas de conditions en 191 CoBAT)

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

- Vivaqua le 20/02/2014

- Le SIAMU, le 25/11/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier est principalement résidentiel, composé d'immeubles et de villas en ordre ouvert,
- Le terrain non bâti présente un couvert végétal marqué par plusieurs arbres de grandes dimensions, situés proches de la limite latérale gauche du terrain, et en zone de recul,

- Cet ensemble arboré est fortement présent dans le paysage de l'avenue,
- La parcelle de droite est large de plus de 45m et la maison existante est implantée à plus de 30m de la limite de la parcelle,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'un immeuble de 3 appartements de gabarit R+2 à toiture plate et d'un sous-sol pour 5 voitures,
- L'abattage de 13 arbres,
- La replantation de 7 arbres en fond de parcelle,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet s'inscrit dans une zone de bâtisse prévue par le PPAS et ponctue le rythme des implantations des immeubles de logements ;

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

- Programme :
 - en sous-sol, un garage pour 5 voitures et les locaux communs,
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un duplex de 5 chambres,
 - au 1^{er} étage, un appartement de 2 chambres, avec terrasse au Sud,
 - au 2^{ème} étage en recul, un appartement de 1 chambre avec terrasse sur 3 côtés,
- Implantation et gabarit : la rampe de garage est implantée à mois de 2.5m de la limite latérale de droite (0.90m), tout en maintenant les limites mitoyennes verdurisées.
- Aménagement des abords et couvert végétal : les arbres existant se situent à distance non-réglementaire, leur croissance n'a jamais été contrôlée. Les fûts sont longilignes, les couronnes sont entremêlées et dépassent très fortement sur la propriété avoisinante. La toiture plate est verdurisée. Le projet prévoit l'abattage de tous les arbres de la parcelle (13 arbres) et la replantation de 7 arbres en fond de parcelle, ainsi qu'une nouvelle haie à l'alignement (hauteur 1.8m).
- En limite latérale gauche du terrain est prévu de nouvelles plantations de type bambou et une haie de taxus. Ces plantations ne sont pas qualitatives et ne répondent pas à l'objectif du PPAS de prévoir prévoit une zone de protection d'arbres entre la parcelle et celle de gauche. "La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlot. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site",
- Mobilité et accès : le sous-sol permet le stationnement de 5 voitures,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la capacité du bassin d'orage est prévue pour 40 litres par m² de toiture plate. Il s'indique de prévoir une capacité de 50 litres par m² de surface imperméabilisée ;

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

- En implantation: la rampe de garage est implantée à 0.90m de la limite de la parcelle, ce qui se justifie par l'implantation de la maison voisine fortement en retrait par rapport à l'alignement et l'aménagement d'un vaste jardin latéral au profit du logement du rez-de-chaussée ;
- En volume: la toiture plate permet de limiter le gabarit et de créer un volume plus compact,

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 la plantation d'arbres en zone de recul afin de reconstituer un ensemble arboré dans le paysage de l'avenue,
- Prévoir la plantation d'arbres en zone latérale de gauche conformément à la zone de protection d'arbres du PPAS,
- Proposer des plantations indigènes en bordure de la parcelle étant donné que le taxus acidifie le sol et le bambou est une variété invasive. Les haies doivent avoir une hauteur de 1.90m,
- Prévoir une capacité pour le bassin d'orage de 50 litres par m² de surface imperméabilisée ;

- Corriger les formulaires (5 emplacements au lieu de 6),
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager ;
 - d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements paysagers ou techniques destinés à ralentir le débit du déversement des eaux de pluie dans le réseau ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera implanté à une distance plus importante des limites mitoyennes, dans le respect de la typologie du bâti en ordre ouvert ;
 - supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rampe de garage doit être implantée à 2.5m de la limite latérale de la parcelle ;

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

Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 12

Dossier 16-41402-2013- Enquête n° 32/14

Demandeur : Monsieur Stef Meulemans Pizza Belgium S.A.

Situation : Place de Saint-Job de 38 à 39

Objet : le changement de destination d'un commerce de service en Horeca, avec petite extension en façade arrière d'un immeuble mixte de commerce et logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41402-2013 introduite le 12/12/2013 par (la) S.A. Pizza Belgiumc/o Monsieur Stef Meulemans et visant le changement de destination d'un commerce de service en Horeca, avec petite extension en façade arrière d'un immeuble mixte de commerce et logements sur le bien sis Place de Saint-Job de 38 à 39;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°N°56 Quartier St-Job/Carloo (AR 08/02/1989) et se conforme à ses prescriptions ;

Repérage RRU - publicité

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale, et que la demande inscrit l'enseigne parallèlement à la façade, en lettres détachées et sous les allèges du premier étage, conformément à l'article 36 et aux conditions d'enseigne du PPAS;

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. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/12/2013 dépôt de la demande

15/01/2014 accusé de réception d'un dossier complet

10/02/2014 au 24/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/03/2014:séance publique de la Commission de concertation

- Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 06/01/2014 ;
- Le Service de l'Environnement désire connaître les puissances de hottes, frigo et friteuses pour évaluer la nécessité d'un permis d'environnement de classe II ;
- Vu l'avis du Service de l'Economie ;
- Vu l'avis de VIVAQUA ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites qui s'organise autour d'une place ;
- La Place de Saint-Job où s'implante l'immeuble mixte de commerce et logements de la demande se situe sur la rive Nord de celle-ci et proche du feu de croisement avec l'avenue Carsoel ;

- De gabarit R+2+toiture, l'immeuble comprend au rez-de-chaussée :
 - Un commerce, aujourd'hui agence de banque, qui comprend trois grande fenêtre sans allège, largement ouverte vers le trottoir ;
 - une entrée séparée à droite de la façade vers les étages ;
 - une cour jardin en façade arrière
- L'immeuble de commerce et logements de gauche de la demande présent un gabarit de R+2+toiture plate et une profondeur plus importante que celle de l'immeuble de la demande ;
- L'immeuble mixte de commerce et logements implanté à droite de celui de la demande présente un gabarit plus important tant en hauteur qu'en profondeur ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

Conserve le programme d'immeuble mixte de commerce et logements ;

Porte sur la création d'un HORECA à la place de l'agence bancaire ;

Crée un petit volume d'annexe en façade arrière contre la mitoyenneté gauche existante pour y loger les frigos et un local affecté aux poubelles ;

Implante la cheminée des hottes et ventilation dans l'angle du mur avec la mitoyenneté gauche ;

Présente un accord avec le garage implanté au coin de la place avec l'avenue Carsoel pour parquer les mobylettes servant à la livraison et accessoires au commerce ;

6 : motivation sur la demande

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

Le projet conserve l'entrée séparée des logements aux étages ;

La création d'un HORECA sur cette place participe à son animation commerciale et répond à l'esprit du liseré commercial du PPAS et du PRAS qui couvre le bien ;

La nouvelle annexe assure l'intégration des installations inhérentes à ce type de commerce dans le bâti environnant ;

Le projet de parage des mobylettes en dehors de l'espace public est au profit des emplacements libres pour le public et les riverains ;

Les enseignes se conforment au prescrit en vigueur ;

Considérant qu'au regard du motif de 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 création d'un HORECA, celle-ci peut s'envisager notamment en raison de la situation du bien sur la place, du liseré commercial, de l'existence de plusieurs établissements HORECA déjà existants et d'un emplacement en terrain privé pour les mobylettes inhérentes à ce type d'établissement;

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 13/03/2014
objet n° 13

Dossier 16-41362-2013 - Enquête n° 24/14

Demandeur : Monsieur Marc Wttrwulghe

Situation : Rue Papenkasteel 17a

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'ilot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41362-2013 introduite le 14/11/2013 par Monsieur Marc Wttrwulghe et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale implantée en intérieur d'ilot sur le bien sis Rue Papenkasteel 17a ;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la distance entre la clôture et l'extension sera de 3m15. Pour l'évacuation des eaux usées vers le jardin, y aura-t-il un puits perdu servant d'égout ?

