

Séance du 9 octobre 2014 / Zitting van 9 oktober 2014

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 190/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.712-2014
Situation : Rue Joseph Hazard 4
Demandeur : Monsieur MENAGE Olivier
(L'extension et la rénovation d'une maison uni-familiale)
- 09h25 2) 198/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.744-2014
Situation : Avenue de Messidor 306
Demandeur : Monsieur RAVET Olivier
(La réaffectation d'un appartement en cabinet médical)
- 09h45 3) 193/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.650-2014
Situation : Avenue du Prince d'Orange 35
Demandeur : Indivision OOSTENS
(La mise en conformité de transformations réalisées sur un bien (ancien garage et conciergerie))
- 10h05 4) 194/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.653-2014
Situation : Rue Kinsendael 2
Demandeur : MAX YAMAMOTO sprl (Beca)
(La création de terrasses et la modification du revêtement de façades (enduit sur isolant))
- 10h25 5) 199/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.761-2014
Situation : Rue Lincoln 77
Demandeur : Monsieur LACHER Albert
(La rénovation d'un immeuble et la modification du nombre de logements)
- 10h50 6) 201/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.723-2014
Situation : Rue de la Cueillette 1
Demandeur : M. FERON Jacques et Mme DE FRENNE Anne
(La création d'une lucarne, la construction d'une annexe en façade arrière)
- 11h10 7) 186/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.676-2014
Situation : Avenue Dolez 478
Demandeur : Immobilière de l'Aurore sprl (Braun)
(Les extensions d'une habitation)
- 11h35 8) 196/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.684-2014
Situation : Avenue Wolvendael 67
Demandeur : Madame VAN NIEUWENBORGH Marie
(La régularisation d'une annexe à toit plat aménagé en terrasse et d'une terrasse au 3^{ème} étage)
- 11h55 9) 195/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.717-2014
Situation : Avenue Montjoie 72
Demandeur : M. LACOSTE Jean et Mme CHAVANCY Elisabeth
(La rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)

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

- 13h30 10) 185/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.510-2014
 Situation : Avenue de Sumatra 42
 Demandeur : M. Kieran DOOLEY et Mme Veronica O’SULLIVAN
 (La construction d’une habitation uni-familiale)
- 13h55 11) 187/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.555-2014
 Situation : Vieille rue du Moulin 171
 Demandeur : Madame CHAOUAT Daphné
 (La transformation d’une maison uni-familiale et l’aménagement d’un appartement en toiture)
- 14h20 12) 192/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.739-2014
 Situation : Rue Gabrielle 60
 Demandeur : M. LALLEMAND-ZELLER Loic et
 Mme DE FROIDEFOND des Farges Marie-Antoinette
 (La modification du PU 16-41377-2013 par la démolition et reconstruction d’une annexe, la modification de la façade arrière et l’implantation d’un ascenseur, ainsi que l’ajout d’un logement intégré à la maison principale)
- 14h45 13) 191/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.559-2014
 Situation : Avenue des Aubépines (90A)
 Demandeur : Monsieur DEAKIN Thierry
 (La construction d’une maison uni-familiale en fond de parcelle)
- 15h15 14) 206/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.375-2013
 Situation : Rue des Trois Arbres 62
 Demandeur : CIEL sa représentée par PROMORGA sprl (Hellowell)
 (La transformation et l’extension d’un immeuble mixte (ajout de 13 logements) et construction d’un immeuble de 2 appartements en mitoyenneté (à gauche du n°64 rue des Trois Arbres))
- 15h50 15) 200/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.730-2014
 Situation : Rue Beeckman 69
 Demandeur : Immobilière Beeckman sprl (Renneboog)
 (La démolition d’une partie d’un immeuble mitoyen et son extension en vue de son changement d’affectation de maison de repos en immeuble à appartements (13) et profession libérale (1))

Divers / Allerlei :

- 16) 179/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.412-2013
 Situation : Avenue Montjoie 245
 Demandeur : ECOM TELCOM TECOM sa (M. Pouvreau)
 (la transformation et l’extension d’un immeuble de bureau en bureau et 3 logements, la construction d’un immeuble de bureau à front de rue et en fond de parcelle)
- 17) 172/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.692-2014 (art.177)
 Situation : Rue Vanderkindere , Av. Winston Churchill rond-point Churchill,
 Av. de Messidor, Av. Brugmann, Rue Marie Depage, Rue Général
 Mac Arthur, Rue Marianne, Avenue Léo Errera, Av. Montjoie, Av.
 Albert,
 Demandeur : BRUXELLES MOBILITE – A.E.D. – D.G.E.V. (Ghilain)
 (Le réaménagement de la Place Vanderkindere, du rond-point Winston Churchill,
 L’aménagement d’un terminus de tramways avenue Winston Churchill
 [devant n°s 2-58 et 3-49])

± 17h00 Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 01

Dossier 16-41712-2014- Enquête n° 190/14

Demandeur : Monsieur Olivier Ménage

Situation : Rue Joseph Hazard 4

Objet : la transformation et la rénovation d'une maison unifamiliale (transformations intérieures)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41712-2014 introduite le 27/06/2014 par Monsieur Olivier Ménage et visant l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Joseph Hazard, 4 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de toiture (article 6 – titre I) ;

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'article 153§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : dérogation au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, article 6 (toiture), qui stipule « La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » alors que le profil de l'extension en toiture dépasse celui de l'immeuble voisin de droite, qui sert de référence au vu du bâti le plus proche ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Mme DILLES Sylvie, Rue Joseph Hazard 6, 1180 Bxl, demande à être entendue lors de la Commission de concertation. Elle est propriétaire de la maison située au n°6 de la rue Joseph Hazard. Elle explique que ce sont des maisons jumelles et estime que la construction d'un toit plat ainsi qu'un petit balcon et d'une terrasse porteront atteinte à l'intégrité de l'ensemble de la toiture et de son intimité (vue plongeante).*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/06/2014 : dépôt de la demande

30/07/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- La maison sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Joseph Hazard, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Vanderkindere, au Nord ;
- La rue est relativement résidentielle, mais l'ilot est densément bâti de par les activités commerciales de la rue Vanderkindere ;
- La maison présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants et une largeur de façade relativement étroite (4.94 mètres) ; Le corps de maison principal est composé de 2 pièces en enfilade ;
- En situation existante de droit, la maison s'implante sur presque la totalité de la parcelle. Seule une cour de 10 m² subsiste.
- La maison mitoyenne de droite (n°6) présente, en toiture, le même profil (à doubles versants) que la maison faisant l'objet de la demande ;
- Du côté gauche (n°2), la maison faisant l'objet de la demande s'acole à un garage (gabarit rez-de-chaussée) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La rénovation intérieure de tous les étages (ouverture dans murs porteurs, démolitions de cheminées, etc.)
- La démolition de la toiture à versants et l'extension, en hauteur, de la maison par la construction d'un volume contemporain à toiture plate et implanté en recul par rapport aux plans des façades ;

6 : motivation sur la demande

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

- Les nouveaux aménagements intérieurs améliorent l'habitabilité de la maison, se conforment au mode de vie actuel et peuvent donc s'envisager.
- En effet, niveau par niveau, ils se présentent comme suit :
 - a) Sous-sol : aménagement du local en façade avant afin d'y permettre l'installation d'un piano à queue (le propriétaire devant s'exercer régulièrement) ;
 - b) Rez-de-chaussée : ouverture généreuse entre les 2 pièces en enfilade afin d'agrandir visuellement la salle à manger (relativement étriquée) et de rendre le rez-de-chaussée plus lumineux ;
 - c) 1^{er} étage : ouverture généreuse entre les 2 pièces en enfilades afin d'aménager un séjour confortable, avec coin TV ;
 - d) 2^{ième} étage : conservation des 2 chambres et aménagement d'un nouvel escalier d'accès au dernier étage (ancien grenier)
 - e) 3^{ième} étage : aménagement d'une nouvelle chambre parentale avec salle de douche annexe confortable et baignée de lumière via des baies vitrées en façade avant et arrière ;

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

- Le nouvel aménagement proposé améliore donc les qualités d'habitabilité de cette maison en permettant l'aménagement d'une pièce supplémentaire au sein de cette maison relativement petite ;
- Considérant la configuration de la parcelle, toute extension au rez-de-chaussée réduirait davantage l'espace de jardin et il apparaît donc logique que l'agrandissement s'exécute en hauteur et non en profondeur ;
- Par contre, les terrasses/balcons au 3^{ième} étage risquent de porter préjudice à l'intimité entre les propriétés les plus proches. Il y a lieu de rendre les plateformes inaccessibles en créant une allège aux fenêtres tant en façade avant qu'en façade arrière et de prévoir une finition esthétique à ces plateformes (gravillons ou toiture verte) ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes : En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 6 (toiture) : « La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- Le nouveau volume dépasse le profil en toiture de l'immeuble voisin de droite (n°6) étant considéré comme étant l'immeuble voisin le plus haut.
- Cette dérogation peut s'envisager car :
 - a) elle nécessite des rehausses limitées du mur mitoyen sous forme de 2 triangles;
 - b) la hauteur de l'extension s'aligne à la hauteur du faîte ;
 - c) elle ne portera pas préjudice aux voisins de par son orientation nord ;
- Le volume mitoyen de gauche (garage n°2) est considéré comme anormalement bas par rapport à la hauteur moyenne du front bâti de la rue ;
- L'impact visuel de cette extension est fortement réduit de par l'implantation de celle-ci en recul par rapport à la façade avant (recul de 1.55 mètre) et par rapport à la façade arrière (recul de 1.73 mètre)

Considérant les explications données en séance concernant la mise en œuvre prévue dans les règles de l'art en ce qui concerne l'étanchéité, l'isolation du mur mitoyen etc ;

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 :

- Rendre inaccessibles les terrasses/balcons au 3^{ième} étage en façade arrière par la création d'allèges de fenêtre (vitrées);

que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'inaccessibilité de la plate-forme arrière ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La dérogation au RRU titre I article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 02

Dossier 16-41744-2014- Enquête n° 198/14

Demandeur : Monsieur Olivier Ravet

Situation : Avenue de Messidor 306

Objet : la réaffectation d'un bien en cabinet médical

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41744-2014 introduite le 11/07/2014 par Monsieur Olivier Ravet et visant la réaffectation d'un appartement en cabinet médical sur le bien sis avenue de Messidor 306;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19 bis Churchill - approuvé par arrêté royal du 06-05/1983 et ne se conforme pas à ce plan particulier d'affectation du sol.

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 :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 7 du **plan régional d'affectation du sol** « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant »
 - application de la prescription générale n°12 du **plan régional d'affectation du sol, § 4** « La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif »
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°19bis : non-respect de l'article n° 1.1. qui prescrit que « les constructions sont à usage résidentiel », en ce que la demande porte sur la suppression d'un logement au profit de la mise en place d'un cabinet médical (considéré comme équipement d'intérêt collectif) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, **et le nombre de réclamation ou observation :**

- M. Gendry, Av. de Messidor 306, 1180 Bxl, souhaite que M. Ravet (demandeur du projet) tienne compte des dispositions du règlement intérieur de l'immeuble relatif à l'harmonie de la façade et de prendre contact avec Mme Da Costa - société Gesticam (syndic de la copropriété).
- M. Charbit, Av. de Messidor 306, 1180 Bxl, explique que le rez-de-chaussée est effectivement destiné à une profession libérale mais que l'acte de base et l'assemblée générale récemment tenue précisent l'interdiction de toucher à la façade de l'immeuble et d'occulter les fenêtres ou vitres même partiellement brisant ainsi une certaine harmonie de cet immeuble résidentiel.
- M. Toledo, Av. de Messidor 306, 1180 Bxl, s'oppose aux changements demandés pour les mêmes raisons que Messieurs Gendry et Charbit.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2014 dépôt de la demande

11/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

Vu que la demande d'avis au SIAMU a été introduite le 31/04/2014, la procédure peut être entamée. L'avis favorable du SIAMU devra être disponible pour la délivrance du permis.

4 : description Sitex

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

- L'immeuble à appartements multiples comprend 14 appartements, 1 cabinet médical au 1^{ier} étage et 15 emplacements de parking ;
- Dans ce tronçon de voirie, les immeubles comportent déjà plusieurs cabinets médicaux ;
- L'immeuble a donc déjà fait l'objet d'une demande comparable quant au changement d'affectation d'un logement en cabinet médical au 1^{er} étage, et dont le permis d'urbanisme a été délivré en 2010 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- le changement d'utilisation d'un appartement à 4 chambres par un cabinet médical, au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

6 : motivation sur la demande

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

- L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones ;
- L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Que le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS ;
- Considérant que le projet vise la suppression d'un des deux appartements situés au 1^{er} étage ;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction ;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager ;
- Il y a une incohérence au niveau des superficies renseignés dans les formulaires (en situation existante et projetée) qu'il y a lieu de modifier. En effet, il n'y a pas de modifications au 1^{er} étage ;

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 :

- Modifier les formulaires afin de supprimer les incohérences au niveau des superficies renseignées ;

que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la modification au niveau du formulaire de demande;
- 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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;

- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La direction des monuments et sites était absent (excusé).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 03

Dossier 16-41650-2014- Enquête n° 193/14

Demandeur : Oostens Indivision

Situation : Avenue du Prince d'Orange 35

Objet : la mise en conformité de transformations réalisées sur une unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41650-2014 introduite le 09/05/2014 par la Oostens Indivision c/o Madame Madeleine Oostens et visant la mise en conformité de transformations réalisées sur un bien (ancien garage et conciergerie) sis avenue du Prince d'Orange, 35;

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°48bis&ter Quartier Sud-Est (AGRBC 10/06/1993) et ne se conforme pas à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante : le projet ne prévoit pas de garage (article 0.5) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir n°185 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/04/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir ;

Que ce permis de lotir est antérieur au PPAS et n'a pas été modifié après l'entrée en vigueur de celui-ci ;

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 l'article 106 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) dans un permis de lotir antérieur au 01/01/1981 :
 - prescription 1.01 §3, c) du plan de secteur (AR du 28/11/1979) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
 - prescription 0.§2, d) du plan de secteur (AR du 28/11/1979) : projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²

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 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2014 : dépôt de la demande

13/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : 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 est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert ;
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- La parcelle est située à proximité de l'angle de l'avenue Wellington ;
- Elle fait partie du permis de lotir n°185 qui comprend 2 lots :
 - a) Lot 1 : la parcelle n°56R70/2 (avenue du Prince d'Orange 35)
 - b) Lot 2 : la parcelle 56C62/2 (avenue du Prince d'Orange 33A)
- Le lot 1 accueille 3 constructions :
 - a) une maison unifamiliale datant du début du siècle dernier implantée dans la zone centrale du terrain accessible via l'avenue du Prince d'Orange (n°35) ;
 - b) un garage fermé pour 2 voitures datant de 1983 ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et accessible depuis l'avenue du Prince d'Orange également ;

- c) une ancienne conciergerie + garage datant de 1923 en fond de parcelle (avenue Wellington 154);
- o Le bien faisant l'objet de la demande est celui situé en fond de parcelle – en intérieur d'îlot. Celui-ci est accessible depuis l'avenue Wellington via une servitude de passage implantée sur la parcelle du n°152 avenue Wellington ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande se composait initialement d'un garage au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage (conciergerie) ;
- o Celui-ci et a été transformé en maison unifamiliale et est habité en tant que tel depuis 1974 – information donnée par les propriétaires - aménagement de pièces de vie en lieu et place du garage au rez-de-chaussée, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré. Il accueille également, dans ses abords, une aire de stationnement extérieure pour 2 voitures.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La mise en conformité du changement d'affectation de l'ancien garage/conciergerie en maison unifamiliale ;
- o La mise en conformité des aménagements extérieurs (zone de stationnement extérieur, accès au bien etc) autour de cette maison ;
- o La mise en conformité des modifications de volumes et de façades tant d'origine, qu'ultérieures à la construction du bien.

6 : motivation sur la demande

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

- o Vu la végétation de la parcelle, l'intimité entre voisins est assurée et l'implantation d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot peut dès lors s'envisager ;
- o De plus, le Collège des Bourgmestre et échevins a confirmé, par courrier en date du 25/11/2013, que « ce bien a été affecté en habitation unifamiliale depuis 1974 au vu de la liste des habitants domiciliés à cette adresse et qu'aucun permis d'urbanisme n'était nécessaire à cette époque pour un changement d'affectation. »
- o Le nouvel aménagement intérieur est de qualité et correspond aux normes de confort actuel : hall d'entrée avec wc invités, grande de pièce de vie ouverte sur l'extérieur, 3 chambres spacieuses et 2 salle de bain sont aménagés ;
- o Les modifications portent essentiellement sur des modifications des ouvertures en façade, tendant à augmenter fortement l'éclairage naturel des locaux de vie ;
- o Les différentes interventions extérieures s'intègrent aux caractéristiques des façades de la construction d'origine et s'intègrent à la situation de cet intérieur de l'îlot et de cette vaste propriété de plus de 3.000 m² ;
- o Ce bâtiment faisant partie de cette vaste propriété, il y a lieu de prendre en considération dans la demande introduite l'ensemble de la parcelle, tant au niveau des superficies transmises au sein des formulaires qu'au niveau du plan d'implantation. Il y a lieu de transmettre un plan d'implantation complet permettant de visualiser le nombre exact d'emplacement de parking, les allées carrossables et piétonnes, les divers matériaux utilisés etc.

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

- o L'intégration de l'ancien passage couvert (façade Sud) aux pièces de vie a permis d'agrandir la surface du séjour tout en intégrant des châssis dans les arcades existantes et de conserver le caractère d'origine du bien ;
- o La seule modification de volume du projet consiste en l'agrandissement du séjour et celui-ci se conforme au prescrit du PPAS en vigueur et postérieur au permis de lotir. En effet, cette modification génère une augmentation de moins de 20% du volume de la construction d'origine (+21.5 m² au rez-de-chaussée, +54 m² à l'étage, soit, soit +1,15% du volume) ;
- o Le balcon accessible depuis la chambre du 1^{er} étage est situé sur la façade Est et ne porte donc aucun préjudice aux propriétés voisines (qui ne sont pas dans l'axe de ce balcon) ;

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

En ce qui concerne les motif d'enquêtes liés aux prescriptions du plan de secteur :

- o Vu la note explicative et vu l'historique du dossier, les modifications d'aménagement ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du PPAS n°48bis&ter;
- o La maison principale (située avenue du Prince d'Orange, 35) possède un garage pour 2 voitures depuis 1983 et remplace par conséquent la suppression des emplacements initialement situés au rez-de-chaussée de la conciergerie ;

- Une zone de stationnement extérieure pour l'ancienne conciergerie transformée en unifamiliale est aménagée sur la partie Est du terrain, n'entraînant pas de préjudices aux propriétés voisines. L'aménagement extérieur réserve de grandes surfaces perméables et aménagées de manière paysagère ;

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

- les modifications apportées à ce bien antérieur à 1932 sont limitées et s'intègrent parfaitement à l'architecture de la maison ;

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 :

- Modifier les formulaires et le plan d'implantation en tenant compte de l'ensemble de la parcelle (superficie perméable/imperméable, allée carrossable/piétonne, place de stationnement etc);

que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la modification au niveau du formulaire de demande et du plan d'implantation;
- 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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La direction des monuments et sites était absent (excusé).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09.10.2014
objet n° 4

Dossier 16-41653-2014- Enquête n° 194/14

Demandeur : Madame Diana Beca Max Yamamoto sprl S.P.R.L.

Situation : Rue Kinsendael 2

Objet : la création de terrasses et la modification du revêtement de façades (enduit sur isolant)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41653-2014 introduite le 13/05/2014 par la S.P.R.L. Max Yamamoto c/o Madame Diana Beca et visant la création de terrasses et la modification du revêtement de façades (enduit sur isolant) sur le bien sis rue Kinsendael 2;

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 les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux en intérieur d'îlot,
- application de l'article 153§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : demande de dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 3 Implantation de la construction (mitoyenneté),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2014: dépôt de la demande

05/08/2014: accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 inclus : enquête publique

09/10/2014 : 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 est essentiellement résidentiel,
- La rue Kinsendael est étroite et à sens unique,
- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé à l'angle des rues Kinsendael et Papenkasteel, et est proche du château Papenkasteel.
- Il présente un gabarit R+2+T et bénéficie d'un garage de 4 voitures accessibles par la rue Kinsendael.
- Le permis d'urbanisme n° 16-29954-1987 (situation de droit) illustre un aménagement des abords :
 - limitant l'ampleur de l'accès au garage (4 voitures), qui est accessible par la rue Kinsendael)
 - retenant les terres (qui présentent une différence de niveau par rapport aux parcelles voisines)
 - qui n'a pas été exécuté tel quel,
- il en découle, en situation de fait :
 - que le couvert végétal est très peu fourni
 - que l'aire de manœuvre est très vaste,
- L'appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse sur la toiture plate du garage, et ceux des étages d'un balcon en façade arrière,
- L'appartement situé dans les combles est éclairé par une lucarne en pignon,
- À front de la rue Papenkasteel, la maison voisine mitoyenne est étroite et plus petite (R+1+T). Elle s'étend profondément au rez-de-chaussée, mais ses étages sont nettement moins profonds,
- Le PU 38991 permet la construction d'un immeuble à appartements en mitoyenneté, qui est en cours de construction et donc la profondeur est identique à celui de la demande,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La réalisation de terrasses pour les appartements en façade arrière, orientée au Sud-Ouest,
- La reconstruction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- L'aménagement des abords et de l'accès au garage,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- Le projet vise principalement à offrir aux appartements de beaux espaces extérieurs,

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

○ En matière de programme :

- les terrasses ont une superficie de 28.5 m², à savoir une profondeur de +/- 3 mètres et une largeur courant sur toute la longueur de la façade arrière.
- pour l'appartement sous combles, la terrasse proposée a une superficie de 19 m².
- la structure de ces ouvrages est en acier galvanisé, avec appui à réaliser dans le garage,

○ En matière d'implantation et de gabarit :

- les terrasses des étages présentent une profondeur de 2.93 mètres, et avec les brise-soleil du côté de l'immeuble voisin (rue Papenkasteel) la profondeur atteint 3.08 mètres,
- au niveau des combles, l'élargissement de la lucarne à 4.72 mètres permet un accès à la terrasse,
- les pare-vues créent une héberge de plus de 3m vis-à-vis de l'immeuble en construction pour lequel les terrasses sont en recul de +/- 3.80 m de la mitoyenneté,

○ En matière d'aménagement des abords et couvert végétal :

- un arbre est situé en fond de parcelle et des plantes rampantes couvrent le sol et débordent sur le trottoir.
- La plantation d'un second arbre est prévue,

○ en matière de mobilité et accès :

- la zone de manœuvre donnant accès au garage présent une profondeur de 9.50 mètres à compter de la façade des garages, ce qui est trop important, et limite de manière trop importante les aménagements plantés en pleine terre,

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

- Les pare-vues prévus le long de la mitoyenneté dépasse d'un peu plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin en construction en créant l'équivalent d'une héberge sur 3 niveaux,
- La largeur de la terrasse de l'étage en toiture dépasse celle de la lucarne et sa hauteur dépasse celle de la corniche, ce qui augmente également l'impact du bâti vers l'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 aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Réduire la profondeur de la zone de manœuvre du garage à 7 mètres et compléter l'aménagement planté en pleine terre en conséquence,
- Réduire la largeur de l'entrée de la zone de manœuvre à 3 mètres,
- Respecter le code civil pour l'aménagement des terrasses en respectant un recul de minimum 1,90m (terrasse, plantes, garde-corps, ..). Seule la structure portante peut être maintenue à proximité de la mitoyenneté,
- Réduire la largeur de la terrasse du 3^{ème} étage en la centrant sur le versant de toiture, en respectant la largeur de la lucarne,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les aménagements extérieurs doivent être améliorés pour augmenter la part plantée de la parcelle,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les terrasses doivent respecter le code civil et que l'impact de la terrasse en toiture doit être réduit,

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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège qui les 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.

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, §1, 2°, c, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La direction des monuments et sites était absent (excusé).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 05

Dossier 16-41761-2014- Enquête n° 199/14

Demandeur : Monsieur Albert Lacher

Situation : Rue Lincoln 77

Objet : la rénovation d'un immeuble et la modification du nombre de logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41761-2014 introduite le 23/07/2014 par Monsieur Albert Lacher et visant la rénovation d'un immeuble et la modification du nombre de logements sur le bien sis rue Lincoln, 77;

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 sont requises pour les motifs suivants :

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'implantation et gabarit (chapitre 2) :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur - §1 - 2°a) qui prescrit « *lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 m au moins est respecté* », en ce que le bâtiment au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le bâtiment voisin de gauche (le moins profond) et le retrait latéral de 3 mètres n'est pas respecté ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture - §1 - 1° qui prescrit « *La toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas* » en ce que la toiture des annexes dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen et nécessite des rehausses de murs mitoyens ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 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. GILLIOT Philippe, Av. Albert 165, 1190 Bxl, demande à être entendu. Il assiste les propriétaires et/ou occupants des immeubles 75 et 79. Prendre pour prétexte que la configuration actuelle du volume des annexes du 77 est déjà en dérogation pour essayer d'en obtenir nouvelles/officielles est inacceptable. Les deux demandes de dérogations altéreraient immanquablement la qualité de vie des propriétaires et/ou occupants des immeubles voisins 75 et 79, l'un des principes directeurs du Titre I du RRU. En rehaussant les volumes, l'immeuble 75 serait encore un peu plus privé d'ensoleillement. La réalisation de deux terrasses en plus de très grandes baies de fenêtres ne feraient qu'accentuer les vues directes et obliques sur les parcelles voisines et forcément nuire à l'intimité de leurs propriétaires et/ou occupants.*
- *M. MACHARIS Daniel, Rue des Dominicains 7, 4000 Liège (Propriétaire du 75 rue Lincoln). Ne peut pas accepter l'augmentation de hauteur de cette mitoyenneté, le volume arrière dépassant déjà tous l'alignement de la rue. La luminosité de leur immeuble sera fortement diminuée.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/07/2014 dépôt de la demande

14/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/07/2014 et joint à la demande ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons ou d'immeubles en mitoyenneté ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé le long de la rue Lincoln, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere au Nord et l'avenue Bel-Air au Sud.
- Le bien (n° 77) sur lequel porte la demande possède un gabarit rez-de-chaussée +2+Toiture à versants, présente une façade élégante et date du début du siècle dernier ;
- Initialement, vu sa typologie et son organisation spatiale, cet immeuble devait certainement être une maison unifamiliale mais aucun dossier n'est disponible dans les archives de l'urbanisme, permettant de l'attester formellement ;
- La demande apporte des preuves suffisantes (attestation de Sibelga prouvant l'existence de 5 compteurs gaz en 1980, acte d'achat de 1993, etc.) de la division de ce bien en plusieurs logements avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} décembre 1993.
- Actuellement, la maison est divisée en 4 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol/rez-de-chaussée : 1 appartement à 2 chambres en duplex ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement à 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement à 1 chambre ;
 - 3^{ème} étage + combles : 1 studio
- L'immeuble voisin de gauche (n°79) présente un gabarit R+4 (toiture plate) et sa façade arrière s'aligne sur le corps principal de l'immeuble concerné par la demande ;
- L'immeuble voisin de droite (n°75) présente un gabarit inférieur (R+1+toiture Mansart). Celui-ci est également moins profond que l'immeuble concerné par la demande ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1931 (n°6673) pour la construction d'une annexe (en porte-à-faux) en façade arrière, au 1^{er} étage.
- Il présente également, au rez-de-chaussée, une véranda (qui ne date manifestement pas de la construction d'origine) construite entre une annexe et le mur mitoyen du côté gauche (n°79) en lieu et place d'une ancienne cour ;
- En façade avant, les châssis des pièces de vie ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la diminution du nombre de logements et par conséquent une nouvelle répartition de l'immeuble qui s'établit comme suit :
 - au sous-sol avant : locaux communs (caves, local vélos, etc.)
 - au sous-sol arrière/rez-de-chaussée/1^{er} étage : 1 appartement à 3 chambres en triplex avec accès au jardin ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement à 1 chambre avec accès à une petite terrasse ;
 - au 3^{ème} étage : 1 studio avec accès à une grande terrasse ;
- l'extension/modification du volume des extensions existantes en façade arrière engendre les modifications suivantes :
 - suppression de la véranda et création d'un volume R+2 entre l'annexe existante et le mur mitoyen gauche (n°79) ;
 - remplissage du creux engendré par le porte-à-faux, au rez-de-chaussée, de l'annexe ;
 - rehausse des annexes existantes ;
 - création d'une lucarne dans le pan de toiture arrière ;
- la mise en conformité des châssis en PVC présents en façade avant ;
- le remplacement en façade avant de certains châssis en bois simple vitrage par des châssis en bois double vitrage à l'identique ;
- l'isolation de la façade arrière et le mur pignon mitoyen de droite ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet propose de réduire le nombre de logements au sein du bâtiment tout en conservant une mixité en termes de types de logements. Le plus grand appartement (3 chambres + bureau + atelier + grande buanderie+1 salle de bain et 1 salle de douche) est en contact avec le jardin et peut dès lors accueillir une famille – et correspond par conséquent au bon aménagement des lieux ;

- La situation existante de droit (existence de 4 logements) ainsi que la situation du bien (proximité des transports en commun) justifient 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, salle de bain confortables, aménagements intérieurs de qualité etc) et sont en adéquation avec le mode de vie actuel ;
- Le projet prévoit la mise en place d'espaces de stockage pour chaque appartement et d'une zone destinée à accueillir les vélos/ poussettes en sous-sol ; Ces locaux de services améliorent également la situation existante ;
- L'esthétique de nouvelle façade arrière proposée est également fortement améliorée par rapport à la façade existante (de piètre qualité mais transformée moyennant un permis d'urbanisme) ;

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

- L'aménagement de la plateforme en terrasse au 2^{ier} étage ne peut s'envisager. En effet, bien qu'elle respecte le code civil, elle surplombe l'appartement situé en-dessous et offre une vue directe sur le jardin de l'appartement du dessous. La toiture devra être verdurisée et le garde-corps placé au droit des baies de fenêtres ;
- L'aménagement de la terrasse située au 3^{ième} étage est surdimensionné et de nature à créer des nuisances sonores en intérieur d'îlot le cas échéant. Il y a lieu de réduire sa profondeur à 2.50m et de verduriser la partie résiduelle ;
- L'isolation de la façade arrière ainsi que du mur mitoyen (du côté du voisin) s'inscrit dans une logique environnementale et une démarche à encourager. Cependant, la demande ne précise pas si le voisin (n°75) marque son accord quant à la mise en place d'une isolation du côté de sa propriété. Il y a donc lieu de respecter le code civil et :
 - soit obtenir l'accord de ce voisin sur la demande telle qu'introduite avant toute mise en œuvre des travaux,
 - soit interrompre l'isolation contre le mur de jardin et d'isoler par l'intérieur ;

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 Titre I du **Règlement régional d'urbanisme** - article n°4 – Profondeur - §1 - 2°a) qui prescrit « lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » :

- Le bâtiment au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le bâtiment voisin de gauche (le moins profond) et le retrait latéral de 3 mètres n'est pas respecté ;
- La configuration existante du volume des annexes est déjà en dérogation et l'intervention vise « simplement » à remplir le creux sous le porte-à-faux au rez-de-chaussée, améliorant ainsi la qualité de la façade arrière ;
- Suite à l'étude d'ensoleillement fournie en séance, il apparait que cette extension ne porte pas davantage préjudices aux voisins ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme** - article n°6 – toiture - §1 - 1° qui prescrit « La toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas » :

- la toiture des annexes dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen et nécessite des rehausses de murs mitoyens ;
- La rehausse du mur mitoyen (côté n°75) au 1^{ier} étage porte préjudice à l'ensoleillement du voisin (orientation ouest) et pourrait être réduite. En effet, la hauteur sous plafond de la chambre peut être limitée à 2.50 mètres ;
- La rehausse du mur mitoyen (côté n°75) au 2^{ième} étage est moins préjudiciable pour le voisin de par le niveau (hauteur) auquel elle s'inscrit. Il y a cependant lieu de réduire la hauteur de cette rehausse en réduisant la hauteur sous plafond du séjour de l'appartement du 2^{ième} étage de 30 cm ce qui permettra de descendre le niveau de la terrasse de l'appartement situé au 3^{ième} étage (ce qui est préférable d'un point de vue étanchéité) ;

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, 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.

- Les châssis en façade avant en PVC n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et présentent une situation qui est dommage sur le plan de l'esthétique, car :
 - a) l'aspect d'origine n'est pas conservé ;
 - b) la section et le manque de relief de ces profilés ne correspond pas à l'esthétique d'une façade de cette époque ;
 - c) malgré le fait que ces châssis sont actuellement en bon état d'entretien, il s'indique tout de même, vu la qualité de la façade et de l'ampleur du projet demandé, de restituer une situation avec des châssis en bois qui répondent aux objections ;
- Il y a lieu également de dessiner sur l'élévation de la façade avant tous les éléments décoratifs existants.

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 :

- Ne pas réaliser de terrasse sur la plateforme au 2^{ier} étage : La toiture devra être verdurisée et le garde-corps placé au droit des baies de fenêtres ;
- Réduire la profondeur de la terrasse située au 3^{ième} étage à 2.50 mètres et de verduriser la partie résiduelle ;
- Respecter le code civil en ce qui concerne l'isolation de la façade latérale mitoyenne :
 - soit obtenir l'accord de ce voisin sur la demande telle qu'introduite avant toute mise en œuvre des travaux,
 - soit interrompre l'isolation contre le mur de jardin et d'isoler par l'intérieur ;
- Réduire la rehausse du mur mitoyen (côté n°75) au 1^{ier} étage en réduisant la hauteur sous plafond de la chambre à 2.50 mètres ;
- Réduire la rehausse du mur mitoyen (côté n°75) au 2^{ième} étage en réduisant la hauteur sous plafond du séjour de l'appartement du 2^{ième} étage de 30 cm ;
- Se conformer aux exigences du SIAMU, notamment en ce qui concerne la mise en place d'une fenêtre ouvrante et accessible dans les communs au sommet de la cage d'escalier ;
- Les châssis en PVC en façade avant doivent être remplacé par de nouveaux châssis en bois respectant la situation d'origine ;
- Il y a lieu également de dessiner sur l'élévation de la façade avant tous les éléments décoratifs existants.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 3 logement est autorisé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des limitations de hauteur de rehausses, de dimensions de terrasses et des détails en façade avant ;
- 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 la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Les dérogations au RRU titre 1 articles 4 & 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 10/09/2014
objet n° 6

Dossier 16-41723-2014- Enquête n° 201/14

Demandeur : Monsieur Jacques Feron - De Frenne

Situation : Rue de la Cueillette

Objet : la création d'une lucarne, la construction d'une annexe en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41723-2014 introduite le 03/07/2014 par Monsieur et Madame Feron - De Frenne et visant la création d'une lucarne, la construction d'une annexe en façade arrière sur le bien sis rue de la Cueillette, 1 ;

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°5 (Kriekenput - AR 06.06.1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de volume;

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 :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques,
- art. 155§2 du CoBAT - dérogations au PPAS n°5 (Kriekenput - AR 06.06.1953), en matière d'implantation et de volume, article II,

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 4, §1, 2°, c en matière d'implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/07/2014: dépôt de la demande

13.08.2014: accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 inclus : enquête publique

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 12.09.2014

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et constitué de maisons jumelées,
- Le bâti est caractéristique, maisons jumelées ou groupées de gabarit R+T, à toitures en tuiles rouges et façades en briques peintes en blanc et annexes séparées du bâti principal dans les jardins,
- Le couvert végétal: les jardins sont généralement séparés par des haies,
- La maison à 3 façades est implantée au coin des rues des Griottes, de la Cueillette et de l'Arbrisseau,
- Le relief de la zone de recul de la maison est très marqué à l'angle des rues de la Cueillette et des Griottes, par un muret en pierre et des massifs de verdure,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du rez-de-chaussée de la maison,
- la création d'une lucarne,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - l'extension du rez-de-chaussée permet d'agrandir les espaces de vie.
 - la lucarne permet l'aménagement des combles,
- en matière d'implantation et gabarit :
 - l'extension du rez-de-chaussée est implantée le long de la limite séparative du jardin avec la maison de gauche, entre le bâti principal et l'annexe-remise.
 - L'extension ne rehausse pas le mur mitoyen du jardin, vu que le niveau d'implantation est légèrement abaissé par rapport au terrain naturel et que le terrain est plus bas que le jardin voisin.
 - L'extension est couverte d'une toiture plate verdurisée afin de limiter au mieux son gabarit, et la façade latérale est complètement vitrée.
 - La lucarne en toiture permet d'éclairer une chambre, la salle de bains et l'escalier.
 - Elle est implantée sur le versant latéral de la toiture, en recul du plan de la façade, de sorte à limiter la hauteur de la face de la lucarne à +/- 1.30 mètre.
 - Elle présente dès lors une volumétrie qui respecte la lisibilité de ce versant de toiture,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est fortement marquée au coin de la rue de la Cueillette et de la rue des Griottes par son relief, de sorte que le jardin est préservé des vues et que l'extension sera quasi invisible depuis la rue,
- en matière de mobilité et d'accès :
 - la maison bénéficie d'un garage,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie couplée à un bassin d'orage

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

- l'application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un PPAS approuvé avant le 01.01.1981 :
 - prescription générale 0.6 du **PRAS**.
 - L'atteinte à l'intérieur de l'îlot est limitée étant donné que le mur de jardin n'est pas rehaussé et que l'annexe est située 0.90m plus bas que le niveau du rez-de-chaussée.
 - Vu les particularités de la parcelle, le jardin reste de grande dimension.
 - prescription particulière 1.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques.
 - L'implantation de l'extension relie les bâtiments qui sont généralement séparés dans le quartier.
 - Vu les particularités des lieux et du projet, l'extension est très peu visible de l'espace public de sorte que les caractéristiques visuelles sont maintenues,
- les dérogations (art. 155 §2 du CoBAT) au PPAS n°5, AR du 06.06.1963, en matière de d'implantation et de volume, article II et article III, H – Matériau de façade,
 - la profondeur maximale autorisée par le PPAS est de 11 mètres, et l'extension se prolonge jusqu'à l'annexe, soit +/- 17 mètres.
 - L'annexe est couverte par une toiture plate afin d'en minimiser son volume au lieu d'une toiture à versant en tuile.
 - La hauteur de la façade est de +/- 3 mètres au lieu de 2.5 mètres, et la dérogation est mineure,
 - La superficie de l'extension est de +/- 76 m² au lieu de max 35 m², le projet est caractérisé par la liaison entre le bâti principal et l'annexe,
 - Les parties de façades en maçonnerie sont parachevées d'enduit au lieu de briques,
- la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : art 4, §1, 2°, c, en ce que l'extension dépasse de plus de 3 la profondeur de la maison contiguë,

Considérant que selon l'article 155§2 al. 2 du CoBAT, une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques de la zone contiguë. Que l'extension a néanmoins un impact visuel moindre au vu du relief de la zone de recul de la rue des Griottes et le relief du jardin par rapport à celui de la maison contiguë;

Que les caractéristiques de la zone de recul, sont sauvegardées;
Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement
urbain-Direction de l'Urbanisme.

La DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 07

Dossier 16-41676-2014- Enquête n° 186/14

Demandeur : Monsieur Luc Braun Immobiliere de l'Aurore S.P.R.L.

Situation : Avenue Dolez 478

Objet : les extensions d'une habitation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41676-2014 introduite le 04/06/2014 par la S.P.R.L. Immobilière de l'Aurore c/o Monsieur Luc Braun et visant les extensions d'une habitation sur le bien sis avenue Dolez, 478;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE);

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°38 bis - Verrewinkel (AGRBC 29/09/94) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce que les toitures des extensions sont des toitures plates et que seules les toitures à versants sont autorisées.

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. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°38 bis - Verrewinkel (AGRBC 29/09/94), article 1.4. « Les toitures à versants sont obligatoires » en ce que les toitures des nouvelles extensions proposent des toitures plates.

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 des modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Mme STINGLHAMBER A., Av. Dolez 476, 1180 Bxl, demande à être entendue via son fils. Voudrait s'assurer que les travaux concernant l'extension latérale « coin à manger » ne s'étendent pas au-dessus des conduites d'eaux existantes qui alimentent les quatre propriétés situées en terrain de fond.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/06/2014 : dépôt de la demande

07/07/2014 : accusé de réception d'un dossier incomplet

10/07/2014 : dépôt des documents demandés

29/07/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Avis du service Technique de la Voirie en attente.

4 : description Sitex

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert, à proximité du carrefour que forme l'avenue Dolez avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices ;
- Le bien est implanté fortement en retrait par rapport à la voirie et est voisin du laboratoire pharmaceutique TRENKER (situé sur la droite de la maison) ;
- Le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, à savoir :
 - transformations en 1971 (dossier 26455),
 - installation d'un portail d'entrée en 2012 (dossier 40468)
 - régularisation de la clôture de la parcelle en 2012 également (dossier 40470);
- La propriété est accessible via le portail pré-cité, implanté à l'alignement ;
- Cet accès est contigu à une venelle desservant 6 maisons situées en intérieur d'îlot;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction de deux extensions à toitures plates débordantes et à l'architecture contemporaine au rez-de-chaussée ;
- La construction d'un local vélo en sous-sol jouxtant les garages ;

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. En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable, par :
 - a) L'ajout d'un local vélo en sous-sol jouxtant les garages et accessible depuis l'allée pavée ;
 - b) La création d'un coin à déjeuner jouxtant la cuisine côté sud en contact direct avec le jardin grâce à la création de larges baies vitrées permettant aux occupants de profiter de celui-ci ;
 - c) La création d'une salle de sport confortable et l'agrandissement de la chambre d'ami ;
- Le projet propose un agrandissement des espaces au rez-de-chaussée afin de rendre les pièces de vie et notamment la cuisine plus en adéquation avec le mode de vie actuel ; Ces extensions permettront aux occupants de profiter de nouveaux volumes isolés et ventilés selon les normes en vigueur actuelles ;
- Les extensions sont de qualités par les aspects suivants :
 - a) légèreté de l'architecture ;
 - b) matériaux choisis : volume blanc épuré
 - c) Jeu des brise-vues animant les nouveaux volumes

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

- Le projet ne déroge pas aux données essentielles du PPAS 38bis. En effet, le rapport plancher/sol est inférieur à 0.30, l'occupation du sol reste inférieur à 16.66% de la superficie nette de la parcelle ;
- La transformation de la maison unifamiliale de type villa et ses extensions respectent l'esprit du PPAS et de sa zone d'habitat dans la verdure ;
- L'implantation des nouveaux volumes assure le respect de l'intimité entre voisins ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°38 bis - Verrewinkel (AGRBC 29/09/94), article 1.4. « Les toitures à versants sont obligatoires » :

- Le parti architectural et les matériaux proposés sont volontairement contemporains et marquent de ce fait une volonté de rupture marquée avec la construction existante (datant de 1963), ce qui est une solution de qualité et qui peut s'envisager ;
- La toiture plate présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à une extension de maison qu'une toiture à versants.

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 pour l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE :

- Le projet ne sera que peu visible depuis l'espace public de par la présence d'une zone de recul fortement verdurisée ;

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 :

- Soigner la façade nord de la nouvelle extension en marquant davantage l'intervention contemporaine (par un jeu de pleins et de vides et/ou par un changement de traitement et/ou de matériaux) ;

que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la façade nord de l'extension ;
- 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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;

de modifier les formulaires en conséquence

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 9/10/2014
objet n° 8

Dossier 16-41684-2014- Enquête n° 196/14

Demandeur : Madame Marie Van Nieuwenborgh

Situation : Avenue Wolvendael 67

Objet : la régularisation d'une annexe à toit plat aménagé en terrasse et d'une terrasse au 3ème étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41684-2014 introduite le 11/06/2014 par Madame Marie Van Nieuwenborgh, mandatée par Monsieur Alain Pauwels Alain, propriétaire et visant la régularisation, suite au PV n°U-13/19, d'une annexe à toit plat aménagé en terrasse et d'une terrasse au 3ème étage sur le bien sis avenue Wolvendael 67;

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 les motifs suivants :

- application de la prescription 0.6 du **PRAS**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation, article 4,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/06/2014: dépôt de la demande

07/08/2014: accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 inclus : enquête publique

09/10/2014 : 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 est essentiellement résidentiel,
- Le tronçon de l'avenue est situé en face du parc de Wolvendael,
- La maison de droite a une profondeur +/- équivalente,
- L'immeuble de gauche est plus profond à tous les étages,
- Un permis d'urbanisme a été accordé (dossier n°PU 16-33172-1996) pour la création d'une véranda au rez-de-chaussée, sur la largeur de la parcelle (7 mètres). Elle n'a pas été exécutée. Ce permis mentionne 3 appartements sur cette parcelle.
- La demande de permis d'urbanisme 16-40716 a été refusée suite à un dossier resté incomplet. Elle portait sur construction de la même véranda d'une profondeur de 3.5 mètres, ce qui entraînait l'extension du mur mitoyen de droite de 2.5 mètres,
- Or, c'est une annexe de 4.5 mètres de profondeur qui a été construite à la place, couverte par une toiture plate, aménagée en terrasse qui ne respecte pas le code civil,
- Une terrasse a également été aménagée au 3^{ème} étage, également en non-conformité avec le code civil,
- Le procès-verbal 13/19 a été dressé suite à ces infractions,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation:

- de la construction de l'annexe de 4.5 mètres de profondeur, couverte par une toiture plate, aménagée en terrasse, et qui ne respecte pas le code civil,
- de la terrasse aménagée au 3^{ème} étage, non-conformité avec le code civil,

Considérant que la demande vise également la mise en conformité de l'aménagement d'un appartement de 1 chambre dans les combles, le PU 33172 ne mentionnant que 3 appartements.

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme:
 - la demande mentionne en plan et dans les formulaires l'existence de 4 appartements alors que le PU 33172 n'en mentionne que 3,
 - l'appartement situé dans les combles a été aménagé sans permis d'urbanisme, l'aménagement est peu précisé (chambre-salle de bains). La dimension de la chambre-salle de bains n'est pas conforme au Règlement régional d'urbanisme.
- en matière d'aménagement extérieur:
 - la terrasse du 1^{er} étage est accessible par deux chambres situées en façade arrière,
 - elle ne respecte pas le code civil en ce qu'elle crée des vues droite et oblique vers la parcelle de droite.
 - vu la largeur de la parcelle (7 mètres), il y a lieu de créer une zone non accessible de 1.90m depuis la mitoyenneté en plaçant le pare-vue à ce recul,
 - la terrasse du 3^{ème} étage est accessible depuis la chambre et crée également des vues droite et oblique sur la parcelle de droite, la maison de droite étant plus petite et moins profonde.
 - la terrasse crée de plus un effet mirador sur l'intérieur d'îlot.
 - Vu la largeur de la parcelle (7 mètres), il y a lieu de créer une zone non accessible de 1.90 mètre depuis la mitoyenneté en plaçant le pare-vue à ce recul et vu l'effet mirador créé par cette terrasse, il y a lieu de reculer le garde-corps en limitant la profondeur de la terrasse à maximum 3 mètres,

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

- Règlement régional d'urbanisme l'annexe dépasse de 4.5 mètres la profondeur de la construction de droite.
- Cette dérogation au rez-de-chaussée ne porte pas atteinte aux constructions voisines.
- Par contre, l'aménagement en terrasse sur cette profondeur et sur toute la largeur de la parcelle porte atteinte à l'intimité de la construction de droite, par l'usage de la terrasse au 1^{er} étage et en créant des vues vers celle-ci,

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 :

- Pour la terrasse du 1^{er} étage, créer une zone non accessible de 1.90 mètre de largeur depuis la mitoyenneté de droite, et placer le pare-vue à la limite de cette zone accessible,
- Pour la terrasse du 3^{ème} étage, reculer le garde-corps de manière à limiter la profondeur de la terrasse à maximum 3 mètres, et créer une zone non accessible de 1.90 mètre de largeur depuis la mitoyenneté de droite, et placer le garde-corps à la limite de cette zone accessible,
- Renoncer au 4^{ième} appartement qui a été aménagé sans permis d'urbanisme et dont l'aménagement ne respecte pas les normes d'habitation du RRU. Lier éventuellement cet espace au 3^{ième} appartement,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme le est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les aménagements extérieurs doivent être améliorés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les terrasses créées des vues droite et oblique sur la parcelle voisine de droite,

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 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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 09

Dossier 16-41717-2014- Enquête n° 195/14

Demandeur : Monsieur Jean Lacoste

Situation : Avenue Montjoie 72

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41717-2014 introduite le 01/07/2014 par Monsieur Jean Lacoste et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Montjoie, 72;

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 Floride-Langeveld (A.R.15.04.88) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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 :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°51 Floride-Langeveld (A.R.15.04.88) :
 - a) article 3.2.3. « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau » en ce que le projet prévoit l'agrandissement d'une annexe existante au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - b) article 3.5. Toitures « *les lucarnes ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente* » en ce que la nouvelle lucarne en façade arrière présente une largeur de 2.05m et se situe à 85cm de la limite mitoyenne et présente une toiture plate ;
- dérogation (art. 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « *la construction ne dépasse pas de plus de 3.00m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* », en ce que l'extension du rez-de-chaussée nécessite la rehausse du mur mitoyen et dépasse de 4.43m le profil du voisin n°70 ;

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 08/09/2014 au 22/09/2014 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. METZGER Francis Rue de la Glacière 24 1060 Bxl, demande à être entendu.*
- *Mme DE GRAVE Bernadette, Av. Montjoie 70, 1180 Bxl. Les travaux seraient préjudiciables aux occupants de la maison 70, à cause de la diminution de l'accès à l'ensoleillement et la lumière naturelle. Que cela apporterait une moins-value à la maison n°70. Que l'utilité de déroger n'est pas fondée : la surface habitable est suffisante pour envisager d'autres possibilités pour une plus grande salle de bain. Elle demande que les dérogations ne soient pas autorisées pour éviter les nuisances de diminution d'ensoleillement et de diminution de lumière naturelle. Demande également une étude d'incidence sur l'ensoleillement qui confirmerait la sensation d'enfermement dans la maison n°70. Demande une attention particulière soit donnée à la réfection du pignon qui menace de tomber sur son toit, qui vient d'être entièrement refait avec isolations aux normes.*
- *M. HUGE Pierre, Av. Montjoie 74, 1180 Bxl. Sur le plan des principes, il n'a pas d'objection à un raccordement de la gouttière mais il doit faire l'objet d'un accord en bonne et due forme entre le propriétaire du 72 et lui-même. Cet accord devrait inclure quelques éléments (voir dossier). Concernant la terrasse, il suggère d'enlever la rambarde ce qui ferait de celle-ci un simple support pour des plantes et décorations diverses.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/07/2014 : dépôt de la demande

13/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : 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 le long des avenues principales et en ordre ouvert dans les rues plus secondaires du quartier ;
- L'avenue Montjoie limite le quartier « Langeveld » et présente une typologie d'habitat variant de la maison isolée au front d'immeubles mitoyen continu ;
- La parcelle sur laquelle s'inscrit le bien de la demande est orientée au Nord à rue et au Sud du côté du jardin ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante dans ce tissu très différencié et se situe dans le tronçon compris entre l'avenue de Floride et l'avenue Mosciski ;
- Elle présente un gabarit de R+2+toiture à versants et possède 2 petites lucarnes en façade avant ;
- En façade arrière, au rez-de-chaussée, elle présente une annexe dont la façade est plus en retrait que les annexes des deux maisons mitoyennes ;
- Au 1^{ier} étage, elle présente une annexe sur une partie de la largeur de la parcelle (côté mitoyen de gauche n°70) ;
- Elle est mitoyenne du côté gauche avec une maison unifamiliale (n°70) de gabarit R+1+toiture à versants et du côté droit (n°74) avec une maison à la typologie similaire et d'année de construction identique de la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison mitoyenne de droite (n°74) présente une annexe en façade arrière au 1^{ier} étage sur toute la largeur de la parcelle ; La maison mitoyenne de gauche (n°70) ne présente pas d'annexe au 1^{ier} étage ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La réorganisation spatiale de son aménagement intérieur (ouverture de baie dans murs porteurs etc)
- En façade arrière :
 - a) la démolition des annexes au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage ;
 - b) la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée dans l'alignement des façades arrière des maisons mitoyennes
 - c) la construction d'une nouvelle extension au 1^{ier} étage avec accès à une terrasse (plateforme de l'extension du rez-de-chaussée) ;
 - d) la construction d'une lucarne;
 - e) la mise en place de trois fenêtres dans le plan de versants de toiture;
- En façade avant : le remplacement de la porte sectionnelle de garage par une porte en bois se rapprochant de la porte d'origine;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition des annexes au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager. En effet, les annexes actuelles sont peu esthétiques ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison. En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable, par les aspects suivants:
 - Au rez-de-chaussée : aménagement d'une cuisine ouverte avec îlot central convivial et création d'une nouvelle baie vitrée afin de rendre les espaces davantage lumineux et en contact avec l'espace extérieur ;
 - Au 1^{ier} étage : aménagement d'un espace parental spacieux (chambre/dressing/salle de bain) ;
 - Au 2^{ième} étage : aménagement de deux chambres aux dimensions agréables et ajout d'une salle de douche avec wc séparé ;
 - Aménagement d'une fenêtre dans le versant de toiture au niveau de la cage d'escalier afin de la rendre davantage lumineuse et agréable ;
- Les différentes interventions extérieures s'intègrent aux caractéristiques des façades de la construction d'origine ;

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

- Dans l'ensemble, la nouvelle façade arrière proposée est de qualité :
 - L'isolation de la façade arrière et du pignon visible depuis l'espace public (en toiture) permet d'améliorer les conditions thermiques de l'habitation et s'inscrit dans les objectifs de développement durable et est à encourager.
 - L'isolation du pignon devra faire l'objet de l'accord du voisin et en cas d'accord de celui-ci les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art (assurer une finition de qualité tant au niveau de la rive qu'au niveau du raccord avec la toiture de la maison mitoyenne) ;
 - L'esthétique de la façade arrière apporte une note plus contemporaine de par la mise en place d'un grand châssis en aluminium de teinte gris foncé au rez-de-chaussée et de par la mise en place d'un enduit de teinte gris clair proposé pour la nouvelle façade de l'extension ;
- Les fenêtres de toit dans le plan d'un versant de toiture sont conformes à la norme définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux actes et travaux dit « de minime importance » (article 21) ;
- Une finition esthétique est prévue pour les nouvelles plateformes en toiture verte extensive permettant également la rétention des eaux de pluies ;

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 Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « la construction ne dépasse pas de plus de 3.00 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » - celle-ci peut s'envisager pour les raisons suivantes :

- L'extension proposée au rez-de-chaussée en façade arrière (dépassant de 4.43 mètres le profil du voisin n°70) ne modifie pas le gabarit général du bâtiment. Elle permet un meilleur rapport au jardin depuis les pièces de vie et permet de rendre les espaces davantage lumineux

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°51 : article 3.2.3. « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau » - celle-ci peut s'envisager pour les raisons suivantes :

- En situation existante, la maison présente déjà une extension au 1^{ier} étage ;
- La maison mitoyenne de droite (n°74) présente une extension au 1^{ier} étage sur toute la largeur de la parcelle et par conséquent présente un mur mitoyen sur lequel vient s'accoler la nouvelle extension proposée ;
- La nouvelle extension proposée ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens. En effet, du côté gauche (n°70), elle présente un retrait de 90 cm par rapport à la limite mitoyenne afin de ne pas porter trop préjudice au voisin au niveau de son ensoleillement ;
- En ce qui concerne l'incidence sur la perte d'ensoleillement de la maison de gauche (n°70) :
 - Il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond (prévue à 3.00m non utile dans une salle de bain) à 2.60 mètres;
 - Il y a lieu d'augmenter le recul proposé par rapport à la limite mitoyenne – prévoir un recul de 1.80 mètre afin d'aligner la ligne du retour du garde-corps de la terrasse sur le retour de l'extension et ainsi proposer une façade arrière plus esthétique ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°51 : article 3.5. Toitures « les lucarnes ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente » - celle-ci peut s'envisager pour les raisons suivantes :

- La nouvelle lucarne en façade arrière présente une largeur de 2.05 mètres et se situe à 85 cm de la limite mitoyenne et présente une toiture plate ;
- Les dimensions de cette lucarne restent réduites et se rapprochent de la prescription exigée ;
- Le montant central du châssis s'aligne sur celui de la fenêtre de l'étage inférieur permettant une cohérence au niveau de la lecture de la façade ;
- De plus, celle-ci est conforme à la prescription relative à l'implantation des lucarnes (titre II, chapitre 2, article 6) du Règlement Régionale d'Urbanisme.

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 :

- Le projet prévoit le remplacement de la porte sectionnelle de garage par une nouvelle porte se rapprochant de la typologie d'origine et améliore donc la situation 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 :

- Extension 1^{er} étage :
 - réduire la hauteur sous plafond (prévue à 3.00 mètres non utile dans une salle de douche) à 2.60 mètres;
 - augmenter le recul proposé par rapport à la limite mitoyenne – prévoir un recul de 1.80 mètre afin d'aligner la ligne du retour du garde-corps de la terrasse sur le retour de l'extension et ainsi proposer une façade arrière plus esthétique ;
- L'isolation du pignon devra faire l'objet de l'accord du voisin et en cas d'accord de celui-ci les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art (assurer une finition de qualité tant au niveau de la rive qu'au niveau du raccord avec la toiture de la maison de droite) ;

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 portent que sur des adaptations afin de réduire les nuisances du côté du voisin de gauche (n°70) ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents devront être adaptés ;

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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La dérogation au RRU article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations au PPAS seront accordées par BDU-BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 10

Dossier 16-41510-2014- Enquête n° 185/14

Demandeur : Monsieur et Madame Kieran DOOLEY - Veronica O'SULLIVAN

Situation : Avenue de Sumatra 42

Objet : la construction d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41510-2014 introduite le 14/02/2014 par Monsieur et Madame Kieran DOOLEY - Veronica O'SULLIVAN et visant la construction d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue de Sumatra, 42 ;

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 - FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988 (zone d'habitat en ordre ouvert) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

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 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ; demande de dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 51 en matière de :
 - Art. 8.0 - rampe de garage ;
 - Art. 9.0 - clôture jardin ;
 - Art. 1.5 – largeur de lucarne.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2014 : dépôt de la demande ;

29/07/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/09/2014 au 22/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'avis du Service Vert émis le 07/08/2014 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):
Accord pour le Catalpa et le résineux.

- Maintien d'arbre(s):

Tous les autres arbres sont impérativement à maintenir.

- L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 28/08/2014 et libellé comme suit :

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

1.1. 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 ;*
- *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 ;*

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 m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
 - *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
 - *La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.*
 - *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
 - *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*
- *Quant au projet :*
- *Le projet omet la temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout via transit dans un bassin d'orage.*
 - *Les plans doivent être complétés afin de comporter les indications suivantes :*
 - *destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;*
 - *Caractéristiques du bassin d'orage : superficie (en m²) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m³ 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 localisation du point raccordement.*
 - *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.*
 - *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.*
 - *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 :

- Vivaqua ;

4 : Description situation existante

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

- Le terrain est situé à l'angle de l'avenue de Sumatra et de l'avenue De Fré, dans un quartier composé principalement de maisons d'habitation individuelles implantées en ordre ouvert, ou de petits immeubles de logements multiples ;
- Le terrain s'inscrit dans la transition du bâti de l'avenue De Fré, axe structurant, bordé de constructions plus denses, et l'avenue de Sumatra, au caractère secondaire et résidentiel ;
- Le terrain forme un ensemble urbanistique avec la maison mitoyenne de gauche (n° 40 avenue de Sumatra), présentant un important mur pignon en attente, et inesthétique dans la perspective de la rue. Cette maison, de typologie ancrée dans le quartier, présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et une croupe en façade latérale ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente un aménagement paysager de qualité et présente quelques arbres à haute tige implantés dans l'emprise de la future construction ;
- Le terrain voisin de droite, implanté le long de l'avenue De Fré (n° 114) est bâti par une maison d'habitation à 3 façades, de gabarit similaire. Néanmoins, cette maison d'habitation voisine dispose de peu de terrain non bâti, notamment de par les spécificités des lieux et la forme de la parcelle en triangle ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'une habitation unifamiliale, en zone de bâtisse du PPAS, à implanter en mitoyenneté le long du mur pignon en attente (maison voisine au n° 40 avenue de Sumatra) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet tire parti des spécificités de la parcelle d'angle et du gabarit de la maison voisine de gauche contre lequel la nouvelle construction s'implante ;
- Le projet conserve des reculs importants vis-à-vis de la maison situé à l'angle de l'avenue De Fré, et préserve son intimité ;

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

- Le projet vise la construction d'une habitation unifamiliale de qualité se raccordant au gabarit de la maison mitoyenne et qui présente une typologie similaire ;
- Le projet opte pour des matériaux sobres et de qualité, s'intégrant au cadre urbain environnant et aux perspectives visuelles des 2 avenues ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 8.0 du PPAS (rampe de garage), le projet s'inspire des constructions voisines et maintient une très grande part de la zone de recul en pleine terre recevant un aménagement paysager de qualité. La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, du même ordre, et non soumise à enquête publique, peut se concevoir pour les mêmes motifs ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 9.0 du PPAS (clôtures mitoyennes), le projet opte, pour la pose de manière très ponctuelle, d'une palissade séparative des 2 terrasses mitoyennes, dans un souci de conservation de l'intimité entre ces 2 parcelles. Le dispositif, de faible hauteur et profondeur, peut se justifier, de par son implantation ponctuelle ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 1.5 (largeur de lucarnes), le projet opte pour une lucarne de taille mineure en façade avant, conservant la lisibilité de la toiture et confère à la maison son identité propre par rapport à la maison voisine de gauche ;

Considérant les explications données en séance concernant l'option de prévoir une porte de garage en bois davantage en harmonie (au niveau des divisions) avec la maison mitoyenne;

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 une porte de garage davantage en harmonie (au niveau des divisions) avec la maison mitoyenne ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie et par le Service Vert ;

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.

B.D.U. – D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 11

Dossier 16-41555-2014- Enquête n° 187/14

Demandeur : Madame Daphné Chouat

Situation : Vieille rue du Moulin 171

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale et ajout d'une unité d'habitation sous forme de logement kangourou

AVIS

La commission reporte son avis en attente d'une coupe plus détaillée sur laquelle apparaissent clairement les niveaux des jardins voisins, des terrasses sur pilotis des propriétés voisines à fournir endéans les 15 jours.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 12

Dossier 16-41739-2014- Enquête n° 192/14

Demandeur : Monsieur et Madame Lallemand-Zeller Loic & de Froidefond des Farges Marie-Antoinette

Situation : Rue Gabrielle 60

Objet : la modification du PU 16-41377-2013 par la démolition et reconstruction d'une annexe, la modification de la façade arrière et l'implantation d'un ascenseur, ainsi que l'ajout d'un logement intégré à la maison principale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41739-2014 introduite le 09/07/2014 par Monsieur et Madame Lallemand-Zeller Loic & de Froidefond des Farges Marie-Antoinette et visant la modification du PU 16-41377-2013 par la démolition et reconstruction d'une annexe, la modification de la façade arrière et l'implantation d'un ascenseur, ainsi que l'ajout d'un logement intégré à la maison principale sur le bien sis rue Gabrielle, 60;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant qu'une partie des modifications apportées au permis d'urbanisme initial ont fait l'objet du procès-verbal d'infraction 14/09/2014 du 13/06/2014 ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;

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. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - art.4 (profondeur de la construction) ;
 - art.6 (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 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 Isaac TOLEDANO, rue Gabrielle 58, 1180 Uccle. Demande à être entendu. Il signale qu'il ne s'agit pas d'un permis modificatif mais bien d'une demande de régularisation. L'annexe démolie est reconstruite. La hauteur serait supérieure de près de 50cm par rapport à la situation existante auparavant. La surface reconstruite est de 3,31cm alors que celle démolie possédait une surface de 2,85cm. Il demande plus de précisions quant au parachèvement du mur pour la partie qui dépasse la limite de sa propriété. Il demande que soit précisé dans le permis qu'il s'agit bien d'une toiture plate inaccessible et que la porte fenêtre soit remplacée par une fenêtre qui impliquerait qu'il faille enjamber un muret pour parvenir sur la toiture, qui doit en effet pouvoir être nettoyée. Il constate également que la demande comporte l'ajout d'un logement intégré à la maison principale alors qu'il consiste en une demande de transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble à deux appartements. Il attire également l'attention sur le fait que la construction de l'ascenseur nécessite la réalisation d'une isolation phonique parfaite afin d'éviter bruits et vibrations.*
- *M & Mme Vicente RODRIGUEZ SAEZ et Maria LACASA DIAZ, rue Gabrielle 62, 1180 Uccle, demandent à être entendus. Ils soulèvent les mêmes remarques invoquées dans le courrier de M Toledano.*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2014 : dépôt de la demande ;

13/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/09/2014 au 22/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Gabrielle, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere au Nord et l'avenue Bel-Air au Sud. Elle présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants, pour une largeur entre axes mitoyens de 9,50 mètres ;
- L'immeuble comptait une annexe sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée, et d'autres annexes moins profondes, aux étages et concentrées le long de la mitoyenneté de gauche ;
- L'immeuble voisin de gauche est plus profond et est couvert d'une toiture plate. Néanmoins, il présente un niveau de moins que le bien faisant l'objet de la demande.
- La maison voisine de droite présente un objet similaire au bien mais ne possède pas d'annexes ;
- La parcelle bénéficie d'un vase jardin paysager ;
- La maison faisant l'objet de la demande a obtenu un permis d'urbanisme récent en vue de transformer et étendre de la maison unifamiliale, et prévoyait :
 - L'ouverture des espaces du rez-de-chaussée ;
 - La transformation des étages de chambres ;
 - L'aménagement et l'extension des espaces sous toiture et la création de 2 lucarnes en façade arrière (objet de l'extension) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la démolition et de la reconstruction de l'annexe principale ;
- La mise en conformité de la modification de la façade arrière ;
- La création d'une trémie en vue de l'installation d'un ascenseur ;
- L'ajout d'un logement intégré à la maison principale et localisé sous toiture ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet tire parti de la belle superficie habitable qu'offrait antérieurement la maison et ouvre généreusement les espaces de vie vers le jardin paysager ;
- L'extension arrière reconstruite s'inscrit dans le gabarit de la construction démolie ;
- Les modifications apportées en façade arrière sont mineures, et permettent d'améliorer le confort d'habitabilité des espaces de chambres et de services aux étages ;
- L'espace des combles sont aménagés en un logement secondaire, car accessible par la cage d'escaliers commune de la maison, sans possibilité de compartimentage de ce dernier ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, sans porter atteinte aux habitations voisines ;
- Le projet n'apporte aucune modification à la façade avant, présentant de belles caractéristiques architecturales ;
- Le projet requalifie les proportions de la façade arrière, permettant son intégration 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 le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, le projet s'inscrit dans la volumétrie de l'extension préexistante, et nécessite des rehausses de murs mitoyens très minimales ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur d'une construction mitoyenne, le projet s'inscrit également dans la continuité de la situation préexistante et couverte par un précédent .
- Toutefois, il s'indique de confirmer le caractère non accessible de la toiture plate de l'extension principale, en y prévoyant une toiture verte extensive ;

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

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

- Prévoir une finition esthétique sur la toiture plate de l'extension principale ;
- 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-
Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au Titre I (articles 4 et 6 du 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 09/10/2014
objet n° 13

Dossier 16-41559-2014- Enquête n° 191/14
Demandeur : Monsieur Thierry Deakin
Situation : Avenue des Aubépines
Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41559-2014 introduite le 14/03/2014 par Monsieur Thierry Deakin et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Aubépines, cadastré 4^{ième} division, n° H55G30, H55D50, H55E50);

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°48bis&ter - Quartier Sud Est (AGRBC 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation du garage et de la conciergerie dans la zone de recul latéral.

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 :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°48bis&ter - Quartier Sud Est (AGRBC 10/06/1993) :
 - a) article 2.3.3. Implantation : « L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10m de celle-ci » en ce que la nouvelle construction s'implante dans la zone de recul latéral non aedificandi ;
 - b) Article 12.0 zones de recul « les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisée sur une distance de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2.50m. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de bâtir. » en ce que l'accès carrossable proposé longe la mitoyenneté sans réaliser de retrait ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Lettre de Mme Isabelle DE BEIR, av des Aubépines 88, 1180 BXL, demande à être entendue. Elle s'oppose à la dérogation concernant l'implantation en mitoyenneté. Il s'agit d'un ensemble datant de 1931 du style cottage anglais (voir photos jointes au courrier).

Ce projet qui consiste à se coller au mur extérieur risque d'engendrer des conséquences suivantes :

1. *La façade totale du bâtiment aura un développement de plus ou moins 38 mètres de long alors que sa maison fait déjà plus ou moins 17 mètres.*
2. *Sa maison a un style Cottage tandis que Mr. Deakin propose de placer deux lucarnes au-dessus du garage, ce qui est un style classique. Ces deux styles ne s'accordent pas.*
3. *Le raccord des toitures de l'annexe de Mr. Deakin avec son bâtiment qui présente une toiture à trois versants est disgracieux.*

Elle craint une future moins-value de sa propriété.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2014 dépôt de la demande

05/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014 : séance publique de la Commission de concertation

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

○ **L'avis du Service Vert émis le 22/08/2014 et libellé comme suit :**

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

○ *Replantations:*

Lors de l'octroi du permis d'abattage pour 15 arbres, une replantation de 10 sujets de haute-tige de minimum 12/14 cm de circonférence avait été exigée (cf. SV-46-2013), aucune action en ce sens n'est à constater à ce jour sur site ou sur plan projeté.

○ Compléter le plan d'implantation en ce sens:

Compléter le plan de plantation en ce sens avant délivrance du permis d'urbanisme.

○ **L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 26/09/2014 et libellé comme suit :**

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

1.1. 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 ;*
- *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 ;*

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 m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
- *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
- *La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.*
- *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
- *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*

- *Quant au projet :*

- *Le projet semble retenir le rejet des eaux pluviales à l'égout mais en omettant d'interposer un bassin d'orage sur le raccordement.*
- *Le demandeur est invité à étudier la réinfiltration des eaux pluviales dans le sous-sol du jardin, la profondeur à laquelle se situe le collecteur du Hain laissant une marge suffisante à cet effet ; le bassin d'orage n'est pas requis dans ce cas.*
- *Les plans doivent comporter les indications suivantes :*
 - *destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;*
 - *Caractéristiques du bassin d'orage : superficie (en m²) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m³ 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 localisation du point raccordement.*
- *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.*
- *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.*
- *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.*

- Quant à l'espace public :
 - o 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.
 - o L'accès carrossable sera donc conçu pour éviter tout ruissellement vers le trottoir qui risquerait d'y entraîner la dolomie du chemin d'accès.

1.2. Niveau d'implantation

- Principes généraux :
 - o 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.
 - o 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 :
 - o Le plan d'implantation renseigne un niveau rez-de-chaussée fini à l'altitude 107.00 m, mais sans mentionner de repère altimétrique de référence identifiable (idéalement le niveau rez-de-chaussée du bâtiment à conserver).
 - o Les niveaux de corniches et toitures, impossibles à stationner, ne sont pas acceptés pour le contrôle d'implantation.

Vu l'avis de Vivaqua émis le 15/09/2014 et libellé comme suit :

- Nous vous signalons que les parcelles cadastrées ou l'ayant été sous Uccle – 4^{ième} division, section H numéro 55^E50 est traversée par un collecteur en maçonnerie.
- Cet ouvrage a été construit en vertu d'un acte de constitution de servitude ;
- Cet acte stipule une distance de non-aedificandi de 15mètres de part et d'autre de notre collecteur ;
- Afin de garantir la pérennité de notre ouvrage souterrain, nous demandons que les prescriptions suivantes figurent dans le permis d'urbanisme :
 - o Avant tous travaux, le maître de l'ouvrage devra prendre contact avec le responsable local de la société VIVAQUA, Monsieur VANDERLINDEN, ou son délégué, 02/518.80.60 pour tous renseignements utiles ;
 - o Un platelage devra être placé préalablement à tout passage à l'aplomb du collecteur de VIVAQUA, par des engins mécaniques dont le poids excède dix tonnes par essieu. L'emplacement de ce platelage sera le plus perpendiculairement et déterminé par le susmentionné responsable de VIVAQUA ;
 - o Aucun véhicule ne pourra circuler en dehors du platelage ;
 - o Aucun dépôt de matériaux, baraquement ou stationnement de véhicules ne sont autorisés à l'aplomb du collecteur de VIVAQUA ;
 - o Respecter la zone de non aedificandi de 15mètres de part et d'autre du collecteur de VIVAQUA.

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas de type « 4 façades », implantées en recul ;
- o L'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- o La parcelle (4^{ième} division, n° H55G30, H55D50, H55E50) offre une superficie totale de 23a05ca ; Celle-ci est traversée par le collecteur du Hain, il en découle une zone de servitude centrale non aedificandi ;
- o Une maison est implantée dans la partie avant de la parcelle ; Celle-ci présente un gabarit réduit (R+ Toiture à versants – 108m² de surface habitable) par rapport à l'ampleur du terrain sur lequel elle s'implante ;
Une rampe, dans la zone de recul latéral gauche permet l'accès à la maison pour les véhicules. Une grande zone en gravier accueille des places de stationnement devant la maison. Celles-ci sont totalement camouflées par la végétation présente devant la propriété ;
- o La parcelle voisine de gauche (n°88) accueille une maison cossue en fond de parcelle (à plus de 40mètres de l'alignement de la voirie) datant de 1931 dont la façade latérale de droite est implantée sur la mitoyenneté entre le n°88 et le terrain faisant l'objet de la demande et présente donc un mur mitoyen « en attente » ; Celle-ci présente un gabarit R+1+toiture à versants ;

- La parcelle voisine de droite (n°92) accueille une maison 4 façades est implantée en intérieur d'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La construction d'une maison en fond de parcelle sur un terrain sur lequel s'implante une maison à l'avant de la parcelle ;
- Cette maison, de gabarit R+1+toiture à versants, accueillera une habitation ainsi qu'une conciergerie au-dessus du garage prévu pour 2 voitures ;
- La demande porte également sur la mise en place de 3 emplacements de stationnement extérieurs ;
- L'aménagement du jardin (partie commune et partie privative).

6 : motivation sur la demande

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

- La superficie du terrain (23a05ca) et sa configuration permet l'implantation d'une maison supplémentaire en fond de parcelle ; Cependant, il y a lieu de fournir un plan d'implantation sur lequel figure les zones de bâtisse autorisées, notamment indiquant la bande non aedificandi de 15m traversant le terrain au droit du collecteur ;
- La note explicative mentionne que le volume s'inscrit dans le relief naturel du terrain. Il y a lieu de fournir un plan d'implantation (géomètre) permettant de visualiser la situation existante (courbes de niveaux) ;
- Le parti architectural en ce qui concerne la maison principale privilégie la localisation des espaces de jour du côté de la meilleure orientation, du côté des vues ne donnant pas sur la propriété située à l'avant du terrain ;
- L'architecture de style « classique » propose de mettre en œuvre des matériaux identiques à la maison située à l'avant du terrain, soit de la brique de teinte rouge, tuiles rouges et des châssis en méranti de teinte naturelle afin de s'harmoniser avec celle-ci ;

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

- En matière de programme : Le programme de maison unifamiliale + conciergerie (clairement séparée de l'habitation) ne peut se concevoir. La conciergerie doit être davantage intégrée à l'habitation ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison est implantée dans la zone située au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement ;
 - le rapport P/S autorisé est de maximum 0.25 (article 2.3.2. Densité lot de fond).
 - la valeur transmise dans le formulaire de demande (0.20) ne tient pas compte du fait que la superficie du chemin d'accès ne peut intervenir dans le calcul du P/S.
 - la nouvelle mouture du projet devra fournir un calcul précis de ce rapport P/S.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il y a lieu de tenir compte de l'avis du service vert (voir ci-dessus) ;
 - la construction en intérieur d'îlot peut s'envisager au regard de la dimension de la parcelle et de la présence en intérieur d'îlot d'autres maisons implantées en fond de parcelle et notamment les maisons situées sur les parcelles contiguës ;
 - Par contre, les 3 emplacements extérieurs de stationnement demandés risquent de causer des nuisances en intérieur d'îlot en augmentant encore le nombre de stationnement sur la parcelle et ne peuvent s'envisager ;
 - remarque : la qualité de l'aménagement paysager de jardin ne peut être apprécié car le plan d'implantation n'est pas complet au niveau des arbres existants et ne précisent pas l'abattage d'arbres en fond de parcelle pour la construction de la villa. Il ne précise pas non plus l'essence et les dimensions des nouveaux arbres et arbustes prévus ; Il ne comporte pas non plus les matériaux des accès en zone de recul et les matériaux des terrasses périphériques, ceux-ci doivent être renseignés aux plans ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage : une citerne d'eau de pluie est prévue. Il y a lieu également de se conformer aux exigences de la voirie (voir avis ci-dessus).

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 application la dérogation au PPAS, n°48bis&ter - article 2.3.3. Implantation : « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10m de celle-ci* » :
 - a) la nouvelle construction s'implante en effet dans la zone de recul latéral non aedificandi ;

- b) L'architecture de style « classique » propose de s'adosser au pignon de la maison mitoyenne de gauche n°88 qui elle-même s'adosse à la maison n° 86 datant toute deux de 1931 et présentent un certain intérêt patrimonial. Le raccord entre le nouveau projet et ces maisons datant du début du siècle dernier manque de subtilité et ne peut se concevoir tel que proposé ;
- c) La construction d'un volume dans la zone de recul latéral va à l'encontre de l'esprit du PPAS 48bis et ter qui a pour but de préserver l'habitat dans la verdure ;
- d) Cette zone doit par conséquent être généreusement plantée afin de préserver la lisibilité de la maison existante de gauche, de respecter l'ordre ouvert et de limiter l'ampleur de la dérogation en zone latérale et par conséquent libérer un espace planté entre les propriétés afin de rencontrer les données essentielles du PPAS 48bis et ter qui a pour but de préserver l'habitat dans la verdure : il y a lieu de prévoir un recul de 5m pour la nouvelle construction par rapport à la limite mitoyenne (ce qui permettra la possibilité de créer des baies sur le pignon) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête application la dérogation au PPAS, n°48bis&ter - article 12.0 zones de recul « les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisée sur une distance de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2.50m. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de bâtir. » :
 - a) l'accès carrossable proposé longe la mitoyenneté sans réaliser de retrait et ne peut s'envisager de la sorte : il y a lieu de réaliser un aménagement paysager et planté le long de la zone mitoyenne afin de réduire les nuisances provoquée par le passage des voitures ;
 - b) Fournir un aménagement détaillé et coté de la zone de recul ;

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 un recul de 5m pour la nouvelle construction par rapport à la limite mitoyenne afin de rencontrer les données essentielles du PPAS 48bis et ter qui a pour but de préserver l'habitat dans la verdure ;
 - Fournir un plan d'implantation (géomètre) permettant de visualiser la situation existante (courbes de niveaux);
 - Fournir un plan d'implantation et paysager de la situation projetée plus complet sur lequel figure :
 - les zones de bâtisse autorisées (y compris la zone de 15m non aedificandi imposée par vivaqua) +
 - l'abattage d'arbres en fond de parcelle pour la construction de la villa +
 - l'essence et les dimensions des nouveaux arbres et arbustes prévus +
 - les matériaux des accès en zone de recul et les matériaux des terrasses périphériques;
 - La nouvelle mouture du projet devra fournir des calculs de superficie plus précis dans les formulaires (pour rappel : la superficie du chemin d'accès ne peut intervenir dans le calcul du P/S) et des informations correctes en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking (en situation existante de droit).
 - Ne pas réaliser les 3 emplacements extérieurs de stationnement en intérieurs d'îlot;
 - Réaliser un retrait le long de l'accès carrossable le long de la mitoyenneté;
 - Se conformer aux exigences du service technique de la voirie ;
 - Se conformer aux exigences du Service Vert ;
 - Se conformer aux exigences de Vivaqua ;
- que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction en fond de parcelle est autorisée;
 - d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement les abords;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés et complétés.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 14

Dossier 16-41375-2013- Enquête n° 206/14

Demandeur : Ciel S.A représenté par Promorga sprl S.A. - c/o Monsieur Timothy Hellowell

Situation : Rue des Trois Arbres 62

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble mixte (ajout de 13 logements) et construction d'un immeuble de 2 appartements en mitoyenneté (à gauche du n° 64 rue des Trois Arbres)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41375-2013 introduite le 20/11/2013 par Ciel S.A représenté par la S.P.R.L. Promorga - c/o Monsieur Timothy Hellowell et visant la transformation et l'extension d'un immeuble mixte (ajout de 13 logements) et la construction d'un immeuble de 2 appartements en mitoyenneté (à gauche du n° 64 rue des Trois Arbres) sur le bien sis rue des Trois Arbres 62 ;

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

Considérant que la demande initiale dérogeait à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur du gabarit prévu en intérieur d'îlot ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation en ce qui concerne la demande initiale

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

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 particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de toiture, article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 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. Huys s'étonne de ce projet et s'y oppose. Avec un étage de plus, il serait le bâtiment le plus haut de la rue, entraînant une perte de luminosité dans son appartement et un vis-à-vis avec les terrasses latérales. Il deviendra infernal de se garer dans la rue.
- M. Pickard émet un avis défavorable à cette demande. Son jardin est juste en face de ce nouveau complexe, avec un risque de vis-à-vis. Cela créera des nuisances sonores.
- M. Lespiaucq a son bureau qui donne directement à l'arrière du bâtiment de la demande, à 5m de leur façade. Il n'a pas trouvé dans le dossier de la demande un plan des ombres projetées. L'ajoute d'un étage aura une influence sur son bâtiment et son 2^{ème} étage occupé par les bureaux sera plongé dans l'ombre de manière permanente.
- Les habitants de la résidence « Les terrasses du Globe » font part des remarques suivantes :
 - L'ajout d'un étage est en contradiction avec les profils mitoyens et va nuire au cadre agréable de l'îlot.
 - Atteinte à l'ensoleillement et à la luminosité
 - Atteinte à l'intimité des habitants
 - Travaux en intérieur d'îlot : l'étage supplémentaire et le rehaussement de la toiture par la pose des panneaux solaires portent atteinte aux qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot. Le projet ne tient pas compte du fait que les toitures plates non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.
 - La durée des travaux, l'impact des constructions sur le calme du quartier et la création d'un étage supplémentaire vont apporter une moins-value à leurs biens.

La lettre est accompagnée d'une pétition de 26 signataires.

- M. Unikowski demande au demandeur de revoir le projet afin d'ajouter des plantations hautes (grands arbres le long de la haie existante par exemple) afin de réduire les nuisances et la visibilité de et vers le voisinage. Ce projet va augmenter la visibilité vers le 1er et le 2ème étage de sa propriété et vers le jardin. La transformation en logements va augmenter l'utilisation du bâtiment en dehors des heures de bureau.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/11/2013 : dépôt de la demande initiale

28/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2014 au 29/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/05/2014 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 ;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » la dérogation au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors la dérogation est octroyée aux motifs et conditions de cet avis ;

28/05/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

27/06/2014 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

01/07/2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

04/09/2014 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

08/09/2014 au 22/09/2014 : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

09/10/2014 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- o *L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 02/05/2014 :*

1.1. 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 ;*
- *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 ;*

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 m² de surfaces de toitures en projection horizontale;*
- *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
- *La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.*
- *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
- *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*

- *Quant au projet :*

- o *Les deux bâtiments (celui à construire comme celui à rénover) doivent être équipés d'un bassin d'orage conforme aux prescriptions ci-dessus.*

- Les plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, vhc@vivaqua.be.

1.2. 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 bâtiment à construire à front de rue doit être repéré altimétriquement par rapport à un point fixe conforme aux prescriptions ci-dessus.

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, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...
 - 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 :
 - Le projet prévoit, semble-t-il, de maintenir les emplacements de stationnement en espace privé existants, au nombre de 22. Ce ratio serait correct pour les 15 logements (1,5 emplacement / logement) mais omet la nécessité d'en mettre à disposition des bureaux – dont trois destinés à des professions libérales susceptibles d'accueillir des visiteurs, alors que le quartier est d'ores et déjà saturé.
 - Il conviendrait de revoir et/ou justifier le nombre d'emplacements de stationnement en espace privé.

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

- Le SIAMU
- Vivaqua le 22/04/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est enclavé dans l'îlot formé par la rue des Trois Arbres à l'Ouest et la chaussée d'Alseberg à l'Est. Il compte un immeuble de bureaux avec parkings attenants, selon les permis d'urbanisme 16-35446-2002 et 16-35741-2002 ;
- Le site est accessible par une parcelle non bâtie adossée à un pignon en attente, à gauche du n° 64 de la rue des Trois Arbres. Il donne accès, par servitude de passage, à un vaste parking souterrain, dont 30 emplacements sont affectés au projet ;
- Le site, et le bâtiment qui y est implanté, est adossé à des immeubles de bureau principalement orientés vers la chaussée d'Alseberg ou vers le cœur de l'îlot, et est mitoyen à un immeuble de logements également sis chaussée d'Alseberg ;
- Le bâtiment principal faisant l'objet de la demande est constitué de 4 unités :
 - A : 3 niveaux de bureaux ;
 - B : 2 niveaux de bureaux ;
 - C : bâtiment de liaison 1 niveau de bureaux ;
 - D : 3 niveaux de bureaux ;
 - Ces différentes parties sont occupées par plusieurs petites entreprises distinctes. Le départ d'un des principaux occupants a poussé le demandeur à revoir la répartition des entités et orienter ces espaces de bureaux en « hôtel d'entreprises » ;
- L'immeuble contre lequel s'envisage la construction d'un immeuble en mitoyenneté (64 rue des Trois Arbres) présente un gabarit de R + 2 + Toiture plate, tandis que les bâtiments entourant le site présentent des gabarits variant de R + 2 + Toiture plate à R + 4 + Toiture plate ;
- Le couvert végétal est pratiquement inexistant sur la parcelle, les zones non bâties étant principalement dévolues aux accès piétons, automobiles, aires de manœuvre et de stationnement ;
- Le site bénéficie de l'usage de 19 emplacements de stationnement répartis en surface ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite visait :

- La construction d'un immeuble de 2 logements le long du pignon en attente (64 rue des Trois Arbres), répondant au prescrit du RRU en matière de respect du gabarit de cet immeuble voisin, et opérant d'importants retraits successifs en façade arrière. Le rez-de-chaussée de cet immeuble crée le passage carrossable et piéton vers l'intérieur de l'îlot. Il est bordé de part et d'autre de locaux de service, caves, local vélos ainsi que l'accès aux logements supérieurs. Les 2 logements bénéficient chacun d'une terrasse aux étages, implantée en façade latérale de gauche et bénéficiant de ce fait, d'une orientation nord / ouest et des perspectives visuelles vers la zone non bâtie ;
- La transformation de l'immeuble de bureaux en y opérant l'ajout de 13 unités de logements sous 2 formes :
 - L'aménagement de 3 logements de 1 chambre à coucher et de 2 logements de 2 chambres à coucher sous forme d'une extension (toiture plate) en toiture du bâtiment central, observant des reculs périphériques aménagés en terrasse. Des superstructures supportant des dispositifs de pare-soleil horizontaux sont implantées au droit du plan des façades de l'immeuble, les façades des extensions demeurant en retrait par rapport à ces éléments structurels accessoires ;
 - L'aménagement de 2 studios, 1 appartement de 1 chambre à coucher et 1 logement de 2 chambres à coucher au premier étage de l'aile A de l'immeuble de bureaux + aménagement de balcons, et le même aménagement au second étage ;
 - L'aménagement d'une salle de réunion en liaison avec les bâtiments, au second étage de l'aile C ;
 - L'aménagement de plusieurs caves à destination des logements au sous-sol de l'immeuble principal ;
 - Le réaménagement ponctuel du parking et du solde non bâti de la parcelle ;

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- Le projet aménage plusieurs logements sur la toiture de l'immeuble central, sous forme d'étage à toiture plate et observant des reculs périphériques, de sorte à limiter l'impact de cette extension envers les immeubles de bureaux et de logements environnants ;
- Le projet aménage des unités de logements, dont plusieurs studios, au sein de l'immeuble existant, afin de permettre une forme de mixité en offrant une possibilité de logement à proximité des petites entreprises présentes sur le site ;

- La demande contient une note socio-économique tentant de justifier les options du projet ;
- Le projet tire parti d'un mitoyen en attente en vue d'y construire un immeuble de 2 logements bénéficiant de belles qualités d'habitabilité ;

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

- Le programme comprend l'ajout de 13 logements au cœur de l'îlot, dont les spécificités sont marquées par la présence de plusieurs immeubles mixtes et de logements à proximité. Néanmoins le plan régional d'affectation du sol situe le site en zone de forte mixité et il s'indique de favoriser davantage les activités économique en limitant l'ajout de logements ;
- Le projet de construction en toiture et l'aménagement de logements aux étages de l'aile A de l'immeuble auront un impact non négligeable sur les bureaux et logements environnants, de par le gabarit proposé et la création de terrasses périphériques. À ce titre, la demande ne présente pas d'étude d'impact sur l'ensoleillement des terrains et bâtiments voisins, les constructions les plus proches étant situées au nord et à l'est du projet central ;
- Le projet présente peu de qualités paysagères en ce qui concerne l'aménagement du solde non bâti de la parcelle, principalement utilisé en parkings non couvert (19 emplacements). Ceci n'est pas favorable à l'aménagement de logements supplémentaires ;
- La demande est peu explicite quant à la gestion des accès et au solutionnement de problèmes de mobilité dans le quartier. Le projet d'aménagement des logements, couplé avec le réaménagement des bureaux au niveau de l'immeuble central, générera des flux de circulation et des besoins de parking que le projet évince ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la demande ne mentionne pas l'adaptation du réseau d'égouttage, et il s'avère que lors de l'exécution du permis d'urbanisme précédent, l'accès au garage a créé une rupture de l'écoulement des eaux de pluie, ce qui doit être adapté afin de limiter les impacts vers les propriétés voisines ;

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 lié à la prescription générale 0.6 du PRAS,
 - La demande n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot.
 - Il s'indique d'envisager l'aménagement de la zone non bâtie de manière paysagère qualitative et d'intégrer le stationnement sous des pergolas intégrées maintenant les haies mitoyennes et complémentaires aux aménagements paysagers favorisant les zones de pleine terre ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la prescription particulière 4.5.1 du PRAS,
 - Le projet diminue l'offre d'entreprises au profit de petites unités de logements, au cœur d'un îlot à vocation principalement économique.
 - Cette option impactera de manière très limitée les immeubles de logements implantés le long de la rue des Trois Arbres, notamment du fait des flux automobiles (parking souterrain disponible), des extensions et terrasses prévues et situées à bonne distance de ces logements.
 - Il s'indique de diminuer de manière significative l'extension projetée en toiture en la concentrant sur le Nord du site, de sorte à limiter cette intervention du côté des bureaux et à dégager des perspectives visuelles pour les logements voisins. Le programme de ce niveau doit être diminué à 2 logements, et aménagés dans un volume qui répond aux conditions suivantes :
 - Observer un recul non accessible de 10 mètres côté Nord ;
 - Observer un recul non accessible de 8 mètres côté Sud ;
 - Observer un recul non accessible de 5 mètres côté Est (chaussée d'Alseberg) ;
 - réduire la profondeur de la terrasse sur le volume intermédiaire à 2,50 mètres ;
 - En conséquence, le solde non bâti de la toiture doit être aménagé en toiture verte extensive ou intensive, et l'implantation des logements doit être accompagnée d'une étude de l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU,
 - celle-ci peut s'envisager moyennant réduction de la superficie de l'extension et études complémentaires telles qu'évoquées au point précédent ;

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

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

- Envisager l'aménagement de la zone non bâtie de la parcelle de manière paysagère qualitative et intégrer le stationnement sous des pergolas permettant le maintien des haies

mitoyennes et complémentaires aux aménagements paysagers favorisant les zones de pleine terre ;

- Diminuer le programme de l'extension en toiture à 2 logements, et aménagés dans un volume :
 - Observer un recul non accessible de 10 mètres côté Nord ;
 - Observer un recul non accessible de 8 mètres côté Sud ;
 - Observer un recul non accessible de 5 mètres côté Est (chaussée d'Alseberg) ;
 - réduire la profondeur de la terrasse sur le volume intermédiaire à 2,50 mètres ;
- L'implantation des logements doit être accompagnée d'une étude de l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
- Le solde non bâti de la toiture de l'immeuble central doit être aménagé en toiture verte extensive ou intensive ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que les options et le programme du projet seront modifiés de manière conséquente ;
- d'être accessoires en ce que les gabarits et le programme seront diminués de manière à l'intégrer au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et sur l'habitabilité des logements et fonctions entourant le site de la demande sera limité ;
- d'atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'extension sera diminué au profit de la préservation des qualités de l'intérieur de l'îlot.

8 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 01/07/2014 ;

Considérant que les modifications portent sur la réduction de l'étage de logements supplémentaire et la relocalisation des 12 autres logements au sein de l'immeuble de bureaux, au détriment de la mixité du site ;

Que la demande modifiée conserve l'ajout de 13 logements au sein de l'immeuble implanté en intérieur d'îlot ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le nombre de logements prévu est conservé au détriment de la mixité préconisée par les instances en cours de procédure, sur le site, les superficies de bureaux étant davantage réduites ;
- de ne pas être accessoires en ce que l'implantation de nouveaux logements constitue des actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- de ne pas répondre intégralement à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il s'indiquait de réduire la superficie des logements supérieurs, tout en conservant les entités de bureaux sur le site, localisé en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise à la phase de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

9 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation en ce qui concerne la demande modifiée

Considérant que les mesures particulières de publicité étaient requises pour la demande modifiée, pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription particulière n° 4.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Madame Paule RENSON – rue des 3 Arbres, 62 à 1180 Bxl. Demande à être entendue. Est également propriétaire du 66 rue des 3 Arbres.*
 - *La demande a été adaptée par rapport au 1^{er} projet (réduction impact étage, toitures vertes, déplacement panneaux solaires,...).*

- *Son jardin compte d'importants arbres à haute tige dont un hêtre pourpre ainsi qu'un if, implantés à distance réglementaire et participant au cadre environnemental de l'îlot constitué entre autres des « terrasses du Globe », des habitations n° 78 à 62 rue des 3 Arbres. Cet îlot joue un rôle « tampon » sur les nuisances sonore dues à la concentration d'habitations.*
- *Dans l'immeuble des « terrasses du Globe », sur 4 niveaux, tous les salons font face à la série de petits immeubles de la rue des 3 Arbres, qui sont le côté jardins où sont situées les chambres et cuisines. Actuellement cette situation est tolérée mutuellement ;*
- *Le projet propose des livings au Sud et des terrasses à faible distance des immeubles de la rue des 3 Arbres (du côté de leurs chambres). Il faut dès lors revoir l'orientation des logements prévus, et réduire ou déplacer les terrasses.*
- *Le projet prévoit-il un bassin d'orage?*
- *Quid statut du mur mitoyen entre le 62 et le 64 rue des 3 Arbres ?*
- *ACP Résidence Le Pin – représentée par Mme Dominique Jacques - rue des 3 Arbres, 68 à 1180 Bxl. Demande à être entendue.*
- *Le changement d'affectation de bureaux en logements transformera les qualités d'habitabilité des logements périphériques existants.*
- *Le projet modifié maintient 4 terrasses face à leurs habitations.*
- *L'orientation des nouveaux logements présente les espaces de vie dirigés vers leurs logements.*
- *Les terrasses présentent des superficies trop importantes, pouvant perturber la quiétude des habitations voisines.*
- *Les grands arbres existants (jardin du n° 66) risquent de faire de l'ombre sur les futures terrasses et les futurs occupants risquent d'en demander l'abattage en conséquence.*
- *Problématique de la mobilité du quartier aggravée par le projet.*

Considérant qu'un nouvel avis du SIAMU a été sollicité en cours de procédure de modification de la demande initiale ;

10 : Motivation sur la demande modifiée

La demande modifiée vise à diminuer les rehausses envisagées initialement afin de conserver 1 logement de 1 chambre à coucher, et à relocaliser les 12 autres logements au sein de l'immeuble, en conservant une mixité de moins de 50 % compte tenu de l'ensemble du site et de sa reconversion entamée ces dernières années, ce qui ne peut se concevoir au regard des spécificités des lieux, et plus particulièrement de la présence de logements à proximité du site ;

Considérant que le projet modifié concentra davantage les logements aux étages inférieurs et ne prévoit que 3 logements de 2 chambres à coucher, ce qui n'est pas acceptable en termes de typologie, eu égard également du manque d'offre de stationnement sur la parcelle ;

Les toitures périphériques sont prévues, pour majeure partie, verdurisées ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la prescription générale 0.6 du PRAS,
 - La demande ne prévoit pas une offre de logements variés qu'il y a lieu de rencontrer en joignant deux studios pour aménager un appartement de 3 chambres,
 - La demande ne donne pas de renseignement suffisant sur l'amélioration paysagère sur la parcelle (pergolas intégrées maintenant les haies mitoyennes et complémentaires aux aménagements paysagers favorisant les zones de pleine terre, à présenter en coupe et élévation) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête lié à la prescription particulière 4.5.1 du PRAS,
 - Le projet diminue l'offre d'entreprises au profit de petites unités de logements, au cœur d'un îlot à vocation principalement économique.
 - Cette option impactera, moyennant modifications, de manière limitée les immeubles de logements implantés le long de la rue des Trois Arbres, notamment du fait des flux automobiles (parking souterrain disponible), des extensions et terrasses prévues et situées à bonne distance de ces logements.

Considérant néanmoins qu'il s'indique de respecter les conditions suivantes, émises en cours de procédure concernant les aménagements des abords :

- Revoir le programme de la demande en regroupant deux studios pour faire un appartement de 3 chambres afin de varier l'offre de logement,
- Envisager l'aménagement de la zone non bâtie de la parcelle de manière paysagère qualitative et détailler l'aménagement des pergolas permettant le maintien des haies mitoyennes et complémentaires aux aménagements paysagers favorisant les zones de pleine terre ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement des affectations peut s'envisager, moyennant une meilleure répartition des logements ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements et dispositifs techniques permettront au projet de s'intégrer au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et sur l'habitabilité des logements et fonctions entourant le site de la demande sera limité ;

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 09/10/2014
objet n° 15

Dossier 16-41730-2014- Enquête n° 200/14

Demandeur : Monsieur Christopher Renneboog Immobilière Beeckman S.P.R.L.

Situation : Rue Beeckman de 69 à 71

Objet : la démolition d'une partie d'un immeuble mitoyen et son extension en vue de son changement d'affectation de maison de repos en immeuble à appartements (13) et profession libérale(1)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41730-2014 introduite le 07/07/2014 par la S.P.R.L. Immobilière Beeckmans c/o Monsieur Christopher Renneboog et visant la démolition d'une partie d'un immeuble mitoyen et son extension en vue de son changement d'affectation de maison de repos en immeuble mixte d'appartements (13 unités) et de bureau pour profession libérale (1 unité) sur le bien sis rue Beeckman, de 69 à 71;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (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 les motifs suivants :

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

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique et à une demande de dérogation à celui-ci :

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 et 5 – chapitre II du Titre I du RRU, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse du projet vis-à-vis des immeubles mitoyens

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2014 au 22/09/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- *le gabarit trop important du projet ;*
- *La typologie d'immeuble dans une voirie à prédominance de maisons unifamiliales ;*
- *L'impact du projet par ses balcons, son effet « mirador » sur les propriétés voisines : plus particulièrement la présence de balcons en façade arrière et leur ombre portée sur la maison mitoyenne de droite du projet ;*
- *L'impact du projet sur la mobilité, nombre de parkings et donc de voitures, temps d'attente pour l'ascenseur,...nombre d'emplacement pour la profession libérale, nombre d'emplacement pour des riverains et pression sur le parking en voirie pour les visiteurs ;*
- *Inconvénients du chantier, états des lieux, horaires et durée du chantier,*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/07/2014 dépôt de la demande

07/07/2014 accusé de réception d'un dossier complet

08/09/2014 au 22/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/10/2014: séance publique 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 05/09/2014 et libellé comme suit :
 - *Aucun abattage de sujet existant, avis positif.*

- *Replantations:*
Plantation de six arbres et arbustes indigènes dont deux fruitiers, bien espacés et orientés. Aménagement et projet de qualité.

Vu l'avis de VIVAQUA ;

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 27/06/2014 et libellé comme suit :
- 1 Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:

1.2. 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 ;*
- *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 ;*

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 m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
- *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
- *La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.*
- *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
- *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*

- *Quant au projet :*

- *Les plans ne comportent aucune indication quant au traitement réservé aux eaux pluviales. Ils doivent donc être complétés des indications suivantes :*
 - *Traitement des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface, égout), superficie (en m²) imperméabilisée drainée vers l'égout public,*
 - *Caractéristiques du bassin d'orage : diamètre des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et endroit du raccordement ou du rejet.*
- *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.*
- *Dans le cas d'un raccordement à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage et de son ajutage 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.*

- *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.*
- *En cas de trop grande difficulté technique pour récupérer les eaux pluviales du versant de toiture donnant sur la rue, autorisation peut être accordée par le Collège de placer une descente d'eau pluviale en façade à rue dont les eaux s'écouleront sous le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte de forme carrée, placée conformément à l'article 23 du règlement communal sur les trottoirs. La descente d'eau pluviale sera dans la mesure du possible encastrée dans la façade de manière à ne pas dépasser du front de bâtisse.*

- *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.*

Considérant qu'un permis d'environnement de classe II n°9284, en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking (22) et les puissances des chaudières, est également en cours de procédure

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande par un habitat en ordre continu au parcellaire dense, proche du centre de la commune ;
- Dans ce quartier, la rue Beeckman comprend un grand nombre de maisons mitoyennes au parcellaire étroit, entrecoupé d'immeubles plus récents et de grands gabarits, dont plusieurs maisons de repos
- L'immeuble n°69 à 71 sur lequel porte la demande :
 - s'implante sur deux parcelles jointives, d'une superficie totale de 12a10ca ;
 - comprend, à front de voirie :
 - en partie gauche de parcelle, un immeuble mitoyen plus ancien, de gabarit bel-étage+ 2 + étage en recul+ étage technique (cage d'ascenseur), dont l'esthétique de la façade à rue présente de belles proportions (la façade arrière étant de peu d'intérêt) ;
 - en partie droite, une extension plus récente (1948) de cet immeuble, de gabarit R+3 + étage en recul et étage technique (cage d'ascenseur) qui présente peu d'intérêt architectural tant en façade avant qu'arrière (et entre autres, un escalier de secours métallique en façade arrière, peu esthétique, et implanté du côté de la maison voisine de gauche n°73/75;
 - est affecté à une maison de repos ;
 - dispose d'un beau et profond jardin de ville, comprenant quelques beaux arbres ;
- La maison voisine à gauche du projet (n°73) :
 - Dispose d'une parcelle de même profondeur identique à celle sur laquelle porte la demande ;
 - Présente une implantation atypique, comprenant :
 - d'une part en partie gauche de parcelle la maison implantée avec un léger recul par rapport à la rue, qui présente une grande profondeur de bâtisse (+/-23 mètres) et de gabarit bel-étage +2+toiture ;
 - D'autre part en partie droite de parcelle, une annexe implantée très fortement en recul par rapport à la rue (11 mètres) et de gabarit R+1 ;
 - il résulte de cette situation que le grand pignon de la maison de repos, à la finition en ardoise, est très présent dans le paysage de la rue
- La maison voisine à droite du projet (n°67) :
 - est implantée à front de rue tel l'immeuble sur lequel porte la demande,
 - présente un gabarit principal similaire à celui-ci, soit bel-étage +2 + toiture :
 - comprend en outre une annexe sur deux niveaux en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle ;
 - dispose d'un petit jardin de ville, vu la proximité du coin que forme la rue avec la rue Asselbergs;
- Le bâti environnant est formé essentiellement, de ce côté de la rue, par des maisons unifamiliales mitoyennes de gabarits bel-étage +1+ toiture et R+2+toiture

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un changement d'affectation de maison de repos en immeuble à 13 appartements et 1 unité pour profession libérale au rez-de-chaussée ;
- Modifie pour ce faire le bâti existant comme suit :
 - Conserve le bâtiment de droite, et :
 - l'approfondit quelque peu pour assurer une isolation de sa façade arrière, peu esthétique ;
 - conserve son gabarit général existant, tout en assurant également son isolation en hauteur, ce qui augmente quelque peu les hauteurs existantes d'environ +/-0,50 mètre;
 - supprime son étage technique existant en toiture et le remplace par une extension en toiture pour une grande cuisine d'un appartement (à 3 chambres) en duplex avec le 3^{ième} étage ;
 - Y prévoit un programme de :
 - 1 appartement à 1 chambre et un studio au rez-de-chaussée ;
 - 1 appartement à 2 chambres et un studio au premier étage ;

- Un grand appartement 3 chambres et bureau au deuxième étage
- Un grand appartement en duplex à 3 chambres dont les locaux de jour se situent en toiture, à l'instar de l'étage technique existant étendu et très en recul des façades avant et latérale droite ;
- Démolir l'extension existante sur la parcelle de gauche du projet et reconstruit un immeuble de gabarit similaire, comprenant :
 - Un programme de :
 - deux niveaux de parking en sous-sol, pour 20 emplacements dont deux pour PMR, implanté également derrière la partie droite de l'immeuble existant sur la parcelle et maintenue;
 - au rez-de-chaussée, un espace pour profession libérale en façade principale, du côté gauche, et l'entrée du parking le long de l'ancien bâtiment maintenu;
 - 2 appartements de 1 et 2 chambres aux étages 1, 2 et 3 ;
 - 1 grand appartement de 3 chambres au quatrième étage, implanté en retrait par rapport à la rue mais également par rapport à la maison voisine de gauche, de sorte à limiter l'impact du grand pignon existant ;
 - Le séjour du duplex, implanté encore en recul par rapport au quatrième étage ;
- Opte pour un parti architectural sobre aux grandes baies vitrées et aux façades en briques de teinte blanc/gris ;
- Accompagne le projet d'un plan de replantations comprenant :
 - 2 arbres à haute tige dans la zone arrière (hors zone de parking enterré)
 - 4 arbustes (type fruitiers) au-dessus de la dalle de parking. La hauteur de terres sur la dalle de parking permet la plantation de petits arbustes.
 - des massifs arbustifs répartis sur l'ensemble du terrain,

6 : motivation sur la demande

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

- Le programme de changement d'affectation de maison de repos en immeuble à appartements, comprenant une unité pour profession libérale, s'inscrit dans les caractéristiques urbanistiques environnantes, tant au niveau du bâti que de l'affectation ;
- Le maintien de l'immeuble en partie droite de la parcelle préserve le caractère architectural ancien de cette rue proche du centre de la commune et participe à la conservation du patrimoine communal ;
- La démolition de la partie gauche de l'immeuble, soit l'extension peu esthétique de 1948, est justifiable et le nouveau volume bâti, quoique plus profond au rez-de-chaussée, présente des reculs latéraux plus important vis-à-vis de la maison voisine de gauche n°73, ce qui limitera l'impact du grand pignon existant ;
- Le parti architectural sobre et en en brique de teinte blanc/gris participe à la création d'un ensemble avec le bâtiment existant et à mettre l'architecture de celui-ci en valeur ;

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

- en matière de programme :
 - l'offre d'appartements, variant du studio à l'appartement à 3 chambres à cet endroit bien desservi par les transports en commun, proche du centre de la commune, de différents équipements et commerces de proximité, répond au bon aménagement des lieux ;
 - La création de 20 emplacements de parcage en sous-sol permet de créer quelques emplacements éventuellement disponibles pour des maisons du quartier qui ne disposent pas de garage ;
 - L'implantation d'une profession libérale au rez-de-chaussée de l'immeuble assure le maintien de l'activité économique en ville ;
 - La densité du projet devient cependant très importante, soit P/S 1,4 au lieu de 0,91 et il s'indique de conserver un meilleur équilibre avec le bâti environnant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet respecte la profondeur existante de la partie droite de l'immeuble ;
 - la pose d'un isolant pour l'ensemble de la façade arrière, objet d'une dérogation à la profondeur de bâtisse, permet d'inscrire le projet dans les objectifs de développement durable et de créer une meilleure cohérence entre la partie ancienne et nouvelle,
 - la nouvelle implantation hors sol de la partie gauche du projet présente plusieurs dérogations à la profondeur de bâtisse et de gabarit en raison de la situation totalement atypique de la maison voisine de gauche n°73, et notamment de son annexe en partie droite de parcelle contigüe au projet, anormalement peu profonde et de gabarit très réduite ;

- le projet présente en partie gauche une diminution en hauteur du pignon mitoyen, par un recul dès le quatrième étage, qui permet de limiter l'impact de celui-ci dans le paysage de la rue ;
- La création d'un cinquième étage, même réduit et objet d'une des dérogations à la hauteur de bâtisse, augmente cependant encore l'impact du bâtiment qui présente déjà en situation existante un gabarit plus important que la moyenne des gabarits des maisons voisines, et qu'il s'indique de le supprimer et de revoir l'aménagement du troisième étage droit en conséquence ;
- La création de balcons en façade arrière du bâtiment droit existant déroge au RRU (titre I article 4) et porte atteinte à l'ensoleillement et à l'intimité de la maison voisine de droite et au Nord du projet et qu'il s'indique de respecter un recul des balcons à 45° par rapport au nu de façade arrière du bâtiment ;
- Les terrasses du 1^{er} et 2^{ème} étage sont proches de la parcelle voisine de droite n°67 et porte atteinte à son intimité,
- La création de l'accès carrossable au sous-sol au milieu du bâtiment permet un accès aisé aux deux cages d'escalier et d'ascenseur aux deux bâtiments ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La création de deux niveaux de sous-sol conserve cependant après travaux et via le plan de plantations prévues, le caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot et de sa quiétude ;
 - Les nouvelles plantations améliore la flore de cet intérieur d'îlot, au profit de l'ensemble des riverains ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 20 emplacements de parking, ce qui assure un bon équilibre et permettra éventuellement de créer du parking disponible dans ce quartier densément bâti de maisons unifamiliales sans garage ;
 - la création d'un grand local à vélos sous la rampe d'accès répond au bon aménagement des lieux mais les quelques emplacements prévus à proximité direct de l'emplacement PMR devraient être déplacés pour des raisons de sécurité ;
- 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 assure un équilibre et s'inscrit dans les objectifs de développement durable ;

Considérant qu'au regard du des différents motifs 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 prescription générale du PRAS 0.6 et les acte et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot, le projet peut s'envisager en raison des particularités des lieux, les éléments énoncés ci-avant et surtout le maintien d'une grande superficie du terrain en pleine terre, permettant la replantation de 6 arbres fruitiers au profit de la verdisation de cet intérieur d'îlot ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU, qui vise la profondeur de la construction, le projet est autorisable par :
 - La création d'une isolation et d'une finition cohérente pour l'ensemble de la façade arrière, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et permet d'assurer une meilleure cohérence de la façade ;
 - La création d'une profondeur de bâtisse de la nouvelle partie du bâtiment similaire à celle du bâtiment principale de la maison voisine de gauche, s'inscrit dans les proportions générales du bâti environnant et la dérogation vis-à-vis de l'annexe de la maison n°75 est justifiée par le caractère anormalement peu profond et peu élevé de celle-ci ;
 - La création d'un recul des balcons à 45° par rapport au nu de façade arrière du bâtiment, ceci vis-à-vis du respect de l'intimité et de l'ensoleillement de la maison unifamiliale de droite proche du coin et au Nord du projet ;
 - La suppression de la terrasse du 1er étage et le recul plus grand de celle du 2^{ème} étage par rapport à la parcelle de droite contribue à l'intimité de celle-ci,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du titre I du RRU, qui vise la hauteur de la construction, le projet est autorisable pour les mêmes raisons que celles de la profondeur, soit :
 - La création d'une isolation de toutes les toitures terrasses du bâtiment existant et des remontées de l'ordre de 0,50 mètre des niveaux existants, qui s'inscrivent dans les objectifs de développement durable;
 - La hauteur du nouveau bâtiment qui est similaire à celle du bâtiment démolit et qui présente une hauteur le long de la mitoyenneté gauche, moindre que celle existante, ce

qui diminue la dérogation par rapport à la situation actuelle et limite l'impact volumétrique du nouveau projet ;

- En ce qui concerne la dérogation 5 du titre I du RRU, qui vise la hauteur de la construction, la création d'un étage en toiture, à l'instar des éléments techniques existants (cage d'ascenseur,...), la dérogation n'est pas envisageable en ce que :
 - le bâtiment existant est implanté à proximité du coin de la rue,
 - est déjà plus haut et présente un impact volumétrique plus important que la moyenne des maisons unifamiliales environnantes ;
 - Le projet doit conserver le caractère patrimonial général du quartier et respecter un équilibre de densité;
- En ce qui concerne la mobilité :
 - le projet doit définir le nombre d'emplacement par unité (soit un emplacement minimum par logement et ce également pour la profession libérale ;
- En ce qui concerne le chantier, ses horaires, les états des lieux,..., ces questions sont d'ordre civil et les règlements en matière de chantier sont à respecter ;

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 aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Supprimer le 2^{ème} étage en recul afin de respecter le gabarit général bâti existant et retravailler le 1^{er} étage en recul en conséquence;
- respecter un recul des balcons à 45° par rapport au nu de façade latérale (pignon) du bâtiment,
- supprimer la terrasse du studio du 1^{er} étage côté droit,
- décaler la terrasse de l'appartement du 2^{ème} étage le plus possible vers l'appartement de gauche afin d'écarter cette terrasse de la parcelle de droite,
- décaler la terrasse du rez-de-chaussée de 0,60m pour garder une zone plantée le long de la mitoyenneté,
- prévoir un accès au jardin direct depuis le rez-de-chaussée à la place des locaux rangements-entretien à déplacer à l'arrière de la rampe de garage,
- Déplacer les emplacements de vélos à proximité directe de l'emplacement pour PMR
- Définir le nombre d'emplacements de parcage par unité et ce également pour la profession libérale ;
- Répondre à l'avis du Service de la Voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne visent la suppression que d'une partie d'appartement et de déplacements des balcons en façade arrière et des emplacements pour vélos
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le gabarit général, le respect de l'ensoleillement, la sécurité de l'emplacement PMR et la récolte des eaux pluviales ;
- limiter des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse ;

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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

8 : conditions de mise en œuvre

Construire les sous-sols en maintenant les murs mitoyens existants, de sorte à assurer l'intimité des voisins en cours de chantier

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 16

Dossier 16-41412-2013- Enquête n° 179/14

Demandeur : Madame Marianne Pouvreau Ecom Telcom Tecom S.A.

Situation : Avenue Montjoie 245

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en bureau et 3 logements, la construction d'un immeuble de bureau à front de rue et en fond de parcelle

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41412-2013 introduite le 20/12/2013 par la S.A. Ecom Telcom Tecom c/o Madame Marianne Pouvreau et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en bureau et 3 logements et la construction d'un immeuble de bureau en fond de parcelle sur le bien sis Avenue Montjoie 245;

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

Considérant que la demande a été modifiée dans le cadre de l'art 126/3 et porte sur la transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en bureau et 3 logements ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation de la demande telle qu'introduite

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

- o l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- o l'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- o l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)
- o la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.03 au 07.04.2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les voisins attirent l'attention sur :
 1. la beauté du saule que le projet compte abattre. Serait-il possible de faire ces travaux tout en ménageant le maximum de verdure autour ?
 2. le projet prévoit des augmentations de volumes, une construction à front de rue et une construction importante de bureau avec garage en fond de parcelle. La surface des bureaux est supérieure à ce que prévoient les règles en vigueur (zone destinée à l'habitation).
 3. Il s'oppose à cette demande et veut garantir la qualité de l'habitat et préserver le caractère vert de cet intérieur d'îlot.
- M. Kervyn de Volkaersbeke est propriétaire de la maison n°251 rue Montjoie. Ses remarques sont les mêmes que celles de M. Tardy.
- M. Vergauwe est le conseil de M. Robert, n°204 rue Montjoie. Ses remarques sont les mêmes que celles de M. Tardy.
- M. et Mme Descampe, Mme Delnatte, Baron Rolin, Mme Dhanis, M. Basset, M. Coppens, M. et Mme Didier, Mme Balthazard, Mme Tytgat, M. Allar, Mme Wasseige, Mme Van de Casseye, M. Landsburg, M. Deberelle, Mme Poncelet, M. De Crem, Mme Decrick, Mme Lippitt de Quevedo, M. Doreque, M. Vaxelaire, Mme Lippitt, M. et Mme Van Trappen, M. et Mme Gazi-Baude, Chevalier Dominique de Sauvage estiment que le projet porte atteinte à la fonction de la zone et dénature les lieux :
 - . Les riverains sont attachés à la maison de 1923.
 - . Les bureaux vont à l'encontre des règles en vigueur.
 - . Une densité de 50 personnes est prévue, or c'est une parcelle prévue pour une villa unifamiliale.
 - . L'abattage d'arbres portera atteinte à l'îlot,
 - . Nuisances sonores et olfactives (les voitures pénétreront profondément dans l'îlot)

- . Aucune des dérogations n'est correctement motivée ou justifiée (sauf pour l'amélioration pour l'accès des lieux aux pmr)
- Mme Tilmans-Lust met en avant les problèmes actuels de mobilité (il y a une garderie dans son immeuble) qui seront aggravés avec 100 véhicules de plus à deux pas. Elle aimerait qu'on conserve le caractère vert du quartier.
- M. Cassart apprécie que le projet qui conserve l'immeuble en question mais pour le reste il désapprouve :
 - . La construction d'un nouvel immeuble en intérieur d'îlot dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'environnement.
 - . Suppression de quasi toute la végétation existante et vues réciproques préjudiciables pour les habitants des immeubles rue Cavell, avenue Churchill et avenue Montjoie.
 - . La construction d'un immeuble à front de rue dont l'esthétique ne s'intègre pas et qui nuit à la cohésion esthétique du quartier.
 - . Avec les bureaux, l'arrivée d'un flot de véhicules dans un quartier a priori résidentiel.
- Maître Trigaux représente M. Ciwon et Mme Stenson, M. Crovetto et Mme Heylem, M. Toegemann, Mme Ransbeek, Mme Praet, la SA Egon Properties, M. et Mme Seblin.
 - . Trop de contradictions et d'inexactitudes dans le dossier qui nuisent à la bonne compréhension de la situation existante. Il n'est donc pas possible de déterminer les superficies existantes, projetées ni de calculer l'augmentation de superficie de plancher.
 - . L'affectation régulière du bien est exclusivement du logement depuis 1923 ; il a été utilisé comme **équipement** depuis la fin '80 ; les changements d'affectations intervenus sans permis sont infractionnels ; le demandeur n'apporte aucun élément attestant de la régularité de l'utilisation de bureau et la demande ne peut donc bénéficier de la prescription générale 0.9 du Plan régional d'affectation du sol.
 - . Le projet prévoit l'abattage d'arbres sans permis d'urbanisme préalable et entraîne une importante minéralisation de l'intérieur d'îlot.
- Maître Toussaint représente M. De Vicq, M. Loncour, M. De Spoelberch, M. et Mme Cartalis, Mme De Vicq, Mme De Limon Triest.
 - . Le dossier présente des inexactitudes, incohérences, contradictions, erreurs ou lacunes, en ce qui concerne le formulaire de demande, la note explicative, la proposition PEB, les photos et plans de la situation existante et le plan d'implantation.
 - . L'affectation de bureaux est incompatible avec la prescription générale 0.9 du PRAS et pour partie avec la prescription 2.5, 1°.
 - . La construction d'un nouvel immeuble en zone de cours et jardins aura un impact négatif et n'améliore pas les qualités végétales, minérales et esthétiques de l'intérieur d'îlot.
 - . La demande n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant.
- M. Van Leeuw conteste le procédé du demandeur d'utiliser une ancienne occupation non autorisée pour évoquer le droit acquis (affectation de bureau) et en plus de multiplier par 10 le nombre d'occupants.
 - . Il craint une forte pression automobile.
 - . La dérogation à l'article 6 n'a aucune justification, c'est un coup de poing visuel.
 - . Quelle sera la couleur des bâtiments ? Il espère que ce n'est pas cette couleur jaunâtre qu'on voit sur les photos virtuelles.
 - . Est-il permis de construire en fond de parcelle un bâtiment sur 2 niveaux avec vue imprenable sur l'arrière des maisons voisines ?
 - . L'architecte se garde bien de décrire la situation au sud-ouest : en face du 247, l'immeuble à construire en fond de parcelle dominera de 2m60 la hauteur du mur.
 - . L'abattage des arbres est-il cohérent avec la réglementation ?
 - . Ce projet détruit un beau quartier et un bâtiment de belle qualité historique qui mériterait d'être classé.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013: dépôt de la demande

13.02.2014: accusé de réception d'un dossier complet

24/03/2014 au 07/04/2014 inclus: enquête publique

15/05/2014: séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » la dérogation au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors la dérogation est octroyée aux motifs et conditions de cet avis,

28/05/2014: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

10/06/2014: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

01/07/2014: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

07/07/2014: accusé de réception complet de la demande modifiée

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

o Vivaqua le

o Avis du service vert:

o Abattage d'arbre(s):

Le dossier sollicite l'abattage de six (6) arbres de haute-tige. Il est à noter que le saule et le houx se situent contre le mur mitoyen. Les trois grands résineux tout au fond se situent dans l'éventuelle zone de parking couvert et ne sont pas de grande valeur esthétique. Le noyer situé à proximité de l'ancienne villa est assez dépérissant, on observe plusieurs cavités et fissures dans le tronc.

o Zone de protection des arbres:

Tous les autres arbres sont à maintenir.

o Replantations:

Aucune replantation imposée car suffisamment de beaux sujets présents.

4 : description Sitex

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

o L'îlot est formé par l'avenue Churchill, la rue E. Cavell et l'avenue Montjoie,

o Il est bien desservi par les transports en commun,

o L'avenue est bordée d'immeubles et de maisons implantés en recul, de gabarit variable.

o L'ancienne maison de maître de 4 façades est le seul bâtiment de l'îlot à être implantée hors recul par rapport à l'alignement général.

o Elle présente un gabarit principal bel étage+2+T, une travée d'accès en façade latérale bel étage +1 et une travée de service du côté droit bel étage +1+T en façade avant, la toiture retrouve le niveau du faite de la maison principale et son niveau de corniche en façade arrière,

o À l'alignement, contre le mitoyen de droite, un garage de gabarit R+T en appentis,

o Les façades sont en briques, en harmonie avec les maisons voisines,

o La zone de recul est marquée par un arbre remarquable (arbre à perruque),

o Le couvert végétal de la parcelle est pauvre, mais comprend plusieurs arbres. Le jardin est orienté au nord,

o Le relief est marqué dans la zone de recul de sorte que le bel étage est situé 1 niveau plus haut que la voirie. Le fond du jardin est +/- 1 niveau plus haut que la partie centrale du terrain.

o La zone de recul est également transformée en stationnement ainsi que la partie arrière du terrain,

o La parcelle est entourée de murs de jardin,

o Selon le registre de la population, la maison a été inoccupée entre 1976 et 1986. A partir de 1992, 2 occupations partielles,

o Le demandeur fourni les documents suivants afin d'attester la présence de bureau dans l'immeuble depuis les années 88:

· Facture travaux à ECOM: 08.11.1988,

· Facture d'eau à TECOM 15.11.1988,

· Cautionnement collectif 15.12.1988,

· Créance TECOM 24.09.1990,

· Facture UNERG 30.11.1990,

· Siège social ECOM 19.12.2012,

· Taxe régionale TELCOM et TECOM 13.01.2014,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o la transformation et l'extension de la maison de maître en bureau et 2 appartements,

o la construction d'un bâtiment 3 façades à l'alignement, accolé au mur mitoyen de droite, destiné au bureau,

- la construction d'un immeuble de bureau et de 7 parkings en fond de parcelle,

6 : motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- le projet vise la mise en conformité de bureau sur la parcelle et la mixité en aménageant 3 appartements.
- la construction à front de rue permet de terminer le front bâti,
- la construction en fond de parcelle,

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

- **Programme** : reconvertissement d'une partie du bâtiment principal en logement, apportant une mixité à la parcelle, et assurant la continuité du logement dans ce tronçon de l'avenue,
 - Bâtiment principal: sous-sol: caves, archive, bureau, conciergerie. Au rez-de-chaussée : bureau. Au 1^{er} étage: bureau. Au 2^{ème} étage: appart 3 chambres. Comble: appartement 2 chambres,
 - Bâtiment avant: au rez-de-chaussée : 4 places de parking. Au 1^{er}: bureau. Au 2^{ème} étage: bureau. Toiture en recul: bureau.
 - Bâtiment arrière: 7 P. 1^{er} étage: bureau.
 - **Implantation et gabarit** :
 - Bâtiment principal: la travée droite du bâtiment principal est rehaussée en façade avant à hauteur de la corniche existante; elle est étendue en façade arrière sur une profondeur de 5.55m. Cette extension est mineure, le projet conserve le caractère du bâti principal,
 - Bâtiment avant présente un gabarit R+2+étage en recul, s'inscrivant dans le gabarit du mitoyen en attente,
 - Bâtiment arrière: de gabarit R+1 s'inscrit dans le gabarit des murs mitoyens existant,
 - **Affectation** : la maison de maître a été transformée, d'après le demandeur, en bureau à partir de 1988, sur la totalité de la superficie, soit 900m²,
 - Les preuves de l'occupation en bureau à cette époque sont cependant faibles, et ne permettent pas de connaître la superficie de bureau ni la réelle date d'occupation,
 - Le projet déplace une partie de la superficie de bureau 'existante' au fond de la parcelle, ce qui est contraire au PRAS, prescription 2.5.1 °,
 - 2 appartements de 2 et 3 chambres sont créés dans la maison principale pour 569m², ainsi qu'une conciergerie,
 - **Aménagement des abords et couvert végétal** :
 - le projet améliore la qualité de l'aménagement végétal et de la zone de recul,
 - l'accès piéton est aménagé avec une rampe douce.
 - l'accès carrossable à l'arrière est réduit au minimum afin de déterminer des zones de verdure à l'arrière du bâtiment principal et latéralement le long du mur mitoyen.
 - la construction du bâtiment de fond entraîne l'abattage de plusieurs arbres situés en fond de parcelle,
 - **Mobilité et accès** : 7 places sont prévues pour le programme. L'avenue Churchill est bien desservie par les transports en commun.
 - **Gestion des eaux de pluies et égouttage** : il y a lieu de prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² de toiture pour la globalité du projet.
 - **Autres aspects propres à la demande** : le bâtiment avant présente une architecture sobre et moderne. Le parement en briques garanti le lien esthétique avec les autres constructions.
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- **la prescription 0.6 du PRAS**: le projet intervient en intérieur d'îlot par la construction du bâtiment arrière qui remplace une zone de parking à l'aire libre minéralisée et entraîne l'abattage de plusieurs arbres (1 saule, 2 thuyas, 1 houx et 1 épicéa),
 - l'extension du bâtiment principal intervient dans une zone du terrain peu utilisable et de faible qualité, et entraîne l'abattage d'un tilleul qui est situé proche de la façade arrière. La construction des garages et du bureau en intérieur d'îlot entraîne l'abattage de plusieurs arbres et densifie fortement la construction sur la parcelle. Cette construction fait de plus face aux parcelles voisines, ce qui augmente la promiscuité des constructions. Afin de conserver le caractère vert de l'îlot, les garages peuvent être construits au pied du talus, et recouvert d'une toiture verte, ce qui permet de limiter l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et de conserver une partie de jardin à l'usage des logements,
 - **la prescription 0.9 du PRAS**: Le projet porte la superficie de bureau à 1100m² selon la note explicative et de 920 à 1011m² selon l'annexe I, en la répartissant dans les 3 parties du projet.

Cependant la construction de bureau en fond de parcelle est contraire à la prescription 2.5.1° qui n'autorise que le logement et les équipements en fond de parcelle.

- le projet limite le nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle. Le quartier est par ailleurs bien desservi par les transports en commun (trams 7 et 3, bus 60, proximité du tram 4 de la STIB),
- **l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS** (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).
- la parcelle présente un pignon aveugle, peu esthétique dans la perspective de la rue. Le projet prévoit une construction 3 façades qui s'appuie sur ce pignon, ce qui permet de finir de manière plus harmonieuse les constructions à front de rue. Les matériaux choisis (façade en brique rouge) s'adaptent aux constructions environnantes. Le style architectural est moderne, répondant à l'époque de sa conception, sa sobriété met en valeur les qualités architecturales de la maison de maître,
- **la dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme**: la hauteur de la façade du niveau bâtiment à rue est marquée par un oriel 94cm plus haut que le niveau de la corniche voisine. Un raccord harmonieux est réalisé sur une travée mitoyenne afin d'adapter le projet au bâti environnant. Cette dérogation permet d'identifier l'angle formé par ce bâtiment dans la perspective de l'avenue, et marque également la respiration de l'avenue constituée par l'implantation atypique de la maison de maître,

7. Considérant que suite à la commission de concertation du 24.04.2014, le demandeur a fourni des preuves supplémentaires sur l'occupation de bureau de l'immeuble, le 13.05.2014:

1. MB du 9.07.1985: ECOM sa a son siège social rue Emile Claus 63/5 à Uccle
2. Demande de modification à l'immatriculation des sociétés à partir du 02.06.1986 avenue Montjoie 245 pour ECOM, TELCOM et TECOM sa
3. MB du 31.10.1986: ECOM, TELCOM et TECOM sa a son siège social avenue Montjoie 245
4. TECOM sa loue 80m² à Deep Green sa pour un an à partir du 15.05.1999
5. MB du 06.11.2006: Deep Green sa a son siège social avenue Montjoie 245
6. MB du 28.09.2010: L&C transfère son siège social de l'avenue Montjoie 245 à la rue Zandbeek 163
7. Acte notarié du 19.12.2012: augmentation de capital de ECOM, TELECOM, TECOM avenue montjoie 245
8. Bilan 2011-2012 ECOM rue de l'Escrime 43 à Forest
9. Taxe bureau à Uccle 1994 187m² pour ADX et 254m² pour TECOM (441m² en tout)
10. Envoi recommandé au MRBC le 13.10.1998, déclaration du demandeur pour le relevé de la situation existante de fait du PRAS: 450m²

Que ces preuves :

- attestent de l'occupation de bureau depuis 1986;
- établissent que la superficie de bureau qui peut être prise en compte est de 441m² (taxe communale),
- attestent que le demandeur a déclaré, pour l'établissement de la situation existante de fait du plan régional d'affectation du sol, une superficie de 450m²,
- permettent dès lors de conclure que la prescription 0.9 n'est pas d'application et que la superficie de bureau par immeuble indépendant ne peut dépasser 500m², limite en superficie admise en zone d'habitation par le PRAS;

Que l'article 330§3 s'applique pour la superficie de 441 m², qui peut être portée à 500m² maximum,

Que par ailleurs, pour le surplus, le bien a été occupé partiellement en logement jusqu'au 29.09.2010,

Considérant que la note socio-économique, également jointe le 13.05.2014, précise que :

- le bâtiment existant a une superficie de 1274m²,
- la société porte sur le développement de logiciels, des produits informatiques, des systèmes de management informatisés. Ces activités seront complétées par de la gestion financière et de management pour lesquelles 28 postes de travail maximum sont créés. Le solde est affecté à des salles de réunion-conférence-séminaire,

8 : conditions de modification de la demande telle qu'introduite 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 :

- limiter la superficie de bureau par immeuble indépendant à 500 m²,
- adapter la note socio-économique en conséquence,
- renoncer à la construction de bureau en intérieur d'îlot,

- pour le bâtiment avant, limiter la profondeur au droit de la mitoyenneté et ce, sur 3m de large à +/-13.20m (à la profondeur de la cheminée voisine), sans augmenter la hauteur des façades,
- déplacer le garage de 7 emplacements à l'avant du talus (à +/- 7m du mur du fond) et les couvrir d'une toiture verte, ce qui limite l'abattage des arbres à 1 houx. Le noyer situé à proximité de la villa est dépérissant, présente des cavités et des fissures dans le tronc. Son abattage peut dès lors être autorisé,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² de toiture de l'ensemble du projet,
- fournir un second exemplaire des preuves apportées le 13.05.2014,

9 : modification de la demande en 126/1

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 al 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 01/07/2014 et visent à:

- supprimer la construction en intérieur d'îlot,
- maintenir 9 emplacements en fond de parcelle en améliorant l'aménagement des abords,
- réduire l'extension du bâtiment principal au 2^{ème} étage de la travée de service en façade avant à une lucarne (cuisine),
- modifier l'architecture des façades du bâtiment avant, supprime l'étage en recul et rehausse les façades de 1.50 m de plus que la hauteur de la façade voisine de droite,
- aménager une terrasse sur la toiture plate du bâtiment avant au profit de l'appartement du 2^{ème} étage du bâtiment existant,
- réagencer les bureaux en fonction de la réduction du programme,
- adapter la note socio-économique en conséquence:
 - 28 postes de travail,
 - salles de réunions et de conférence,
 - les réunions de plus de 20 personnes seront organisées 1 fois/semaine,
 - les réunions de 50 personnes seront organisée 1 fois/mois,
- affecter les bureaux pour 743m² en un seul immeuble alors que le PRAS limite les projets à 500m² par immeuble indépendant. Les deux immeubles sont liés à tous les étages, notamment par une sortie de secours au rez-de-chaussée,
- pour le bâtiment avant, limiter la profondeur au droit de la mitoyenneté et ce, sur 3m de large à 13.34m (à la profondeur de la cheminée voisine),

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'immeuble de fond est supprimé,
- d'être accessoires,
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la superficie de bureau doit être de 500 m² par immeuble indépendant,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la hauteur de la façade avant est aggravée,

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des Sites sur cette demande modifiée du 1^{er} octobre 2014;

10 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation de la demande telle que modifiée

Considérant que le projet modifié aggrave la dérogation à la hauteur, que dès lors les mesures particulières de publicité sont requises pour ce seul motif suivant :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09 au 15/09/2014 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 demande comprend des irrégularités :*
 - *formulaire de la demande, le terrain est constitué de 3 parcelles et non de 2,*
 - *l'objet de la demande est incomplet (cadre III),*
 - *le cadre V n'est pas complet,*
 - *le cadre VII renseigne une superficie de terrain de 1545m² alors que les 3 parcelles ont une superficie de 1495m². Cette différence permet au demandeur d'augmenter fictivement le P/S,*
 - *le nombre d'emplacement est incorrect,*
 - *la superficie de bureau est différente selon le formulaire ou la note explicative,*
 - *le cadre XV n'est pas complété pour solliciter la dérogation au Règlement régional d'urbanisme,*

- la note justificative comprenant 22 pièces n'était pas dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- la dérogation ne vise que la hauteur de la façade, mais il y en a d'autres (articles 4, 5, 7, 11 et 12 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme),
- les parkings ne répondent pas à l'article 7 du titre IV (accessibilité au PMR),
- la demande ne comprend pas d'explication sur l'intégration du projet dans le cadre urbain environnant,
- la demande n'évoque rien sur la compatibilité avec le PRAS,
- la proposition PEB manquait dans le dossier soumis à l'enquête,
- le reportage photographique est lacunaire,
- le plan d'implantation est incomplet,
- le projet est incompatible avec le PRAS (prescription générale 0.9 et 2.5.1 °). La demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, le bâtiment existant étant à l'arrière du nouveau bâtiment, il ne peut dès lors être affecté en bureau,
- le bâtiment avant respecte-t-il les caractéristiques urbanistiques de l'îlot?
- la prescription générale 0.6 du PRAS n'est pas respectée par l'aménagement du parking en intérieur d'îlot,
- le projet crée des vues obliques sur le n°243, permet de quiétude,
- le projet ne respecte pas les conditions de modification de la demande telle qu'introduite (parking à l'avant du talus, bureau de 500m² par immeuble, ne pas augmenter la hauteur de la façade du nouveau bâtiment,

Vu l'avis de VIVAQUA du 09/09/2014;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des Sites du 1^{er} octobre 2014;

11 : motivation sur la demande telle que modifiée

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

- en matière de programme :
 - l'activité proposée permet d'occuper ce bien tout en maintenant ses qualités architecturales,
 - affectation Bureau: en 1998, le propriétaire du bien a déclaré pour le calcul de la situation existante de la CaSBA (Carte des Superficies de Bureaux Admissibles) une superficie de 450m² utilisée depuis 1986 (annexe 15 du complément apporté à la demande suite à la 1^{ère} commission de concertation,
 - le calcul pour la mise à jour de la CaSBA se fait selon les permis délivrés, à savoir les m² bruts déclarés dans les annexes I des demandes de permis, selon le glossaire du PRAS. La situation existante de la CaSBA établie pour le PRAS a été réalisée avec la même méthodologie de calcul, servant de base au calcul de superficies de bureaux admissibles. Les 450m² déclarés constituent dès lors une superficie brute de bureau.
 - le demandeur ne peut donc prétendre à plus de 450m² déclarés bruts de bureau.
 - or, sur l'ensemble de l'immeuble proposé, la superficie de bureaux est de 743m², ce qui ne respecte pas la condition émise en vue de la conformité au PRAS (max 500m² par immeuble),
 - en séance publique de la Commission de concertation, le demandeur a déclaré que la conciergerie est liée à l'affectation de bureau, est dès lors accessoire à l'affectation principale que constitue le bureau. La superficie de la conciergerie doit dès lors être comprise dans l'affectation bureau.
 - la superficie de 450 m² peut être étendue à un maximum 500 m², limite de bureau en zone d'habitation du PRAS.
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau bâtiment avant est un plus haut que telle que présenté dans la première demande de permis, afin d'unifier les niveaux des planchers, ce qui aggrave la dérogation à la hauteur.
 - la 1^{ère} version du projet présentée en commission de concertation le 24 avril 2014 était plus intégrée en terme de gabarit et de volumétrie (à l'exception de l'étage en recul qu'il y a lieu de supprimer) qui assure un meilleur équilibre entre la villa existante et l'extension ainsi qu'avec la maison mitoyenne, et en terme de sobriété d'expression globale. