

Séance du 13 novembre 2014 / Zitting van 13 november 2014ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h30 1) 222/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.668-2014  
Situation : Avenue Achille Reisdorff 10  
Demandeur : M. et Mme LURKIN Quentin et QUEECKERS Evelyne  
(La mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière et projet d'extension en toiture)
- 09h50 2) 225/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.606-2014  
Situation : Rue de Calevoet 72  
Demandeur : M. et Mme SCHAKAL Gilbert et VIERSET Valérie  
(La modification du permis 16-40956-2013 et l'aménagement des abords)
- 10h10 3) 227/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.273-2013  
Situation : Chaussée d'Alseberg 828  
Demandeur : BELGACOM sa (Monsieur Haeck Eric)  
(La modification d'une station relais de télécommunication mobile multi-bandes)
- 10h35 4) 226/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.812-2014  
Situation : Drève du Caporal 27  
Demandeur : NDT sa (Madame Fuhrman Dehorah)  
(la démolition et reconstruction d'une habitation)
- 11h00 5) 223/14 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41.031-2013 et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9128  
Situation : Rue Meyerbeer 140-146  
Demandeur : Garage Cosmos sa (Monsieur Eggerickx Claude)  
(La construction d'un immeuble de 9 logements avec surface commerciale, l'extension d'une salle de sport et la création de 8 emplacements de stationnement en sous-sol, accessibles depuis un parking existant de 80 places dont la capacité est réduite à 71 emplacements)
- 11h30 6) 224/14 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41.803-2014 et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9265  
Situation : Rue Gatti de Gamond 145  
Demandeur : ALPHA LINE sprl (Monsieur Charles Marc)  
(La démolition d'un immeuble de bureaux, l'abattage de 30 arbres et construction d'un immeuble résidentiel comprenant 35 appartements et 51 emplacements de parking)
- 14h30 7) 208/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.645-2014  
Situation : Rue Marianne  
Demandeur : Bruxelles Mobilité - A.E.D. -D.G.E.V.R. (Monsieur Ghilain)  
(L'aménagement des ICR,7,8,B et C sur le territoire de la Commune : Sécuriser les carrefours : - avancées de trottoirs, lignes guides et dalles podotactiles, mettre en place des dispositifs de ralentissement du trafic (plateau, coussin Berlinois...), rénover le revêtement de la voirie, réaménager certains carrefours, mettre en place une signalétique directionnelle régionale propre aux ICR, placer du mobilier urbain (arceaux vélos, potelets, poubelles, bancs,...),effectuer des plantations)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/11/2014**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-41668-2014- Enquête n° 222/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Quentin Lurkin et Evelyne Queeckers**

**Situation : Avenue Achille Reisdorff 10**

**Objet : la mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière et projet d'extension en toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41668-2014 introduite le 28/05/2014 par Monsieur et Madame Quentin Lurkin et Evelyne Queeckers et visant la mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière et projet d'extension en toiture sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 10 ;

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 - quartier du Nekkersgat - AR du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivantes :

- Art. B) plan de construction + annexe + matériaux + forme de toiture ;

**2 : 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 :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

- motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n° 14 approuvé avant le 01.01.1981 ;

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° B), en ce que :
    - plan de construction en façade arrière non respecté ;
    - profondeur de bâtisse ;
    - annexes interdites ;
    - matériaux et forme de toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2014 au 27/10/2014 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/05/2014 : dépôt de la demande ;

24/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

13/10/2014 au 27/10/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/11/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de petites maisons d'habitation, implantées par groupe de quelques unités ;
- Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Achille Reisdorff, dans le tronçon compris entre l'avenue Nekkersgat au Sud-Ouest et la rue Egide Van Ophem au Nord-Est ;
- La plupart des maisons de ce tronçon de l'avenue présentent une petite annexe à l'arrière. Par contre, la typologie des toitures est plutôt homogène (toitures à 2 versants) ;
- la maison sur laquelle porte la demande a subi des transformations sans autorisation préalable, et notamment, la création d'une annexe vitrée en façade arrière ;

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

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

- l'aménagement d'une chambre à coucher avec salle de bain attenante sous combles et la création d'une lucarne sur chaque versant de toiture ;
- la mise en conformité de la fermeture de la terrasse arrière par la création d'une annexe vitrée affectée à l'habitation ;

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, notamment par l'aménagement de chambres à coucher supplémentaires en toiture et l'agrandissement des espaces de vie au rez-de-chaussée ;

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

- le projet propose la création de 2 lucarnes aux proportions permettant un aménagement des combles, et s'intégrant, d'une certaine manière à la typologie de la rue, du moins en ce qui concerne la façade avant. Les maisons d'habitation de ce quartier sont de petites dimensions et les extensions importantes dans les jardins ne peuvent s'envisager, au vu du prescrit du PPAS, mais également vu la faible profondeur des jardins ;
- le projet tend à mettre en conformité la fermeture de la terrasse arrière afin d'y aménager des espaces dédiés à l'habitation, ce qui peut s'envisager, au regard des extensions réalisées au niveau des maisons voisines, et vu le programme de la maison, ainsi que la typologie de l'extension s'intégrant au cadre bâti environnant ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
  - la demande rompt l'harmonie des ensembles de maisons et s'écarte, d'une certaine manière, de la typologie des constructions, notamment par la création de la lucarne en façade avant, ce qu'il s'indique de minimiser, notamment en optant pour des matériaux mieux intégrés, tels que des tuiles rouges et des joues de lucarnes en tuiles plates ou ardoises. Toutefois, la lucarne, de faible hauteur et inscrite en recul franc, permet de conserver la lisibilité de cette toiture et ne porte pas atteinte à la typologie des maisons voisines ;
  - la lucarne arrière, quant à elle, peut s'envisager, moyennant son intégration dans un recul plus important par rapport au plan de la façade arrière ;
  - le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures, actuellement en bois, par des châssis en PVC blanc, ce qui ne peut s'envisager dans le respect de la typologie de ces petites habitations. De même, il s'indique d'harmoniser le teinte des châssis des lucarnes ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol (article B) :
  - plan de construction en façade arrière non respecté et profondeur de bâtisse :
    - l'extension du rez-de-chaussée peut s'envisager car ne modifie pas les profils des murs mitoyens existants, et n'aura pas d'impact sur l'habitabilité des maisons voisines.
    - toutefois, il s'indique de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues indirectes ;
  - annexes interdites :
    - l'extension de la maison peut s'envisager, vu les dimensions restreintes des espaces du rez-de-chaussée, vu l'existence d'annexes de ce type dans le voisinage immédiat, mais également vu les proportions de cette extension au regard des dimensions de la maison ;
  - matériaux et forme de toiture :
    - le PPAS prescrit des toitures à versants, couvertes de tuiles.
    - la toiture de l'annexe, vitrée, s'intègre à la composition de la façade arrière et permet de conserver la lisibilité de cette dernière.
    - de même, l'expression de la lucarne arrière peut se justifier dans un souci de simplicité de matériaux ;

## **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 :**

- Améliorer l'intégration de la lucarne avant dans le respect de la typologie environnante, en optant pour une toiture en tuiles rouges, des joues de lucarnes en tuiles plates ou ardoises, et des châssis en bois peint en blanc ;
- Prévoir des menuiseries extérieures en bois peint en blanc ;
- Inscrire la lucarne arrière en recul de 60 centimètres minimum par rapport au plan de façade ;
- Se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de vues vers les propriétés voisines en ce qui concerne l'annexe arrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les réaménagements et extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration des interventions au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des extensions sera réduit ;

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

B.D.U. – D.U. S'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/11/2014**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-41606-2014- Enquête n° 225/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Gilbert Schakal et Valérie Vierset**

**Situation : Rue de Calevoet, 72**

**Objet : la modification du permis 16-40956-2013, l'aménagement des abords**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41606-2014 introduite le 08/04/2014 par Monsieur et Madame Gilbert Schakal et Valérie Vierset et visant la modification du permis 16-40956-2013, l'aménagement des abords sur le bien sis rue de Calevoet, 72;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 et l'avis de la commission de concertation sont requis pour le motif suivant:**

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol** , en matière de travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/04/2014 : dépôt de la demande

30/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

13/10/2014 au 27/10/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/11/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis émis par VIVAQUA en date du 15/10/2014 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons mitoyennes ;
- o Dans ce quartier, l'îlot situé entre la rue de Calevoet et la rue du Bourdon présente une très grande profondeur ;
- o La parcelle cadastrée Section F, n°146r4, sur laquelle porte la demande, est orientée à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin, et ne comprend qu'un grillage pour toute clôture autour de la parcelle ;
- o Le fond de parcelle est limitrophe à un atelier en intérieur d'îlot, accessible via le n°71 de la rue du Bourdon ;
- o la maison mitoyenne et unifamiliale n°72, sur laquelle porte la demande, présente un gabarit de R+1+toiture et a fait l'objet d'un agrandissement en façade arrière avec création de terrasse, objet du permis n°16-40956-2013, délivré le 21/08/2013 ;
- o Le permis délivré comprenait la condition spécifique suivante pour les aménagements de terrasse :
  - « *Respecter un recul de 0,60 mètre depuis les limites latérales de la parcelle pour le dallage de la terrasse, de sorte à planter des haies le long des limites mitoyennes et assurer une meilleure intimité entre voisins* » ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

**Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- o conserve le programme de maison unifamiliale et les volumes autorisés par le permis en vigueur
- o porte sur les aménagements de la terrasse en façade arrière, non conformes au permis d'urbanisme précité, notamment sur les aspects suivants :

- Les travaux effectués comprennent des murets sur les mitoyennetés de la parcelle, prolongeant la terrasse sans respecter les reculs demandés ;
- La présente demande porte sur la pose de panneaux de bois sur ces murets, axés sur la mitoyenneté ;
- La demande comprend l'accord de voisins (parcelle de gauche) ;
- porte également sur la création d'une dalle de béton en fond de parcelle, afin d'implanter un abri de jardin d'une superficie de 11 m<sup>2</sup> :
- propose l'implantation de l'abri projeté :
  - au fond de parcelle,
  - centrée sur la largeur de celle-ci,
  - en laissant un espace libre de 0,60 mètre entre cette construction et le pignon blanc existant de l'atelier des voisins ;
- propose un abri aux caractéristiques suivantes :
  - le volume de l'abri présente un gabarit de R et toiture plate,
  - il comprend un espace fermé de rangement de moins de 9m<sup>2</sup>
  - il se prolonge, à l'extérieur, d'un auvent complémentaire, portant la superficie bâtie à 11m<sup>2</sup>

## **6 : motivation sur la demande**

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

- En ce qui concerne la terrasse :
  - Le permis en vigueur n°16-40956-2014 présentait une grande profondeur de bâtisse, objet d'une dérogation à la profondeur de bâtisse ;
  - La Commission de concertation et l'avis conforme du Fonctionnaire délégué ont octroyé la dérogation, moyennant le respect d'une condition expresse de conserver les haies le long de la terrasse et de garantir un recul minimum de 0,60 mètre des murets le long de la terrasse afin d'assurer le caractère vert de cet intérieur d'îlot ;
  - La présente demande de pose de panneaux entre propriétés pour assurer l'intimité entre voisins aggrave la dérogation à la profondeur de bâtisse, porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et aux objectifs du permis en vigueur : dès lors, la condition du permis doit être respectée et il y a lieu de modifier en conséquence les plans et les aménagements exécutés sans permis ;
  - L'accord des voisins concernant la pose des panneaux entre propriétés, ne peut justifier la perte de verdure des intérieurs d'îlot, objectif du PRAS, du RRU et du permis en vigueur ;
- En ce qui concerne l'abri de jardin :
  - Le projet implante l'ouvrage devant la paroi existante du grand pignon de l'atelier limitrophe à la parcelle, ce qui tend à limiter l'impact du volume bâti de celui-ci pour les demandeurs ;
  - Le gabarit de R et toiture plate limite l'impact du volume bâti par rapport à un volume à toiture en pente, ce qui est au profit de cet intérieur d'îlot ;
  - La dalle de béton prévue couvre une superficie non définie au plan, et il s'indique de la limiter strictement à l'emprise de la cabane projetée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet de poser des panneaux de bois sur les limites mitoyenne le long de la terrasse ne peut s'envisager et doit respecter la condition émise lors du permis en vigueur ;
  - Les limites parcellaires doivent être plantées, avant de procéder à l'installation de l'abri de jardin, de haies vives (essences indigènes, à l'exclusion de conifères) de maximum 1,80 mètre de hauteur, de sorte à minimiser l'impact du projet depuis les propriétés voisines ;
  - L'aménagement du jardin doit être enrichi d'un arbre moyenne tige afin de verduriser davantage cet intérieur d'îlot ;

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 l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande :
  - Ne peut s'envisager pour la pose de panneaux en mitoyenneté à la place de haies vives qui assurent un meilleur écran entre parcelles pour assurer l'intimité entre propriété et il s'indique de respecter le permis en vigueur;

- Peut s'envisager pour la cabane de jardin en fond de parcelle, en raison des particularités de lieux et notamment la présence de l'atelier en limite de fond de parcelle, et moyennant les aménagements paysager complémentaires pour assurer une amélioration verdurisée de cet intérieur d'îlot ;

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

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

- Présenter un plan paysager de la parcelle qui comprenne notamment :
  - « ***un recul de 0,60 mètre depuis les limites latérales de la parcelle pour le dallage et l'escalier de la terrasse, de sorte à implanter des haies le long des limites mitoyennes et assurer une meilleure intimité entre voisins*** » ;
  - des haies tout autour de la parcelle ;
  - un arbre à moyenne tige ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme, et respecte le permis obtenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet doit être complété d'un aménagement paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse et l'ajout d'une cabane en intérieur d'îlot, sans aménagement paysager de la parcelle ;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence**

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

### **8. Condition de mise en œuvre**

Rectifier les aménagements de la terrasse, planter les haies et l'arbre de moyenne tige avant pose de la cabane

**AVIS DEFAVORBLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme sur les aménagements proposés pour la terrasse.

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, en ce qui concerne la pose d'une cabane en fond de jardin.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/11/2014**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-41273-2013- Enquête n° 227/14**

**Demandeur : BELGACOM S.A. - c/o Monsieur Eric HAECK**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 828**

**Objet : modifier une station relais de télécommunication mobile multi-bandes**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41273-2013 introduite auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain le 18/07/2013 par la S.A. BELGACOM - c/o Monsieur Eric HAECK et visant modifier une station relais de télécommunication mobile multi-bandes sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 828 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone mixte et le long d'un espace structurant ;

**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 l'article 153§2 du CoBAT – demande de dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de hauteur de dispositifs techniques, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2014 au 27/10/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Un réclamant se dit être étonné de cette demande de permis. Le dossier date du 26/08/2013.

Il se demande s'il s'agit d'une mise en ordre d'un dossier datant du mois d'Aout 2013.

Il trouve que les dossiers relatifs aux antennes sont traités avec beaucoup de légèreté. Les ondes électromagnétiques sont très dangereuses pour la santé, notamment la santé des jeunes enfants.

Il constate qu'un permis d'environnement a déjà été délivré pour cette situation, compte tenu des modifications à faire. De quelles modifications s'agit-il pour cette année de 2014 ? Le dossier ne parle de rien. Monsieur Il se demande si les études d'incidences ont été faites. Si les nombreuses antennes déjà installées dans le périmètre ont été tenues en considération.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/07/2013 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

30/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

13/10/2014 au 27/10/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/11/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande abrite une maison de repos et est situé le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue du Château d'Eau. Cet immeuble fait actuellement l'objet d'une procédure d'instruction de permis d'urbanisme en vue de son extension ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit important (R + 3 avec toiture plate). Il est également surmonté d'un cabanon technique présentant un volume important ;
- Le bien est mitoyen avec des ateliers et logements supérieurs, implantés au cœur de l'îlot. Les constructions sont implantées sur des terrains en amont, du fait des dénivellations importantes, tant pour la chaussée d'Alseberg vers le Sud que pour la rue du Château d'Eau vers l'Est ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La modification de la station GSM en toiture du bâtiment ;
- La rehausse de 2 mâts en façade de l'édicule ;
- Le déplacement des équipements techniques à l'arrière de l'édicule, en prévision de l'extension du bâtiment ;



## **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs des nouvelles normes en vigueur en matière de téléphonie mobile, dans le cadre notamment du renouvellement du permis d'environnement ;
- Les nouvelles implantations seront concentrées à l'arrière du bâtiment, autour du cabanon existant, présentant, à lui seul, un impact bâti important notamment vers l'intérieur de l'îlot ;
- Les installations techniques telles que présentées sont couvertes par le permis d'environnement n° 9328, délivré par l'IBGE le 23/09/2014 (pour 15 ans) ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant et l'impact des rehausses des antennes est négligeable tant pour les logements arrières que pour les immeubles de la chaussée d'Alsemberg ;

**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 13/11/2014**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-41812-2014- Enquête n° 226/14**  
**Demandeur : Madame Deborah Fuhrman NDT S.A.**  
**Situation : Drève du Caporal 27**  
**Objet : la démolition et reconstruction d'une habitation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41812-2014 introduite le 08/09/2014 par la S.A. NDT c/o Madame Deborah Fuhrman et visant la démolition et reconstruction d'une habitation sur le bien sis drève du Caporal, 27;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 :**

o motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2014 au 27/10/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/09/2014 : dépôt de la demande

06/10/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

13/10/2014 au 27/10/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

13/11/2014: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Vert émis le 06/11/2014 et libellé comme suit :

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

*Abattage d'arbre(s):*

*Abattage clandestin de 26 arbres de haute-tige. Un PV a été dressé en date du 8 octobre 2014 ainsi qu'un arrêt des travaux infractionnels. Les plans fournis pas le maître d'œuvre sont très incomplets au niveau des plantations aussi bien à abattre qu'en situation projetée. De plus les abattages intensifs créent des vis-à-vis avec les pièces de vie de trois maisons voisines, enfleignant leur vie privée. La nature boisée du terrain a également été dénaturée et devra être en partie restaurée dans la situation projetée.*

*Replantations:*

*Aucune plantation n'est proposée alors que le projet concerne l'abattage de plus de 40 arbres. Un plan de replantations complet, repérant les sévices causés aux voisins et au caractère vert du quartier est à fournir avant la délivrance du permis. Il devra comporter une attention toute particulière à la création d'écrans de verdure opaques afin de remédier aux vis-à-vis infractionnels (par exemple: au moyen d'arbres palissés persistants).*

*Compléter le plan d'implantation en ce sens*

Considérant que l'avis du Service Technique de la Voirie sera émis avant délivrance du permis d'urbanisme

Vu l'avis de Vivaqua émis le 15/10/2014

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales, jumelées ou groupées
- o Dans ce quartier, la drève du Caporal est une voirie à caractère résidentiel qui comprend, dans cette partie, de belles villas implantées dans la verdure, les unes à font de rue et les autres en intérieur d'îlot, à l'instar de la villa sur laquelle porte la demande ;

- La parcelle cadastrée 4<sup>e</sup> division, Section H, n<sup>o</sup>32A12 et 32B12, sur laquelle porte la demande est orientée au Nord à rue et au Sud du côté du jardin ;
- De forme rectangulaire dont le petit côté est parallèle à la voirie, elle est accessible via un long chemin d'environ 55 mètres de longueur entre les jardins des maisons implantées à front de la drève ;
- La maison existante n<sup>o</sup>27, sur laquelle porte la demande :
  - est inoccupée depuis assez longtemps, à voir les photos jointes au projet ;
  - est implantée parallèlement à la voirie et du côté nord du terrain, laissant un très bel espace de jardin libre au Sud, et actuellement non entretenu ;
  - présente un gabarit de R+ toiture ;
- La maison de gauche (n<sup>o</sup>31) :
  - est implantée en surplomb (+/-1,20 mètre) par rapport à celle sur laquelle porte la demande ;
  - présente un gabarit plus important de R+1+toiture ;
  - est implantée à 3 mètres de la limite parcellaire située du côté du projet ;
- La maison de droite (n<sup>o</sup>21) :
  - est implantée à une grande distance (+/10 mètres) par rapport à la limite parcellaire située du côté du projet ;
  - présente un gabarit également de R+1+toiture ;
- Le couvert végétal de la parcelle n'est pas pris en considération dans la présente demande et a fait l'objet du procès-verbal d'infraction urbanistique n<sup>o</sup>09/11 pour l'abattage de 16 arbres (10/09/2014) ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

##### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- vise à démolir la maison existante ;
- propose la reconstruction d'une maison dans un programme de maison unifamiliale ;
- implante la nouvelle maison parallèlement à la voirie, à l'instar de l'implantation de la maison existante, mais en créant une aile au rez-de-chaussée du côté de la rue, ce qui augmente le recul par rapport à la limite de fond de la parcelle à front de voirie et aligne la nouvelle construction sur la profondeur de la maison voisine de gauche ;
- opte pour un parti architectural contemporain à toitures plates qui présente un gabarit de R+1 ;
- conserve des distances vis-à-vis des limites parcellaires qui sont similaires à celles observées pour les maisons voisines ;
- crée un grand garage dont l'accès se fait entre celui-ci et la limite de fond du jardin de la maison n<sup>o</sup>29 implantée à front de la drève ;

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- La maison existante, construite en 1957 (permis n<sup>o</sup> 16-19643-1957) ne présente pas d'intérêt architectural particulier et ne répond plus aux normes d'isolation et de confort actuels ;
- La nouvelle construction conserve le programme de maison unifamiliale et intègre ses volumes dans le bâti environnant, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Le parti architectural à toitures plates permet de limiter au mieux les hauteurs de bâtisse, ce qui participe au respect du paysage de cet intérieur d'îlot très verdurisé ;

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

###### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- Le gabarit de R+1 et toiture plate est moindre que celui des deux maisons voisines bâties sur lot de fond et respecte une grande étendue de jardin, ce qui s'intègre dans le bâti et les espaces verdurisés de l'intérieur de l'îlot ;
- La saillie au rez-de-chaussée en zone de recul latérale gauche est très limitée et a d'autant moins d'impact volumétrique pour la maison voisine de gauche que celle-ci est implantée à un niveau nettement supérieur dans le relief des lieux ;

###### **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**

- L'implantation du garage avec son accès face à la limite parcellaire de la parcelle à front de voirie permet de créer un espace verdurisé devant la maison, au profit de l'aspect verdurisé de cet îlot ;
- Il s'indique cependant de préciser l'aménagement projeté devant la maison, en :
  - créant notamment un écran arbustif le long des limites parcellaires de minimum 1,50 mètre de profondeur
  - supprimant les 2 emplacements de parcage près de la mitoyenneté 27/21 et en limitant l'aire carrossable au profit du jardin ;

- Le couvert végétal doit être renforcé conformément à l'avis du Service Vert, de sorte à maintenir les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - Le projet prévoit à la fois une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage, ce qui limite l'impact de cette nouvelles construction sur le réseau d'égouttage existant et s'inscrit dans les objectifs de développement durable ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande conserve un très bel espace de jardin et propose un gabarit adapté à la parcelle, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- L'aménagement du jardin doit cependant faire l'objet d'un plan paysager comprenant l'ensemble des éléments énoncés ci-avant afin d'en préciser les plantations et de participer à son embellissement et à la protection de l'intérieur de l'îlot ;

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

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

- Présenter un plan paysager qui comprenne notamment :
  - les éléments demandés par le Service Vert, suite aux nombreux abattages d'arbres,
  - la création d'un écran arbustif de minimum 1,50mètre de profondeur et tout le long de l'espace carrossable, entre le projet et le fond de de la parcelle de la maison n°29 implantée à front de la drève ;
  - la suppression des 2 emplacements de parcage près de la limite mitoyenne 27/21 ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur une étude paysagère de la parcelle afin d'intégrer le projet dans son intérieur d'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les abattages d'arbres et le manque de replantations projetées

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

**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 13/11/2014**  
**objet n° 05**

**Dossier mixte - permis d'urbanisme n°16-41031-2013 et permis d'environnement n°9128- Enquête n° 223/14**

**Demandeur : Garage Cosmos S.A. - c/o Monsieur Claude EGGERICKX**

**Situation : rue Meyerbeer, de 140 à 146 et chaussée d'Alseberg, 396**

**Objet : la construction d'un immeuble de 9 logements avec surface commerciale, l'extension d'une salle de sport et la création de 8 emplacements de stationnement en sous-sol, accessibles depuis un parking existant de 80 places, dont la capacité est réduite à 71 emplacements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41031-2013 et de permis d'environnement n°9128, introduites le 22/04/2013, par la S.A. Garage Cosmos - c/o Monsieur Claude EGGERICKX et visant la construction d'un immeuble de 9 logements avec surface commerciale, l'extension d'une salle de sport et la création de 8 emplacements de stationnement en sous-sol, accessibles depuis un parking existant de 80 places dont la capacité est réduite à 71 emplacements sur le bien traversant l'îlot entre la rue Meyerbeer, 140 à 146 et la chaussée d'Alseberg, 396 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, pour la partie du projet située rue Meyerbeer, et en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, ZICHEE et le long d'un espace structurant pour la partie du projet située chaussée d'Alseberg ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, Titre I :

- Article Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 13 Maintien d'une surface perméable

**2 : Evaluation préalable des incidences**

Considérant que l'IBGE a estimé que le projet tel que présenté, n'avait pas d'impact sur le fonctionnement du parking existant, pour les raisons suivantes :

- une réduction de capacité du parking existant, de 80 à 71 emplacements pour voitures, a été demandée,
- les nouveaux emplacements sont accessibles au moyen d'une servitude de passage par le parking ;

Qu'en conséquence, le rapport d'incidences environnementales dont question à la rubrique 25 de l'annexe B du CoBAT n'est pas requis ;

**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, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale 0.9 du PRAS, en matière de clause de sauvegarde d'une activité non conforme et faculté d'accroissement (extension de la salle de sport) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- application de la prescription particulière 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière de superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> ;
- Application de l'article 124, § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : permis MIXTE – PE classe 1B ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
  - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;

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

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2014 au 27/10/2014 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 comité du quartier aimerait nous informer de leurs remarques par rapport à la demande du projet menaçant les îlots intérieurs et la durabilité du quartier. Le comité attire l'attention de la commission sur trois points principaux :
- Atteinte aux intérieurs d'îlots et perméabilité :
  - Le quartier a déjà un taux d'imperméabilité très élevé et une plus grande imperméabilisation de la surface entrainera un risque de saturation du réseau d'égouttage et d'inondation pour les riverains. L'argument est à prendre au sérieux du fait que de nombreux immeubles font l'objet de demandes de permis dans le quartier et prévoient une augmentation de l'imperméabilité du quartier ;
- Densité :
  - Le fait d'augmenter la densité de logements permet cette demande d'augmenter la pression démographique dans une zone déjà densément peuplée. Le comité Meunier est conscient de la nécessité de densifier le tissu urbain existant au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, mais il ne souhaite pas cette densification se fasse au niveau de leur quartier. Le quartier est déjà saturé de véhicules et cette demande prévoit la suppression nette d'un emplacement de parking en même temps que l'ajout de 9 logements. Un problème de parking se pose car les habitants qui possèdent des cartes de riverains du Forest ou d'Uccle n'ont pas d'autres choix que de se garer en infraction ;
- Hauteur et profondeur :
  - Le projet nécessite une demande de dérogation relative à la profondeur de sa construction (titre 1er du RRU, article 4) et à la hauteur de sa construction (titre 1er du RRU, article 6). Le comité Meunier est bien conscient de la nécessité de densifier le tissu urbain existant au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, mais il ne souhaite en aucun cas que cette densification se fasse en dérogation des prescrits urbanistiques et au détriment de la qualité de vie actuelle. Les dérogations doivent rester exceptionnelles et être justifiées par des circonstances particulières. Elles ne doivent pas uniquement être motivées par l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble concerné, au détriment du bon aménagement du quartier ;

#### **4 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/04/2013 : dépôt de la demande ;

13/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet (demande de permis d'urbanisme) ;

22/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet (demande de permis d'environnement) ;

13/10/2014 au 27/10/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

13/11/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Technique de la Voirie le 08/04/2014 ;

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

##### **1.1. Niveau d'implantation**

- *Principes généraux :*

- *Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*
- *Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*

- *Quant au projet :*

- *Les plans ne comportent pas de repère de niveau au sol (les indications de hauteur de bâtiments sont inutilisables sur chantier pour l'implantation et son contrôle par la Commune).*
- *Il convient d'indiquer sur les plans deux repères altimétriques sur des seuils voisins situés hors de l'emprise du chantier, par rapport auxquels le projet sera référencé.*

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

- Principes généraux :  
Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :
  1. L'infiltration dans le sol :
    - A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
  2. Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public aux conditions suivantes :
    - Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;
    - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
    - La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.
    - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
    - Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Quant au projet :
  - Les plans ne renseignent que la présence prévue d'un bassin d'orage, sans en mentionner les caractéristiques. Il convient de compléter les plans en indiquant : les superficies (en m<sup>2</sup>) imperméabilisées, 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 m<sup>3</sup>, implantation), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.
  - Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
  - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, [vhc@vivaqua.be](mailto:vhc@vivaqua.be).
- Quant à l'espace public :
  - Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
  - Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.

## **1.3. Stationnement**

- Modalités :
  - Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.
  - Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.
  - Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage, les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens.
  - Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).
  - L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.
  - Le plan de situation reprendra les emplacements de parking public situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.

- *Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*
- *Quant au projet :*
  - *Il est à remarquer que le plan n° DU 03/06 renseigne la création de 9 emplacements de parking alors qu'on ne peut en compter que 8.*
  - *Si le projet prévoit effectivement la création de 8 emplacements en sous-sol pour un total de 9 logements, il est à craindre qu'au moins un occupant doive stationner son véhicule en voirie, sans compter les emplacements nécessités par les 2<sup>e</sup> véhicules des ménages et les visiteurs n'ayant pas accès aux sous-sols.*
  - *Il s'indique de clarifier ce point.*

○ Service de l'Economie Uccloise, le 12/02/2014 : avis favorable ;

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

- L'avis du SIAMU, émis le 26/02/2013 ;
- L'avis de Vivaqua, émis le 20/02/2014 ;

### **5 : Description situation existante**

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

- Le site sur lequel porte la demande est implanté le long de la rue Meyerbeer et est également accessible depuis la chaussée d'Alseberg ;
- Une parcelle non bâtie à rue (du côté de la rue Meyerbeer), et donnant accès à des constructions en intérieur d'îlot (entrepôts, ...), est bordée, de part et d'autre, d'immeubles mixtes de commerce et logements, présentant un gabarit R + 3 (+ Toiture à versants pour l'immeuble voisin de gauche et toiture plate pour le voisin de droite). Cette parcelle est peu qualitative car elle est aménagée par un parking non couvert et laisse apparaître d'importants murs pignons en attente de construction ;
- Les immeubles voisins disposent de jardins contigus au terrain faisant l'objet de la demande ;
- Le bâtiment accessible du côté de la chaussée d'Alseberg abrite une salle de sports (fitness, ...) et s'étend profondément vers l'intérieur de l'îlot. Son sous – sol est affecté à de très nombreux emplacements de stationnement destinés principalement à cette activité commerciale (65 emplacements). Les étages de l'immeuble à rue sont consacrés à un logement disposant d'un accès distinct du commerce ;
- Le bâti est assez dense à l'intérieur de la parcelle. Celle – ci présentant un aménagement paysager de faible qualité ;

### **6 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'un immeuble de 9 logements en lieu et place du terrain non bâti de la rue Meyerbeer. Ces logements sont répartis dans un programme comme suit :
  - 1 studio ;
  - 1 appartement d'une chambre ;
  - 6 appartements de deux chambres ;
  - 1 appartement de trois chambres ;
- L'implantation d'une surface de commerce au rez-de-chaussée du nouvel immeuble (superficie 50 m<sup>2</sup>) ;
- L'aménagement de 8 emplacements de stationnement en extension du parking souterrain existant, et accessibles par la rampe existante à l'extrême gauche du n° 142 rue Meyerbeer, ainsi que l'aménagement d'un emplacement de stationnement complémentaire dans le parking existant ;
- L'extension de la salle de sports (accessible depuis la chaussée d'Alseberg), à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble projeté (rue Meyerbeer), pour une superficie de 193 m<sup>2</sup>, et à destination d'une salle de cours collectif supplémentaire à la salle existante ;
- Le réaménagement des parkings souterrains comptant actuellement 80 emplacements (voitures) et réduction de leur nombre à 71 ;

### **7 : Motivation sur la demande**

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

- La demande telle que présentée est accompagnée d'une note socio – économique justifiant notamment le programme du projet ;
- Le programme proposé s'intègre dans le tissu bâti existant et offre une mixité de logements de tailles variées et modulables. Il vise à densifier le logement dans un quartier du centre de la Commune, et bénéficiant des infrastructures publiques proches ;
- Tous les logements, hormis le studio, sont prévus sur « plan traversant » et bénéficient d'une terrasse orientée au Sud ;



- Le rez-de-chaussée de l'immeuble projeté est affecté, du côté de la rue Meyerbeer, à un commerce ou un espace pouvant éventuellement accueillir une profession libérale, médicale ou médico-sociale (moyennant autorisation préalable pour changement d'affectation). Ces affectations, offrant une mixité au projet, sont néanmoins compatibles avec l'habitat. La superficie brute de ce commerce sera de 50 m<sup>2</sup>, soit une surface bien inférieure aux 150 m<sup>2</sup> autorisés par le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) en zone d'habitation ;
- La façade avant de l'immeuble projeté reprend un jeu de pleins et de vides, d'avancées en toiture, tout en reprenant un rythme de parcellaire. Néanmoins, il s'indique d'améliorer les qualités de cette façade en optant pour des éléments en relief et en privilégiant les verticalités ;
- L'esthétique de la façade arrière de l'immeuble projeté, est animée par des balcons ou loggias à l'usage des logements. Ces espaces extérieurs répondent aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes. De plus, les terrasses sont orientées vers le centre de la façade de sorte à atténuer leur impact vers les logements voisins. Ces extensions, ponctuelles, permettent également des aménagements de qualité pour les logements ;
- Considérant, par contre, que l'extension de la salle de sports, à l'arrière de l'immeuble projeté et bien que la toiture plate soit verdurisée, densifie de manière inappropriée cet intérieur d'îlot fortement bâti ;

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

- En ce qui concerne à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
  - le projet prévoit la construction de 8 emplacements de stationnement sous la surface du sol (au -1), à l'arrière de l'immeuble projeté, et ce, sur toute la profondeur de la zone non bâtie, ce qui prive cet intérieur d'îlot, densément bâti, de bénéficier de zones de pleine terre, de belles superficies et qualitatives tant au profit des logements du projet qu'au profit des immeubles voisins disposant de jardins contigus ;
  - le projet prévoit l'extension de la salle de sport, au droit de ce nouveau parking (rez), et justifie celle-ci pour des raisons économiques et sociales.
  - néanmoins, la toiture de cette extension est prévue verdurisée, au profit des logements des étages du projet et de ceux des parcelles contiguës du reste de l'îlot. Toutefois, cette option met en péril la survie de la haie mitoyenne de droite ;
  - seule subsiste une zone de pleine terre de 3,24 mètres x 8,62 mètres à gauche du parking projeté, ce qui représente une superficie de 28 m<sup>2</sup>, comparé à la superficie du site qui compte 3190 m<sup>2</sup> (0,9 %) ;
  - le projet améliore la répartition des parkings existants, en réduisant leur nombre de 80 à 71 emplacements ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.9 du PRAS, en matière de clause de sauvegarde d'une activité non conforme et faculté d'accroissement (extension de la salle de sport), le projet :
  - le projet propose une extension de 193 m<sup>2</sup> d'un commerce existant qui en compte 1.345 ;
  - ce commerce n'a pas fait l'objet d'une extension récente, tenant compte du dernier permis d'urbanisme de 1986. Cette extension prévue représente 14 % d'extension en 28 ans, ce qui peut se concevoir ;
  - l'extension projetée intervient au droit de l'extension du parking à destination des logements, condamnant toute possibilité de réalisation d'une zone de pleine terre éventuellement infiltrante. Cette extension constitue également une importante dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Cette extension, si elle est éventuellement justifiée, doit se localiser préférentiellement en-dehors de la zone non bâtie de la parcelle, par exemple au niveau des parkings existants, de sorte également à pouvoir ouvrir la façade arrière de l'immeuble projeté, au rez-de-chaussée, et éventuellement aménager un logement en duplex (rez et 1<sup>er</sup> étage) avec accès à un véritable jardin ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

- le projet de construction de l'immeuble de logements s'inscrit dans une parcelle non bâtie du centre de la Commune, et tient compte de la variété de gabarits dans cette portion de rue. Cet immeuble s'accorde avec le pignon de l'immeuble voisin de gauche ;
- le projet de construction de l'immeuble de logements opte pour une lecture, en façade avant, respectant le parcellaire. Toutefois, il s'indique d'améliorer davantage l'intégration de cette façade au tissu bâti environnant, en prévoyant notamment des éléments en relief et en privilégiant une composition verticale ;
- les matériaux envisagés sont sobres et s'intègrent au cadre bâti environnant.
- la façade arrière est animée par des volumes ponctuels, en excroissance permettant aux logements traversants de bénéficier d'une bonne orientation et d'un bon ensoleillement.
- ces volumes permettent de conserver la lisibilité de la façade arrière et ne portent pas atteinte à l'habitabilité des logements voisins, les vues étant principalement dirigées vers le centre de l'immeuble ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), en matière de superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500m<sup>2</sup> :
  - le projet porte atteinte à la densité du bâti de cet intérieur d'îlot.
  - cependant, la toiture de l'extension de la salle de sports sera aménagée en toiture verte non accessible.
  - le projet prévoit une zone de pleine terre, dans la prolongation de la rampe d'accès aux parkings souterrains (8 emplacements),
  - celle-ci est aménagée de plantations et plantée d'arbres à haute tige.
  - cette option offre une amélioration très minime par rapport à la situation existante, présentant une zone de parking goudronnée et imperméable sur toute la superficie de la parcelle rue Meyerbeer ;
  - l'exploitation de la salle de sport se situe en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001). La superficie existante du commerce est de 1.345 m<sup>2</sup>, et un parking souterrain de 80 places (réduites à 71 emplacements dans le projet pour les raisons évoquées plus haut), est principalement attribué au commerce ;
  - le commerce prétend à des besoins d'extension, et cette extension sur la parcelle de l'avenue Meyerbeer sera de 193 m<sup>2</sup>, ce qui porte la superficie de commerce à 1.538 m<sup>2</sup>. L'extension est accessoire par rapport à l'ampleur de la superficie existante et la fonction est compatible avec la fonction logement ou le front commercial de la chaussée. Néanmoins, il s'indique de localiser cette extension de sorte à maintenir l'arrière de la parcelle non bâtie. Cette relocalisation ne peut se faire au détriment du logement existant aux étages de l'immeuble chaussée d'Alsemberg ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 124, § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : permis MIXTE – PE classe 1B :
  - Considérant que la demande porte sur l'exploitation de 91 emplacements de parking véhicules à moteur, dont 15 pour les logements et 12 emplacements motos ;
  - Considérant qu'une majorité de ces emplacements de parking seront dédiés à des parkings pour l'exploitation du fitness, que les déplacements de véhicules seront concentrés aux heures où se donnent les séances de fitness avec moniteur ;
  - Considérant que le parking est existant mais que son utilisation a changé (le parking de l'atelier de garage est utilisé pour le fitness) et qu'il faut assurer une bonne qualité de l'air en son sein ;
  - Considérant que l'avis du SIAMU émis dans le cadre de la demande de permis ;
  - Considérant que le parking ne dispose pas partout d'une isolation au feu vis – à – vis des locaux, espaces voisins ;
  - Considérant que la sécurité des chaufferies n'est actuellement pas assurée : portes, parois pas toujours résistantes au feu, ventilation haute et basse pas toujours présente, porte sans rappel automatique à la fermeture ;
  - Considérant qu'une chaudière va être remplacée ;
  - Considérant qu'il s'indique de :
    - prévoir un flux d'air mécanique équivalent à 60 m<sup>3</sup> / Heure par emplacement de parking durant les heures d'ouverture du fitness ;
    - garder la rampe d'accès au parking comme arrivée d'air frais, s'il est nécessaire de fermer cette ouverture durant les heures d'exploitation du parking, prévoir un système laissant passer l'air (type porte grillagée) ;
    - garder comme prévu dans le projet les rejets d'air vicié au niveau de la toiture ;
    - isoler le parking du reste du bâtiment par des parois Rf 1h et des portes Rf 1/2h ;

- respecter l'avis du SIAMU ;
  - revoir la conception des chaufferies comme précisé dans le permis d'environnement ;
  - respecter les conditions d'exploitation du permis d'environnement en ce qui concerne les citernes à mazout et leurs locaux ;
- En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne (art. 4) :
    - le projet propose l'implantation d'un volume construit en intérieur d'îlot, s'étendant sur plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, et justifié, dans la note explicative, par le fait qu'il s'agit d'une extension du commerce situé au 396 chaussée d'Alseberg.
    - néanmoins, et vu ce qui précède, il s'indique de supprimer toute nouvelle construction à l'arrière de l'immeuble projeté, de sorte à supprimer la dérogation très importante au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 non justifiée, du point de vue urbanistique, et à restituer une zone de pleine terre, infiltrante, de grande superficie, dans cet îlot densément bâti ;
  - En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction mitoyenne (art. 6) :
    - le projet déroge au RRU en matière de volume par rapport à l'immeuble voisin de droite, qui présente une toiture plate. Il est à noter que cette portion de rue présente néanmoins une grande variété de gabarits, et que le projet s'accorde avec le pignon de l'immeuble voisin de gauche. Les immeubles faisant face au projet présentent des gabarits plus importants ;
    - le projet présente des héberges de faibles dimensions ;
  - En ce qui concerne la dérogation (art. 153§2. al.2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de maintien d'une surface perméable (art. 13), le projet :
    - Présente une dérogation non justifiée et très importante, dans un îlot déjà densément bâti ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, une partie du projet s'inscrit en ZICHEE (chaussée d'Alseberg) et la façade de cet immeuble présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Néanmoins, ces caractéristiques sont altérées par le nombre important des enseignes publicitaires, notamment les dispositifs appliqués sur les vitrines du commerce. Il s'indique de supprimer ces dispositifs au profit de l'amélioration de l'esthétique de cette façade et dans le respect de la ZICHEE dans laquelle elle s'inscrit ;

### **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 :

- Supprimer toute construction à l'arrière de l'immeuble projeté rue Meyerbeer, et localiser le stationnement au sein du parking existant, à connecter à cet immeuble. La zone non bâtie arrière devra être aménagée en jardin, contigu aux jardins voisins, au profit des logements de l'immeuble (prévoir éventuellement un logement se développant en duplex rez et 1<sup>er</sup> étage) ;
- Localiser l'extension du commerce (salle de sport) dans le bâti existant, sans porter atteinte au logement des étages (chaussée d'Alseberg) ;
- Aménager l'arrière de la parcelle de l'immeuble projeté, en pleine terre et planté d'arbres à haute tige (surface réellement infiltrante) et permettre des ouvertures en façade arrière de l'immeuble, au profit de la petite surface commerciale, et des logements prévus aux étages ;
- Améliorer l'expression de la façade avant de l'immeuble rue Meyerbeer (éléments en relief, accentuation de la verticalité, ...) ;
- Supprimer les dispositifs d'enseignes publicitaires appliqués sur les vitrines du commerce accessible depuis la chaussée d'Alseberg ;
- Pour le volet « demande de permis d'environnement » du projet :
  - prévoir un flux d'air mécanique équivalent à 60 m<sup>3</sup> / Heure par emplacement de parking durant les heures d'ouverture du fitness ;
  - garder la rampe d'accès au parking comme arrivée d'air frais, s'il est nécessaire de fermer cette ouverture durant les heures d'exploitation du parking, prévoir un système laissant passer l'air (type porte grillagée) ;
  - garder comme prévu dans le projet les rejets d'air vicié au niveau de la toiture ;
  - isoler le parking du reste du bâtiment par des parois Rf 1h et des portes Rf 1/2h ;
  - respecter l'avis du SIAMU ;
  - revoir la conception des chaufferies comme précisé dans le permis d'environnement ;

- respecter les conditions d'exploitation du permis d'environnement en ce qui concerne les citernes à mazout et leurs locaux ;
  - Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;
- 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, dans une certaine mesure ;
  - d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'améliorer les qualités paysagères et infiltrantes de l'intérieur de l'ilot ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera réduit ;
  - supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle conservera une surface non bâtie de plus grande capacité ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/11/2014**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-41.803-2014- Enquête n° 224/14 + PE N°1B-9265**

**Demandeur : ALPHA LINE SPRL – M Charles Marc (ex.GIA PARTNERS SA)**

**Situation : Rue Gatti e Gamond, 145**

**Objet : la démolition d'un immeuble de bureaux, l'abattage de 30 arbres et construction d'un immeuble résidentiel comprenant 35 appartements et 51 emplacements de parking**

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**

**Commission de Concertation**

**Séance du 13 novembre 2014**

**objet n° 07**

**Dossier 16-41645-2014- Enquête n° 208/14**

**Demandeur : Bruxelles Mobilité - A.E.D.-D.G.E.V. Monsieur Eric GHILAIN**

**Objet : l'aménagement des itinéraires cyclables régionaux (ICR) 7, 8, B et C, la sécurisation de carrefours, le réaménagement de certains carrefours, le placement de signalisation directionnelle propre aux ICR, le placement de mobilier urbain et la plantation d'arbres,**

**AVIS**

La Commission de concertation a décidé de ne pas émettre son avis en séance du 13/11 afin d'examiner toutes les considérations émises au cours de l'enquête et évoquée lors de la séance publique.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13/11/2014**  
**objet n°08**

**Dossier 16-41768-2014-**

**Demandeur : Monsieur Frédéric Lefebvre - 7.com S.P.R.L.**

**Situation : Dieweg 64**

**Objet : la transformation d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'un garage, d'une piscine, d'une nouvelle salle à manger, d'une terrasse et l'abattage d'arbres à hautes tiges**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41768-2014 introduite le 25/07/2014 par la S.P.R.L. 7.com c/o Monsieur Frédéric Lefebvre et visant la transformation d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'un garage, d'une piscine, d'une nouvelle salle à manger, d'une terrasse et l'abattage d'arbres à hautes tiges sur le bien sis Dieweg 64;

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

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

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

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

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/07/2014 : dépôt de la demande

15/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

06/11/2014 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation, dans l'attente de l'avis de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles-développement urbain

13/11/2014 : avis de la commission de concertation

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

○ **l'avis du Service Vert émis le 10/09/2014 :**

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

- *Abattage d'arbre(s):*

*Cinq sujets abattus dont trois de grandes dimensions en fond de parcelle. Aucune précision n'est donnée quant au motif d'abattage de ceux-ci.*

- *Replantations:*

*Prévoir une replantation de trois arbres de haute-tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation, l'espace du jardin le permettant largement.*

- **Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du PU.**

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

- *Période d'abattage - Modalités: Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).*

○ **l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/10/2014 :**

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

- Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel - Principes généraux :

*Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :*

3. *L'infiltration dans le sol :*
  - *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;*
  - *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
  - *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*
4. *Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public aux conditions suivantes :*
  - *Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> 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 ;*
  - *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 ;*
- *Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel - Quant au projet :*
  1. *Vu l'augmentation conséquente de l'emprise imperméabilisée sur le sol et la profonde transformation de l'égouttage – au point de nécessiter un nouveau raccordement à l'égout public, il s'indique de revoir la gestion des eaux pluviales de manière à favoriser au maximum l'infiltration de celles-ci dans le sol de la parcelle au détriment du rejet à l'égout.*
  2. *Les plans doivent donc être complétés des indications suivantes :*
    - *Destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;*
    - *Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;*
    - *En cas d'abandon motivé de l'infiltration, le raccordement à l'égout devra être précédé d'une rétention dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie (en m<sup>2</sup>) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m<sup>3</sup> du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point raccordement.*
  3. *Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
  4. *Dans le cas d'un raccordement à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.*
  5. *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.*
- *Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel - Quant à l'espace public :* *Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.*

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert avec de beaux jardins ;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande date probablement d'avant 1914 (carte postale d'avant 1914 incluse au dossier sur laquelle celle-ci apparaît) ;
- Cette maison à 4 façades présente une volumétrie avec divers décrochements et une toiture relativement complexe à larges débordements.
- Les diverses façades, traitées soit en briques, soit en moellons, soit en colombage, soit percées de baies de style différents attestant de transformations diverses : les petites baies à meneaux en pierre sont les baies d'origine alors que celles plus larges datent probablement d'une transformation réalisée dans l'entre-deux guerres ;
- L'étude historique du bien et l'analyse des situations successives de droit et de la situation de fait apparaître que la maison a fait l'objet des transformations suivantes, d'abord probablement dans les années 30, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré, et ensuite en 1952 et 1959 moyennant cette fois délivrance d'un permis d'urbanisme :



- a) suppression d'un volume à gauche en façade avant sur 2 niveaux – ce volume a été remplacé par une construction basse (1 étage) surmonté d'une terrasse ;
- b) suppression des décors au-dessus de la baie du rez-de-chaussée au niveau du pignon en façade avant et modification de la partie supérieure avec adjonction d'une fenêtre basse sous la baie du 2<sup>ième</sup> étage ;
- c) transformations diverses de baies sur la façade est ;
- d) agrandissement du garage (semi-enterré) situé en façade arrière et création d'une grande voie d'accès carrossable longeant la limite mitoyenne de gauche et se poursuivant largement en intérieur d'îlot sous-forme de demi-cercle s'implantant au milieu du jardin ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale et sa réorganisation spatiale;
- L'extension de la maison au niveau du sous-sol (semi-enterré) et l'aménagement d'une piscine intérieure;
- La fermeture du porche d'entrée en façade avant ;
- La démolition de la véranda en façade arrière et la reconstruction d'un nouveau volume ;
- La modification de l'accès carrossable au garage (suppression de l'accès en façade arrière) et réorganisation des zones de recul ;
- Le remplacement de tous les châssis (croisillons supprimés) ;
- L'abattage de 6 arbres à hautes tiges;

#### **6 : motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant un hall d'entrée plus spacieux, une cuisine agréable, des espaces de rangements (dressing, lingerie...), un espace sous toiture isolé et bien aménagé;
- L'accès à la propriété est déplacé et le projet :
  - limite par conséquent les voies carrossables en intérieur d'îlot,
  - permet de dégager le jardin avant situé au sud et également le jardin arrière
  - améliore de ce fait fortement les qualités paysagères de la propriété ;

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

- Malgré la déclivité naturelle du terrain en façade arrière, l'extension pour l'implantation de la piscine et de la cour anglaise va nécessiter un terrassement relativement conséquent et augmenter l'emprise au sol des constructions de 135 m<sup>2</sup>. Cela dit, étant donné la superficie de belle dimension de la parcelle (12 ares) et la situation géographique du bien, le projet peut s'envisager ;
- Le nouveau volume étant semi-enterré, cette implantation permet au projet de ne pas être préjudiciable pour les propriétés voisines en termes d'ensoleillement.
- De plus, le fait de placer la piscine au sein d'une extension et non en extérieur n'entraînera pas de troubles de voisinage en assurant le calme et le respect de l'intimité entre voisins ;
- En matière d'aménagement des abords et couvert végétal :
  - il y a lieu de tenir compte de l'avis du service vert (voir ci-dessus) ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - il y a lieu de tenir compte de l'avis du service technique de la voirie (voir ci-dessus) ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- Le bien présente un intérêt patrimonial évident ;
- Le bien est repris à l'inventaire d'urgence (Sint-Lucas-Archives) actualisé par la Direction des Monuments Sites;
- Il y a donc lieu de conserver au maximum les caractéristiques patrimoniales de la maison et de préserver l'aspect « cottage », notamment en:
  - maintenant les façades à colombages (alternance de bandes vertes et blanches) ;
  - conservant la division (y compris les croisillons) et la teinte des châssis d'origine ;
  - recréant une verrière en façade arrière similaire à celle existante.

#### **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 :

- conserver au maximum les caractéristiques patrimoniales de la maison et de préserver l'aspect « cottage » existant ;

- Limiter les zones de manœuvre et supprimer les emplacements en zone de recul.
- **Se conformer à l'avis du service vert** : prévoir une replantation de trois arbres de haute-tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation + **Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du PU.**
- **Se conformer à l'avis du service voirie** :
  - a. Vu l'augmentation conséquente de l'emprise imperméabilisée sur le sol et la profonde transformation de l'égouttage – au point de nécessiter un nouveau raccordement à l'égout public, il s'indique de revoir la gestion des eaux pluviales de manière à favoriser au maximum l'infiltration de celles-ci dans le sol de la parcelle au détriment du rejet à l'égout.
  - b. Les plans doivent donc être complétés (voir avis)

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des exigences des services techniques et de la DMS ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**

**Commission de Concertation**

**séance du 13/11/2014**

**objet n° 09**

**Dossier 16-41750-2014**

**Demandeur : Monsieur Sacha Kandiyoti**

**Situation : Avenue Bel-Air 94**

**Objet : la transformation et la rénovation d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41750-2014 introduite le 14/07/2014 par Monsieur Sacha Kandiyoti et visant la transformation et la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Bel-Air, 94;

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

**2 : avis de la Commission de concertation**

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

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

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2014: dépôt de la demande

17/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

06/11/2014 : réunion de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- la maison n°94 sur laquelle porte la demande date des années 1920, elle est bâtie sur une parcelle large de près de 13 mètres et présente une belle façade de style du côté de l'avenue,
- Le bâti environnant est construit en mitoyenneté,
- En façade arrière, la façade :
  - est réalisée dans un seul plan et délimite le bloc capable de la construction,
  - présente une terrasse entrante au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage,
  - présente des baies surmontées d'un arc surbaissé,
- La maison de droite (n°92) est plus profonde,
- La maison de gauche (n°96) présente la même profondeur et un niveau de plus en façade arrière,
- En façade avant, ces trois maisons présentent un ensemble architectural cohérent (châssis blancs, façade de briques, cohérence de style architectural de qualité),

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Le programme propose:
  - la réorganisation du rez-de-chaussée en ajoutant un ascenseur et en ouvrant les espaces vers le jardin,
  - l'aménagement d'une maison unifamiliale de 3 chambres,
- La répartition des espaces au sein du gabarit se présente comme suit :
  - au sous-sol, le projet propose la couverture de l'escalier extérieur menant au jardin, ce qui agrandit ce niveau de 4.64m<sup>2</sup>,
  - au rez-de-chaussée, le projet propose la réorganisation du hall d'entrée par la pose d'un ascenseur, l'ouverture des espaces de vie, et l'extension arrière de +/- 19.75m<sup>2</sup>. Le projet comporte la création d'une salle à manger ouverte sur deux niveaux,
  - au 1<sup>er</sup> étage, le projet propose l'extension arrière sur l'extension du rez-de-chaussée,
  - en toiture, le projet propose la modification du versant avant en créant un versant « Mansart »,

**6 : motivation sur la demande**

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

- le projet vise la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale,

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve un programme de maison unifamiliale,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le versant de typologie « Mansart » présente un volume en cohérence architecturale avec les deux toits « Mansart » voisins,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'extension porte sur une profondeur de 1.96 mètre pour rejoindre la profondeur du n°92, ce qui permet de conserver le jardin existant.
  - les terrasses sont distantes des limites de la parcelle ce qui permet de maintenir les plantations en bordure du terrain,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'extension modifie le style architectural de la façade arrière par la création de larges baies vitrées,

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 (art 207 §1.4):
  - La modification du versant avant de la toiture s'inscrit dans le caractère homogène des maisons voisines,
  - La modification du caractère architectural de la façade arrière apporte davantage de lumière naturelle aux pièces de vie.
  - Elle apporte un caractère résolument moderne dans une cohérence de volume et de proportion,

Vu le reportage photographiques intérieur de la maison dont les décors intérieurs ne présentent pas de particularité;

### **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 :

- Fournir l'élévation de la façade avant en détaillant les divisions des châssis, pierre naturelles, décors de baies, ...

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.