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/11/2013 : dépôt de la demande ;

15/01/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/02/2014 au 24/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ Service Vert le 24/01/2014 ;

○ Service Technique de la Voirie le 27/02/2014 ;

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

1.1. Egouttage des eaux usées – 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 dans le sol n'est plus autorisée.
- 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.

- Les plans doivent être adaptés afin de prendre en compte le raccordement à l'égout à réaliser.

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

- Principes généraux :
 - o 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...).
 - o 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 ;
 - 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 ;
 - 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.
- Quant au projet :
 - o Les plans doivent être adaptés afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales. S'il existe un puits perdu, celui-ci pourra être conservé pour y infiltrer les eaux pluviales après déconnexion de toute arrivée d'eau usées (ces dernières devant obligatoirement être rejetées à l'égout public (voir ci-dessus)).
 - o Si l'option du rejet des eaux pluviales à l'égout public est retenue, les plans devront mentionner : la superficie (en m²) imperméabilisée, le traitement réservé aux eaux pluviales (rejet à l'égout après temporisation, 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.
 - 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.

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

- o Vivaqua le 20/02/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- o La maison d'habitation unifamiliale s'inscrit au cœur de l'ilot formé par la rue Papenkasteel, le Dieweg et l'avenue Groelstveld ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, est implanté à l'arrière de la maison n° 17, et en mitoyenneté avec la façade arrière de cette dernière. La maison du n° 17 est implantée fortement en retrait par rapport à l'alignement et son jardin se développe à l'avant ;
- o Le bien est situé à proximité des limites Nord / Ouest et Sud / Est de la parcelle, lesquelles sont limitrophes aux jardins des maisons voisines. Le bien est également situé non loin de la limite Sud / Ouest du terrain ;

- La maison d'habitation, objet de la demande, de gabarit Rez, surmonté de toitures à 1 versant, et s'intégrant aux dénivellations du terrain, ce qui lui confère une typologie en cascade ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite, vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale, et opte pour :

- L'agrandissement de la cuisine et de la salle – à – manger du côté de la façade Sud ;
- La création d'une chambre à coucher avec salle – de – bain attenante du côté Nord – Ouest ;
- La modification du relief du sol en bordure des limites mitoyennes (remontée des terres) et l'implantation de murs de retenue, dans le but de diminuer la pente du terrain vers les parcelles voisines et à offrir davantage d'intimité à la maison ;
- L'abattage de 3 arbres à haute tige situés dans l'emprise des extensions ;

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, et étend certains espaces d'habitation en les reliant avec le jardin paysager ;
- Le projet s'inscrit dans la typologie de la maison et le respect de ses caractéristiques architecturales ;

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

- Les extensions sont prévues dans la continuité du bâti existant, et, de ce fait, à proximité des limites parcellaires. Toutefois, le gabarit des extensions est bas et respecte le cadre paysager de cet intérieur d'îlot. Les baies principales des nouveaux volumes sont concentrés sur le cœur de la maison ;
- Les modifications de relief du sol, à proximité des limites séparatives de la parcelle, et les remontées de terre, permettent d'éviter le déversement des eaux de ruissellement vers les parcelles voisines ;

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, le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant et vient ponctuer deux extrémités de la maison, de manière intégrée et dans le respect du cadre bâti et paysager environnant, composé de maisons d'habitation implantées à d'importantes distances du projet. Les deux extensions projetées permettent le maintien et l'aménagement d'un vaste jardin paysager. Les modifications de relief du sol, à proximité des limites mitoyennes, permet de limiter l'impact des eaux de ruissellement vers les parcelles voisines, situées en contrebas. Les limites séparatives seront matérialisées, outre les murs de soutènement, par des haies vives ;

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 :

- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, et vu l'absence de raccordement de la maison au réseau d'égouttage, privilégier la réinfiltration des eaux pluviales dans le terrain ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions et le réaménagement paysager de la parcelle peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des composantes techniques du projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la gestion des eaux usées et pluviales sera cohérente avec les objectifs régionaux et communaux ;

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 13/03/2014
objet n° 14

Dossier 16-41386-2013- Enquête n° 37/14

Demandeur : Monsieur et Madame Sébastien & Isabelle Zigrand & Van Snick

Situation : Avenue Nekkersgat 7

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale trois façades en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41386-2013 introduite le 26/11/2013 par Monsieur et Madame Sébastien & Isabelle Zigrand & Van Snick et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale trois façades en façade arrière sur le bien sis Avenue Nekkersgat 7;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 14 Nekkersgat (AR 11/07/1955) et y déroge pour la raison suivante :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation au PPAS n°14 en ce qui concerne l'art.1 al B : gabarit et esthétique [toiture plate, hauteur et matériau])

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 énoncé ci-avant

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/11/2013 dépôt de la demande

15/01/2014 accusé de réception d'un dossier complet

10/02/2014 au 24/02/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/03/2014:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de VIVAQUA ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- L'avenue Nekkersgat comporte ainsi des maisons en bande, de gabarit et typologie similaire, soit maisons en briques, de gabarit R+1 et toiture ;
- Les parcelles disposent de jardins de ville ;
- La maison des demandeurs forme l'about d'une de ces rangées et présente une typologie de maison trois façades ;
- Maison classique d'environ 6 mètres de façade, elle ne dispose que de deux pièces en enfilade, soit une profondeur totale d'environ 8 mètres ;
- Elle dispose d'un mur œillère en façade arrière avec la maison voisine de droite, d'une profondeur de +/- 1,50m, vu que celle-ci dispose d' déjà d'une petite annexe en façade arrière

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve tant le programme que le volume principale de la maison ;

- Crée au rez-de-chaussée une petite annexe à toiture plate en prolongeant le mur œillère jusqu'à 2,20m et en le surélevant quelque peu ;
- Opte pour un parti architectural contemporain, objet de la dérogation à l'esthétique, dont le volume :
 - comprend l'angle de la maison,
 - offre une finition aux menuiseries extérieures en aluminium de teinte foncée
 - Est couvert d'une toiture plate,
- Restructure l'ensemble des pièces de jour du rez-de-chaussée pour leur offrir l'esthétique et l'organisation contemporaine

6 : motivation sur la demande

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

- La nouvelle annexe est peu invasive dans ce jardin de ville et permet une organisation spatiale intérieure de qualité et qui s'ouvre largement sur le jardin ;
- Le parti architectural conserve la lisibilité de la maison existante, ce qui conserve le caractère de ce quartier ;
- L'extension nécessaire du mur œillère sur la mitoyenneté commune avec la maison de droite est réduite ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°14, article 1§B:
 - Le gabarit rez-de-chaussée à toiture plate est au bénéfice de la réduction l'impact volumétrique du projet et la dérogation peut donc s'envisager ;
 - Le caractère contemporain de l'extension et de ses matériaux s'inscrivent dans les volumes bâtis et conservent la lisibilité du volume principal de la maison, ce qui justifie la dérogation qui peut en conséquence s'envisager

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13.03.2014
objet n° 15

Dossier 16-41360-2013- Enquête n° 23/14

Demandeur : BOUWKANTOOR GUIDO DEDEYNE S.A. – c/o Monsieur Guido Dedeyne

Situation : Avenue des Statuaires 44

Objet : la démolition d'une villa unifamiliale et la construction d'un ensemble de 14 appartements répartis en 2 volumes et de 17 emplacements de parking



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41360-2013 introduite le 13/11/2013 par la S.A. BOUWKANTOOR GUIDO DEDEYNE c/o Monsieur Guido Dedeyne et visant la démolition d'une villa unifamiliale et la construction d'un ensemble de 14 appartements répartis en 2 volumes et de 17 emplacements de parking sur le bien sis Avenue des Statuaires 44;

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

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 2.5.2. du **PRAS**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 8 (hauteur des constructions isolées),

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 10.02 au 24.02.2014 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation
- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **Les réclamants** (31 lettres identiques) rappellent qu'un projet similaire de démolition et reconstruction avait été introduit en février 2010 (PdL 516). La Commission de concertation avait émis un avis défavorable.

Pour ce projet, le projet semble plus grand et prévoit toujours la démolition de la villa. L'emprise au sol, la surface imperméabilisée et le rapport P/S sont excessifs.

Le PPAS pour l'îlot sur lequel se trouve la demande est en cours d'enquête publique. La maison fait partie du paysager pour sa qualité visuelle. Il est donc exclu de la démolir.

- M. Triquet aimerait qu'on ne transforme pas cette avenue en immeuble caserne sans jardin. Il suggère donc une rénovation avec une éventuelle extension ou deux villas en quiconque à 2 ou 3 appartements maximum.

Avec le projet prévu, son jardin arrière et principal serait dans l'ombre toute la journée.

La villa n'a pas été gérée en bon père de famille. On peut en effet constater un certain nombre de dégradations.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2013 dépôt de la demande

13/01/2014: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service Vert le 20/12/2013
 - Abattage d'arbre(s):
Quatre arbres sont à couper.
 - Maintien d'arbre(s):
Tous les autres sont à maintenir (plan 4).
 - Replantations:
Le plan de jardin prévoit la replantation d'une vingtaine d'arbres de hauteur. Nous demandons un calibre 18/20 cm de circonférence et d'essence indigène à la replantation.
- Service Technique de la Voirie le 24/02/2014

1.1. Cotations d'implantation.

- Principes généraux :
 - Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
 - Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Ces points d'appui seront idéalement repérés par des lettres.
 - A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.
- Quant au projet :
 - Le dossier ne comporte pas de plan d'implantation.
 - Aucun plan ne détaille les modifications à apporter au domaine public pour créer les nouveaux accès.

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 :
 - Le dossier ne comporte pas de plan d'implantation avec repérage altimétrique sur des points fixes (seuil, taque).

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

- La CRMS le 13/02/2014 ;
- Le SIAMU, le 26/11/2013 ;
- Vivaqua le 20/02/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- Le terrain est actuellement bâti et compte quelques beaux arbres à rue. On note un passage carrossable sur la droite de la parcelle, donnant accès à un garage privatif. Cet accès est commun avec celui de la maison de repos implantée fortement en intérieur d'îlot.
- Le relief se marque principalement par une pente ascendante depuis la rue.
- Les arbres présents sur la parcelle relèvent d'un caractère esthétique non négligeable dans le paysage. La parcelle participe à l'équilibre des espaces verts du quartier ;
- La construction de la maison existante date du début du siècle dernier et présente un gabarit R+1+Toiture. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est situé au niveau du haut du terrain. De ce fait, vers la rue, la construction est posée sur un socle. Le bien est affecté au logement et présente un caractère architectural et patrimonial certain,
- La villa unifamiliale existante présente un caractère architectural évident. Le permis d'origine n'est pas disponible, un permis ultérieur porte sur des transformations (PU 2988 de 1927),

- Entre les années 1950 et 2000, la villa a été destinée à des fonctions annexes à la clinique, puis elle a été occupée en logement temporaire et actuellement par des scouts,
- Elle présente un gabarit bel étage +1+T, présente une architecture éclectique de style cottage, typique des maisons de campagne du début du XX^{ième} siècle. Le style art nouveau est également présent de manière ponctuelle. Elles présentent plusieurs éléments pittoresques.
- Le bel étage est situé au niveau du haut du terrain. De ce fait, vers la rue, la construction est posée sur un socle.
- Elle a été transformée à plusieurs reprises comme l'indique l'étude historique jointe à la demande,
- La demande de permis de lotir 516 portant sur la démolition de la villa et la construction de 12 logements a été refusée,
- Le projet de PPAS 64, adopté par le Conseil communal est à l'enquête publique (17 février au 18 mars 2014). Il identifie 3 bâtiments remarquables à conservés, dont la maison dont fait l'objet la demande,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- La démolition de la villa,
- La construction de deux immeubles pour 14 appartements, de gabarit R+2+toiture en recul,
- La construction d'un parking commun de 17 emplacements nécessitant un permis d'environnement de classe 2, dont 3 emplacements double (en enfilade) et un local pour les vélos,
- L'abattage de 2 frênes,

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande porte sur une modification importante de la typologie du bâti existant, de sa volumétrie, de son implantation et de la densité de la parcelle,

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

- Programme : les immeubles comprennent 6 appartements de 2 chambres et 8 appartements de 3 chambres,
- Implantation et gabarit :
 - L'immeuble de gauche est implanté à la même profondeur que la villa existante (22m) à 10m de la limite latérale de gauche de la parcelle. L'immeuble de droite est implanté plus proche de la voirie (7.62m). Ils présentent un gabarit R+2+étage en recul,
 - Le parking forme un socle dans la pente du terrain, entre les deux immeubles, à 4.92m de l'alignement,
- Aménagement des abords et couvert végétal : le projet vise l'abattage de 4 arbres, en maintenant les bouquets d'arbres existants,
- Mobilité et accès : le projet prévoit un parking de 17 emplacements, accessible par l'avenue et un grand local vélos,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : une citerne d'eau de pluie de 15000L et un bassin d'orage de 20.000L,
- Autres aspects propres à la demande : le projet est plus important que le permis de lotir 466 ter voisin tant en densité qu'en gabarit fermé, et d'une toute autre typologie que les constructions voisines sur les parcelles de gauche et faisant face au projet. L'architecture est sobre, surtout marquée par l'horizontalité des terrasses.

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

- La modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en transformant un terrain bâti d'une maison unifamiliale en deux immeubles à appartements. Le projet ne tient pas compte de la qualité de la maison existante ;
- La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 8 ne se justifie pas au regard de la pente du terrain et le recul de l'implantation, et du gabarit des maisons voisines de gauche ;

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

- la construction datant du début du siècle dernier revêt des caractéristiques urbanistiques bien ancrées dans le caractère des lieux et tout à fait typique du quartier, tant par son gabarit, sa fonction de maison unifamiliale que par son implantation,
- La maison est inscrite à l'inventaire, à titre transitoire, elle présente par ailleurs des qualités architecturales certaines malgré les transformations qu'elle a subi ;
- Le projet de PPAS 64 vise à maintenir cette villa, vu son caractère architectural et la qualité de son site,
- Malgré les interventions qui ont été faites, la villa préserve l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine,
- Elle constitue un beau témoin de la typologie des villas qui marquaient l'urbanisation de la commune. Son implantation en promontoire sur un vaste terrain met davantage en évidence ses qualités architecturales et paysagères. La villa constitue l'élément clé d'une scénographie paysagère très typique de l'époque,
- La villa présente un état de conservation satisfaisant. Les menuiseries d'époque, des sols en granito sont visibles,

Considérant que dès lors la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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 13/03/2014
objet n° 16

Dossier 16-41371-2013- Enquête n° 31/14/14

Demandeur : Madame Catherine Scheid Fonds du logement de Région Bruxelles-Capitale

Situation : Chaussée de Saint-Job 32

Objet : la construction d'un ensemble de 14 logements passifs + 14 parkings couverts

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41371-2013 introduite le 19/11/2013 par le Fonds du logement de Région Bruxelles-Capitale c/o Madame Catherine Scheid et visant la construction d'un ensemble de 14 logements passifs + 14 parkings couverts sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 32;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Evaluation préalable des incidences

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 s'inscrit en marge des zones protection des zones Natura 2000 du Keyenbempt et du Kinsendael et en bordure de leur zone de liaison via la partie de la promenade verte sur la « plaine du bourdon »

Le terrain, affecté anciennement à une imprimerie, a fait l'objet du permis n°16-38020-2007 pour la démolition de ceux-ci et la construction d'un immeuble de 8 logements et de bureaux sur l'ensemble du rez-de-chaussée : il ne comprend en situation existante, après démolition des entrepôts, que quelques arbres de repousse en fond de parcelle et en bordure du sentier piétonnier « Jan Van Nijlen »

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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - 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 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- En tant que propriétaire du terrain au 1014 chaussée d'Alseberg, le voisin aimerait aborder la problématique de pollution des sols à cet endroit. Cela a occasionné des difficultés pour la commercialisation des maisons en construction sur son bien.
- D'autre part, il voudrait des éclaircissements concernant la non-mixité d'activités proposées dans le projet.
- Les habitants de ce clos situé au Nord et à un niveau nettement supérieur que celui de la demande ont introduit :
 - Une observation concernant l'esthétique du projet qu'ils apprécient ;
 - une réclamation concernant la perte de vue depuis leur bien en raison des gabarits projetés, demandent une étude d'ensoleillement, de réduire le gabarit du bloc en intérieur d'îlot et de créer un écran d'arbres en fond de parcelle en vue de protéger l'intimité réciproques des propriétés ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/11/2013 dépôt de la demande

06/12/2013 accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de VIVAQUA émis en date du 23/12/2013;

Vu l'avis du Service de la Voirie émis en date du 24/02/2014;

Vu l'avis du Service Vert émis en date du 16/12/2013 et sa demande de présenter un plan paysager avant délivrance, reprenant les arbres à abattre et à planter, avec leur essences et diamètre

Considérant qu'un permis d'environnement de classe II n°9198 a été délivré en date du 29/01/2014 pour un parking de 14 emplacements et pour une durée de 15 ans;

4 : description Sitex

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

- La parcelle fait face à la future promenade verte régionale ;
- Orientée Sud à rue et Nord côté jardin, elle présente une forte déclivité montante en fond de parcelle, pour rejoindre le niveau du Sentier Jan Van Nijlen qui la borde ;
- la parcelle a fait l'objet d'un permis de bâtir n°16-38020-2007 pour la construction de 8 logements et d'une grande superficie de bureaux sur l'ensemble du rez-de-chaussée dans cette zone mixte ;
- Elle était presque entièrement couverte par une maison à rue (gabarit R+1+T) et des entrepôts (de hauteur de +/-4mètres, sans compter la toiture de type « shed ») , dont l'ensemble de ces éléments ont fait l'objet d'une démolition, suite au permis n°16-38020-2007
- Elle est bordée latéralement par des constructions voisines :
 - Celle de gauche, implantée à front de rue jusque sur la mitoyenneté a un gabarit de R+3 et se prolonge en intérieur d'îlot par un grand hangar à affectation de carrosserie;
 - Celle de droite également implantée jusqu'en mitoyenneté, mais au milieu de la profondeur de la parcelle et de gabarit R+1+toiture pavillonnaire ;
- Le fond de parcelle est longé par le sentier « Jan Van Nijlen » qui relie la gare de Calvoet au pied du grand pont du chemin de fer de la chaussée de Saint-Job ;
- La parcelle présente un rétrécissement en largeur $\frac{3}{4}$ de sa profondeur et s'évase ensuite sous forme de talus vers le sentier, seule partie de cette parcelle comprenant un couvert végétal ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un programme d'affectation uniquement logement pour 14 logements sociaux passifs, répartis en deux unités le long d'une venelle traversante entre la chaussée et le sentier, et un parking de 14 emplacements ;
- Offre une diversité de répartition des logements, variant du studio à des appartements trois chambres ;
- Opte pour un parti architectural de rue piétonne reliant la chaussée au sentier, le long de laquelle s'articulent les différents jeux de volumes de gabarit R+1 à R+3, implantés le long de la mitoyenneté gauche du projet commune au petit immeuble de la parcelle de gabarit R+3 et contiguë au grand mur du hangar à vocation mixte ;
- Ouvre l'ensemble des espaces de vie vers la venelle intérieure et ses différents patios, profitant de la meilleure orientation et u plus grand développement de façade ;
- Traite l'ensemble du projet en brique, crépis et bardage de sorte à accentuer les jeux de volumes proposés ;
- Crée un parcours verdurisé autour de la venelle au revêtement perméable et de ses élargissements sous forme de patio, afin de créer un aspect verdurisé de cette parcelle ;
- Conserve l'espace vert du fond de parcelle et lui confère un aspect de petit parc ;
- Assure une liaison directe vers le sentier du fond de parcelle et son accès vers la gare, au profit de l'usage de la mobilité douce et des transports en commun par les nouveaux habitants;

6 : motivation sur la demande

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

- Le programme de logements sur cette parcelle s'implante en zone mixte, et qu'il y a lieu de préserver l'activité existante et avenir pour assurer la mixité de la zone dans le long terme ;
- Le programme de 14 logements sociaux qui s'articulent le long de la venelle et axe du projet s'inscrit en bordure la zone verte qui entoure la promenade verte située en face du projet, à proximité de parcs, équipements et commerces de quartier, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- L'équilibre entre le nombre de logements et de parking assure le respect de l'offre en parking en espace public ;

- Le parti architectural fort de la demande s'inscrit dans les volumes bâtis environnants et crée un intéressant jeu de volumes, tant par ses gabarits que par le jeu de ses matériaux, le long de cette venelle de liaison et axe du projet qui favorise la rencontre entre les habitants;
- Le maintien d'une zone de jardin en fond de parcelle participe à l'amélioration de cet intérieur d'îlot et le caractère paysager de la venelle et ses patios améliorent fondamentalement l'aspect verdurisé de la parcelle ;
- Les locaux communs sont accessibles depuis la venelle et à l'échelle du projet ;

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

- La répartition des logements offre une bonne diversité, assurant la création de logements pour des familles ;
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, et vu les inondations existantes sur le site, le projet prévoit un bassin d'orage qui doit cependant assurer une contenance de 50l/m² d'emprise imperméable du projet, pour répondre à l'avis du Service de la Voirie ;
- En matière de pollution, le terrain a fait l'objet d'analyse et l'IBGE analysera l'offre de dépollution du vendeur du terrain en fonction du projet et notamment de l'affectation logement du projet ;
- En matière d'énergie durable, les panneaux solaires devraient avoir une forme et une inclinaison qui les rendent moins visibles depuis les autres logements environnants ;
- En ce qui concerne toute installation technique en toiture, il y a lieu de les incorporer à l'architecture du projet ou, à tout le moins, leur créer des écrans verts pour en assurer une finition esthétique ;

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

- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques de la zone mixte du PRAS (prescription particulière 3.5.1), le projet s'intègre au tissu très particulier dans lequel il s'implante et notamment en :
 - créant une implantation le long de la limite mitoyenne gauche bâtie jusque très profondément en intérieur d'îlot,
 - dégagant l'autre mitoyenneté au profit de la bonne orientation, du dégagement de la maison voisine et de ses vues ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU, l'implantation de la façade avant est sur l'alignement mais la façade latérale s'implante seulement partiellement sur la limite mitoyenne, de sorte à créer une vue vers cet intérieur d'îlot, d'inviter à entrer dans la venelle, respecter un recul vis-à-vis de la maison implantée sur la parcelle droite du projet et à l'Est de celle-ci et assurer une percée de vue au travers de toute la parcelle depuis la parcelle implantée de l'autre côté du sentier ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du titre I du RRU, la hauteur de la façade avant est quelque peu plus haute que celle de la construction mitoyenne de gauche, ce qui peut s'envisager en raison notamment :
 - des nouvelles normes d'isolation ;
 - du jeu de corniche qui reste équilibré ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU, soit le maintien d'une surface perméable sur la parcelle, elle peut s'envisager en raison :
 - de l'amélioration paysagère par rapport à la situation existante antérieure de la parcelle ;
 - du parti architectural du projet qui favorise la transparence vers l'intérieur de l'îlot ;
 - du caractère verdurisé de la venelle créée ;
- En ce qui concerne les observations émises en cours de procédure, le terrain de la demande est implanté à un niveau bien inférieur à celui des habitations situées au Nord du chemin Jean Van Nijlen, ce qui limite très fort l'impact du projet vis-à-vis de celles-ci, tant au point de vue de l'ensoleillement que par la distance qui sépare les constructions ;
Qu'il s'indique cependant de créer un dossier arbustif en fond de parcelle et le long du sentier Jan Van Nijlen en vue de préserver l'intimité réciproque entre parcelles ;
- En ce qui concerne la mixité, elle doit être assurée dans la zone et protégée par rapport à l'affectation de ce projet exclusivement logement, cette dernière affectation qui peut se justifier par l'implantation de cette parcelle sur une voie secondaire par rapport à la chaussée d'Alsemberg et la rue du Château d'Or ;
- En ce qui concerne le gabarit en intérieur d'îlot et la perte d'ensoleillement pour la parcelle voisine située au Nord du projet, la dénivellation naturelle du terrain assure l'équilibre des volumes, soit un volume R+1/2 vis-à-vis du jardin de fond de parcelle, dont la profondeur est nettement plus importante que la hauteur projetée, assurant l'ensoleillement de la parcelle au Nord du projet ;

8 : 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 :

- créer un dossier arbustif en fond de parcelle et le long du sentier Jan Van Nijlen en vue de préserver l'intimité réciproque entre parcelles;

- assurer l'isolation des logements de sorte à préserver la pérennité de l'activité mixte qui entoure la parcelle ;
- répondre aux avis du Service Vert et Voirie ;

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 de logements et le volume bâtis ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des modifications de répartitions des logements, des précisions et conditions techniques complémentaires au dossier ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le type de logement, les compléments du dossier pour en assurer

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 éventuellement les formulaires en conséquence

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

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

Les dérogations au RRU, titre I article 3,5 et 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commune s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/03/2014
objet n° 17

Dossier Mixte PU 16-41442-2013 et PE 9185 - Enquête n° 33/14
Demandeur : PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION - c/o Messieurs Jacques LEFEVRE et Philippe SALLE
Situation : Rue Egide Van Ophem 46
Objet : la construction d'un immeuble de bureaux et d'un centre culturel

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41442-2013 introduite le 03/10/2013 auprès de l'AATL et de permis d'environnement n° 9185 introduite simultanément auprès de l'IBGE par PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION – c/o Messieurs Jacques LEFEVRE et Philippe SALLE et visant la construction d'un immeuble de bureaux et d'un centre culturel sur le bien sis Rue Egide Van Ophem 46 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande est limitrophe au permis de lotir n° 534 - BATIPONT IMMOBILIERE (BPI) sa en cours d'instruction ;

Que la parcelle concernée par le projet est exclue des prescriptions de ce permis de lotir ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :

- Profondeur d'une construction mitoyenne – Titre I, article 4 ;
- Hauteur de toiture – Titre I, article 6 ;
- Maintien d'une surface perméable – Titre I, article 13 ;

2 : 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 de la rubrique 24 et 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m²) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de l'article 124 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : Permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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) ;

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - Profondeur d'une construction mitoyenne – Titre I, article 4 ;
 - Hauteur de toiture – Titre I, article 6 ;
 - Maintien d'une surface perméable – Titre I, article 13 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le projet est-il inclus dans le permis de lotir n° 534 ?
- demande le respect en matière d'aménagement des abords et couvert végétal ainsi qu'en matière de gestion des eaux et d'égouttage ;
- Une toiture verte serait cohérente avec la minéralisation du site ;
- La surface perméable serait de 10% au lieu des 50% prescrits ;
- La black box pourrait constituer une pollution lumineuse ;
- Veiller à une meilleure polyvalence des locaux en matière de destination socio – culturelle ;
- Le projet devrait saisir l'occasion pour proposer un bâtiment exemplaire :
 - « 0 énergie » ou basse énergie ;
 - Remplacer les chaudières au gaz par des pompes à chaleur ;
 - Prévoir des vestiaires et des douches pour les travailleurs du centre culturel venant à vélo ;
 - Pallier l'absence de maintien d'une surface perméable par une toiture verte et / ou par une façade verte ;
 - Favoriser l'éclairage à l'intérieur par des puits de lumière pour les niveaux 1 et 2 ;
- Indiquer les équipements techniques à prévoir ;
- Justifier le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au fonctionnement du projet ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 03/10/2013 : dépôt de la demande auprès de l'AATL et, simultanément, de l'IBGE ;
- 19/12/2013 : accusé de réception d'un dossier de permis d'urbanisme complet ;
- 13/01/2014 : accusé de réception d'un dossier de permis d'environnement complet ;
- 15/01/2014 : notification de l'AATL du caractère complet du rapport d'incidences ;
- 10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie le 27/02/2014 ;
- Service de l'Environnement le 04/03/2014 ;

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

- VIVAQUA, le 20/02/2014 ;
- Le SIAMU, le 27/10/2013 ;

5 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un des rares quartiers d'Uccle à avoir comporté un regroupement d'entreprises ;
- Le bien sur lesquels porte la demande, affectés en zone de forte mixité par le PRAS, se situe entre trois sites, dont :
 - au nord, un site de zone de forte mixité sur lequel se situent deux entreprises pharmaceutiques ;
 - au sud, le permis de lotir 471 bis (dont la modification partielle - dossier n° 471 quater à l'instruction) qui constitue la reconversion d'un vaste site d'entreprises ;
 - à l'ouest, le permis de lotir 534 en cours d'instruction ;

- o derrière le site se situent respectivement celui de l'Athénée de la Communauté flamande, puis le site classé du Nekkersgat dans lequel est implanté l'Institut national des Invalides de guerre ;
- o Le site sur lequel porte la demande présente un accès à la voirie existante :
 - via la rue Egide Van Ophem, avec report en conséquence de la totalité du trafic inhérent à la demande sur la rue Egide Van Ophem, voirie de liaison entre la vallée de l'Ukkelbeek et la vallée du Geleysbeek ;
- o Le terrain sur lequel porte la demande comptait du bâti (anciens entrepôts et bâtiments scolaires) qui a fait l'objet de permis d'urbanisme pour démolition ;
- o Le relief est ascendant d'est en ouest, soit depuis la rue Egide Van Ophem vers l'intérieur de l'îlot ;
- o La parcelle voisine de droite a été vendue à la société « Colruyt » et un projet de construction est en cours d'instruction, en vue d'y implanter une surface commerciale et un centre de formation ouvert au public ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'un immeuble le long de la mitoyenneté de gauche ;
- o Cet immeuble prévoit :
 - o Des bureaux, pour une superficie de 1859,5 m², avec accès distinct du centre culturel ;
 - o Un Centre culturel néerlandophone, pour une superficie de 906,5 m², comprenant, notamment :
 - Une salle de spectacles d'une capacité de 100 personnes ;
 - Des services et des bureaux aménagés au rez de l'immeuble et articulés autour d'un petit jardin de pleine terre en mitoyenneté de gauche ;
- o L'aménagement d'un parking couvert au -1 d'une capacité de 29 emplacements ;
- o Le projet se compose d'un rez avec 2 étages et le bâtiment s'inscrit dans les pentes du terrain en venant intégrer son sous – sol sous le niveau de la rue. Le gabarit du projet s'inscrit dans les caractéristiques de l'environnement proche ;
- o Afin de mutualiser les besoins en parkings, la firme Colruyt (projet voisin de droite) mettra à disposition du futur occupant de l'équipement du projet visé par la présente demande, le parking de la surface commerciale aux heures de fermeture de ce dernier et suivant des modalités à convenir ;
- o Dans le cadre de ce projet et de la demande attenante (parcelle de droite), il a été convenu la mise en place de plusieurs servitudes de passage piétons ou pour véhicules ;

7 : Motivation sur la demande

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

- o Le projet s'inscrit dans la perspective d'une urbanisation du site proche de la gare de Uccle Calevoet, par séquences tenant compte du contexte environnant et urbanistique formant un espace tampon entre la voie de chemin de fer, la voirie carrossable, et la zone résidentielle de transition avec les espaces verts situés à l'Ouest du site ;
- o En respect de l'affectation des terrains concernés (projet + terrain voisin de droite) en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), des activités commerciales, tertiaires, productives et des équipements collectifs seront développés sur le site ;
- o Les activités relevant de la mixité sur le site se développeront sur les parcelles à front de la rue Egide Van Ophem, ceci afin de favoriser la qualité de vie des logements en intérieur d'îlot. Les activités proposées de bureaux et de centre culturel sont, par ailleurs, compatibles avec le logement. Néanmoins, il s'indique de favoriser davantage la mixité au sein du projet ;

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

- o La situation du projet à front de voirie est indispensable à la fonction tertiaire prévue aux étages et au centre culturel prévu au rez – de – chaussée ;
- o Le projet s'implante à côté du futur projet « Bioplanet » faisant l'objet d'une demande de permis distincte et en cours d'instruction. Il bénéficiera de l'accès à son parking en – dehors

des heures d'ouverture du commerce. Que néanmoins, le projet dispose d'une offre de stationnement de 29 emplacements au niveau -1 du bâtiment ;

- Du point de vue des perspectives visuelles, le centre culturel présente une belle visibilité auprès du public. L'implantation de l'immeuble à l'alignement en front de bâtisse bénéficie également d'un dégagement sur la façade perpendiculaire à la rue par le recul de la surface commerciale projetée par rapport à la voirie ;
- Le bâtiment présente, extérieurement, une volumétrie simple et sobre, ponctuée par une série de percements répétitifs et quelques « évènements » qui attirent l'attention sur la fonction spécifique du centre culturel ;
- La « blackbox » de la salle de spectacle du centre culturel a été mise en évidence par un jeu de retrait de façade et le choix d'un matériau différent du reste de l'édifice. Cette « blackbox » est cernée, côté rue, par un volume de verre constituant l'entrée du centre culturel, et du côté du futur commerce, par un second volume pouvant accueillir une salle polyvalente (actuellement intitulé zone de bureaux paysagers). Éclairés le soir, ces volumes de verre permettent d'encadrer la « blackbox » et de la signaler depuis la voirie ;
- Le socle du projet est surmonté par 2 étages de bureaux dont les façades optent pour une typologie différenciée en favorisant davantage de parties pleines et enduites ;
- L'entrée distincte des bureaux, située le long de la rue Egide Van Ophem (en partie gauche) est signalée par un soubassement en pierre ;
- L'escalier extérieur en partie de droite du projet offre une liaison piétonne entre le trottoir et les zones de parking en contrebas (niveau -1) et favorise la circulation autour du centre culturel ;
- En façade arrière, du côté des futurs logements du permis de lotir en cours d'instruction, les volumes du bâtiment sont articulés afin d'offrir un maximum d'apport de lumière naturelle et d'ensoleillement pour les voisins directs ;
- La morphologie de l'emprise du projet tire avantageusement le parti de la parcelle et de son implantation en mitoyenneté, en permettant de créer une zone de pleine terres, inexistante actuellement, le site ayant été entièrement bâti et minéralisé ;
- En ce qui concerne les matériaux, le projet opte pour l'usage du métal pour une partie de la façade en rappel au passé industriel de la zone, tandis que l'utilisation de l'enduit, pour la majeure partie des façades, permet d'adoucir la perception visuelle de l'ensemble. Le verre et le métal viennent compléter la palette des matériaux utilisés ;

Considérant qu'en ce qui concerne le volet permis d'environnement du projet :

- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 27/10/2013 et que ce rapport comporte 20 remarques ;
- le projet prévoit 12 emplacements pour vélo ;
- la zone de pleine terre se limite à environ 105 m² sur 1164m² au total soit une imperméabilisation de 90% du site ;
- selon le rapport d'incidences environnementales la zone de pleine terre est créée, entre autres, afin de permettre une infiltration des eaux de pluies ;
- selon les plans, cette zone de pleine terre est équipée d'un drain raccordé à l'égout ce qui est contraire à l'explication émise dans le RIE ;
- le projet ferme complètement le pâté de maison et ne permet plus de transition verte entre les différents quartiers alentours ;

Considérant que, au vu de ce qui précède, il s'indique de :

- augmenter la zone de pleine terre ;
- aménager cette zone de façon à ce qu'elle crée une zone de transition entre les différents quartiers alentours ;
- faire en sorte que cette zone soit réellement infiltrante (création de noues, pose de drains dispersants sans surverse à l'égout,...) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet s'inscrit en grande partie le long de la mitoyenneté de gauche d'un bâtiment existant et très profond vers l'intérieur de l'îlot. Toutefois, la profondeur du projet est limitée et moins importante que l'immeuble voisin de gauche ;

- le projet opte pour des affectations d'équipements d'intérêt collectif (centre culturel) et de bureaux, compatibles avec l'habitat proche. Les accès principaux sont organisés du côté de la face Est de l'îlot, par la rue Egide Van Ophem ;
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
 - la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) de zone de forte mixité limite l'occupation de l'équipement d'intérêt collectif et les bureaux à 1500 m², dont 1000 m² pour les bureaux. Le projet répond à une demande dans ce quartier en plein essor et reste compatible avec les objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m²) ;
 - la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) de zone de forte mixité limite l'occupation de bureaux à 3500 m². le projet opte pour moins de 2000 m² de bureaux, non motivés pour des raisons socio – économiques et pouvant porter atteinte à la mixité de la zone, présentant plusieurs entreprises et commerces florissants notamment. Il s'indique de prévoir davantage de mixité aux étages du bâtiment, et compatibles avec l'habitat. À ce titre, un immeuble mixte prévu sur le site a été transformé en maison de repos il y a peu de temps ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - le bâti a fait l'objet d'une démolition, laissant apparaître un terrain en friche et un important pignon en attente sur la gauche. Le projet s'inscrit dans la dynamique urbaine s'opérant dans ce quartier et sa typologie est la juste réponse aux fonctions que le bâtiment abrite. L'ensemble s'intègre au cadre bâti environnant et réserve des perspectives visuelles vers les points attractifs du site (cœur de la zone, espaces verts, ...) ;
- application de l'article 124 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : Permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;
 - le projet opte pour plusieurs installations techniques liées au fonctionnement du bâtiment, toutefois, il s'indique de localiser avec précision toutes les installations évoquées dans le note explicative et de les intégrer à l'architecture du projet, évitant de ce fait, une augmentation non souhaitée du gabarit proposé ;
 - le rapport d'incidences a été analysé et avalisé par l'AATL ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
 - le projet, de par son programme, propose un équipement d'intérêt collectif d'une superficie de 906,5 m², ce qui répond aux besoins de ce centre, en fonction actuellement dans une autre partie de la Commune, et permet d'envisager des activités culturelles proposées aux futurs habitants de ce quartier en évolution ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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 un parking souterrain de 29 emplacements pour véhicules et 12 emplacements pour vélos, ce qui répond au besoin du programme et a été validé par le rapport d'incidences. L'offre de stationnement pourrait être augmentée par le futur projet commercial de droite ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - Profondeur d'une construction mitoyenne – Titre I, article 4, l'implantation du bâtiment au – delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain permet de dissimuler un très long mur pignon en attente et disgracieux, et permet d'amorcer le nouveau quartier qui se développera à l'arrière de la parcelle. Les gabarits tiennent compte de la déclivité du terrain ;
 - Hauteur de toiture – Titre I, article 6, en ce qui concerne les volumes techniques en toiture, les toitures plates présentent de nombreux avantages, notamment en matière d'aménagement paysager et en matière de réduction de gabarit. Les volumes techniques se présentent ponctuellement sur les toitures plates et sont,

en partie, dissimulés depuis la rue, par les murs acrotères. Toutefois, il s'indique d'intégrer davantage les équipements techniques à l'architecture du bâtiment et compléter la demande avec les éléments techniques précités ;

- Maintien d'une surface perméable – Titre I, article 13, le projet s'implante sur une parcelle entièrement imperméabilisée. Toutefois, le projet prévoit une zone de pleine terre de +/- 10 %, incluse dans le bâtiment sous forme de patio. Il s'indique, vu les enjeux urbanistiques et dans le respect des perspectives paysagères de la rue, de renforcer davantage les avant – plans verdurisés du projet en inscrivant le projet en recul ponctuel (par exemple le volume de la salle de spectacle) et d'aménager ce recul en pleine terre et contenant des plantations arbustives. Il s'indique également de compléter l'ensemble en prévoyant une toiture verte extensive sur l'ensemble des couvertures du bâtiment ;

8 : 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 :

- Favoriser la mixité au sein du projet en proposant d'affecter une partie des étages à des entreprises générant de l'emploi et compatibles avec l'habitat et en diminuant la superficie des bureaux ;
- Fournir une note socio – économique quant aux dépassements des plafonds éventuels prévus par le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- Localiser avec précision toutes les installations techniques évoquées dans la note explicative et les intégrer à l'architecture du projet, évitant de ce fait, une augmentation non souhaitée du gabarit proposé ;
- augmenter la zone de pleine terre sur le site, aménager cette zone de façon à ce qu'elle crée une zone de transition entre les différents quartiers alentours, et faire en sorte que cette zone soit réellement infiltrante (création de noues, pose de drains dispersants sans surverse à l'égout,...) ;
- L'augmentation de la zone de pleine terre doit permettre à l'avant du projet et en reculant ponctuellement celui-ci une meilleure articulation avec la future implantation envisagée d'un bioplanet et ainsi mieux ancrer le projet dans la continuité de l'urbanisation programmée et d'améliorer les qualités paysagères le long de rue Van Oppem ;
- Le cas échéant, si cet aménagement nécessite un recul de la salle de spectacle et entraîne une diminution des bureaux au rez-de-chaussée, les occupants des dits bureaux pourraient trouver les surfaces qui leurs seraient nécessaires aux étages affectés aux bureaux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction d'un immeuble mixte et contenant un centre culturel peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent les aménagements extérieurs du projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré aux perspectives urbanistiques et paysagères du site ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les éléments techniques en toiture seront intégrés à l'architecture du bâtiment, au profit de l'environnement bâti et que les zones de pleine terre seront plus importantes ;

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 13/03/2014
objet n° 18

Dossier 16-40460-2012- Enquête n° 25/14

Demandeur : Association Socio-Culturelle Uccloise - c/o Monsieur Ahmed BEN MESSAOUD

Situation : Chaussée de Neerstalle 495 – rue des Polders 11

Objet : le changement d'affectation d'un immeuble de bureau, de logement et de dépôt en mosquée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40460-2012 introduite le 28/03/2012 par l'Association Socio-Culturelle Uccloise - c/o Monsieur Kallouchi Abdelaziz et visant le changement d'affectation d'un immeuble de bureau, de logement et de dépôt en un centre socio - culturel sur le bien sis Chaussée de Neerstalle 495 – rue des Polders 11 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;

2 : 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 de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2012 : dépôt de la demande ;

08/10/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/10/2012 : envoi du Rapport d'Incidences à l'AATL pour analyse de son caractère complet ;

23/11/2012 : notification du fonctionnaire délégué du caractère incomplet du Rapport d'Incidences ;

25/01/2013 : démission du président de l'asbl ;

26/02/2013 : constat d'infraction pour travaux en cours, et notamment la création d'un sous – sol, et pose de scellés ;

24/06/2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), modification du nom du demandeur, et poursuite de la procédure ;

06/12/2013 : notification du fonctionnaire délégué de la dispense de Rapport d'Incidences concernant le projet modifié, comprenant principalement des lieux de culte et non inclus dans la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

10/02/2014 au 24/02/2014 : enquête publique sur la demande modifiée ;

13/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie le 06/12/2013 ;

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

- SIBELGA, le 17/01/2014 ;
- La STIB, le 13/01/2014 ;
- Le SIAMU, le 10/11/2013 ;
- VIVAQUA, le 20/02/2014 ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction mitoyenne (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2014 au 24/02/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations, le nombre d'observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Suppression de logements ;
- Activité en intérieur d'îlot avec des nuisances de bruit en soirée ;
- Mobilité : manque de parking ; l'arrêt du tram se situe sur le même trottoir et en face de l'entrée du centre. L'autre entrée est rue des Polders, rue sans issue. On peut craindre des embouteillages ;
- Le projet est en intérieur d'îlot et la profondeur projetée dépasse ce que permet le Règlement Régional de l'Urbanisme ;
- Travaux effectués sans permis

5 : Description situation existante

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

- Le projet s'inscrit au sein de 2 immeubles traversant l'îlot densément bâti, compris par la chaussée de Neerstalle à l'Ouest, la rue des Polders au Sud et la rue Zwartebeek au Nord. Chacun des 2 immeubles compte une entrée distincte par la chaussée de Neerstalle et par la rue des Polders ;
- L'immeuble accessible par la chaussée de Neerstalle présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Il compte un atelier au rez et un logement unifamilial aux étages. Il s'étend sur tout l'arrière de la parcelle, sous forme d'atelier au rez – de – chaussée. L'immeuble rejoint une dépendance du côté de la rue des Polders ;
- Le quartier est marqué par des activités mixtes le long de la chaussée de Neerstalle et des maisons d'habitation, ensemble de logements, ou équipements d'intérêt collectif (crèche, pépinière) le long de la rue des Polders. Les deux voiries précitées présentent, du fait de ces affectations, des échelles et typologies opposées ;
- La façade peu esthétique du projet du côté de la rue des Polders présente une importante baie d'accès et une surface aveugle pour le solde ;
- L'immeuble du côté de la chaussée de Neerstalle présente une entrée cochère située à proximité immédiate d'un arrêt de tram ;
- Le quartier est très densément bâti et subit une forte pression automobile, notamment du fait des commerces et logements, mais également du fait :
 - du centre sportif proche (accès rue Zwartebeek) ;
 - De nouveaux ensembles de logements réalisés ou en cours de construction à proximité du site faisant l'objet de la demande ;
- Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle, qui, par ailleurs ne présente aucun espace extérieur ni de pleine terre ;
- Le site ne présente pas de zone de stationnement et les trottoirs aux abords du site sont étroits ;

6 : Description demande

Considérant que la demande telle que modifiée :

- Propose un programme mixte, mal défini, d'équipement culturel (locaux de cours et bibliothèque) et culturel sur l'ensemble du bâti ;
 - Indique plusieurs salles de prières dont une importante salle de prière pour les hommes au rez – de – chaussée de l'ensemble de l'immeuble (couvrant la parcelle traversante) d'une superficie +/- 200 m² ;
 - Propose également un usage polyvalent de ces salles, soit pour réunions et fêtes, selon les explications données en séance ;
 -

- Réserve des espaces bureaux aux étages supérieurs de l'immeuble côté chaussée de Neerstalle ;
- Maintient l'aménagement de l'important volume de caves, construit sans permis et sans structure de stabilité, sous le bâtiment accessible depuis la rue des Polders, et qui s'étend jusqu'au centre de la parcelle ;
- Maintient la volumétrie des bâtiments existants sans en améliorer l'esthétique;

Considérant que le projet ne propose pas de création :

- de stationnement de véhicules motorisés ou vélos sur le site;
- d'espace extérieur de dégagement aux entrées du site ni paysager pour améliorer cet intérieur d'îlot;
- de différenciation d'affectation entre les locaux accessibles depuis la chaussée de Neerstalle et ceux implantés côté rue des Polders, voirie sans issue et affectée essentiellement au logement ;

7 : Motivation sur la demande

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

- La demande telle qu'introduite établit une confusion d'affectation entre un lieu culturel et un centre socio-culturel et que la procédure de traitement du dossier est différente pour ces affectations ;
- une mosquée a récemment été autorisée non loin de là (+/- 1300 mètres) le long de la chaussée d'Alseberg et que seule, une implantation de quartier pourrait s'envisager sur cette parcelle exiguë;

Considérant que les bâtiments d'un culte reconnu sont considérés comme équipement et peuvent s'installer dans toutes les zones du PRAS, à l'exception des zones vertes ;

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

Considérant que le programme de « salle de prière » sur lequel porte la demande, comprend une possibilité d'un nombre important de fidèles, éventuellement 150 personnes le vendredi après – midi ;

Considérant que le programme de salles polyvalentes des mêmes locaux, présentés en séance, permet des réunions et lieux de fête pour 150 personnes, ce qui ne respecte pas l'échelle des lieux, tant par les problèmes de nuisances sonores, de mobilité et de compatibilité avec les logements entourant le bien ;

Considérant que le programme supprime le logement existant sur le site, ce qui empêche le contrôle social des lieux ;

Considérant que le projet s'implante en rupture avec le tissu bâti existant ou en cours de mutation (projets de réaménagements en cours en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité du quartier) en ne proposant aucune amélioration du bâti du côté de la rue des Polders ;

Considérant que le parti architectural projeté, par son choix d'implantation et le maintien des volumes existants, ne libère aucun espace de recul devant l'équipement, par la création d'un parvis qui assurerait la sécurité des fidèles à l'entrée et à la sortie de l'établissement et limiterait l'effet d'encombrement du trottoir public ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - le projet n'améliore pas les qualités de l'intérieur de l'îlot par le maintien d'importantes surfaces bâties au détriment de tout l'intérieur de l'îlot, au détriment de tout le quartier environnant et des vues depuis les nombreux logements autour du site et qu'il y a lieu :
 - de créer un espace extérieur de jardin dans cet intérieur d'îlot avec un aménagement de pleine terre ou verdurisé.
 - L'implantation du lieu de prières sur l'ensemble du rez – de - chaussée, de par sa superficie, la polyvalence des lieux, et l'absence de mesures acoustiques spécifiées dans la demande, porte atteinte à l'habitabilité des logements voisins et qu'il y a lieu de limiter l'activité du centre à la parcelle accessible depuis la chaussée et de créer

- une affectation logement pour la partie du site côté rue des Polders, profitant de l'espace jardin ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - le projet prévoit la suppression du logement, créant une affectation monofonctionnelle dans un quartier caractérisé par la mixité des utilisations, et notamment la présence de logements aux étages des commerces ou ateliers le long de la chaussée. Le maintien d'un logement sur le site favoriserait le contrôle social du lieu dans le respect des objectifs de réaménagements en cours (immeubles de logements Stalle / Polders, ...), notamment en conservant du logement sur la parcelle côté rue des Polders ;
 - La demande ne comporte aucun espace de stationnement, ni d'espace de rassemblement extérieur. Or, les lieux seront accessibles tout au long de la journée et parfois en soirée, et pourront accueillir jusque 150 personnes, notamment aux heures de pointe , qu'il y a lieu d'en limiter l'occupation à une échelle de quartier et en conséquence ses superficies;
 - En ce qui concerne le motif d'enquête de dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet aménage d'importantes caves en sous – sol, d'une hauteur libre de 230 cm. Cette option n'est pas justifiée dans la demande et engendre une importante dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse, au détriment d'aménagements de qualité en intérieur d'ilot , qu'il y a lieu de supprimer toute la partie creusée en infraction et d'assurer la remise en pristin état des lieux;

Considérant en conséquence que le projet ne peut s'envisager en raison du programme non précisé et trop important de la demande, ainsi qu'au vu des nombreuses modifications à apporter au projet pour qu'il puisse répondre au bon aménagement des lieux et à un programme précis qui s'intègre au tissu bâti environnant;

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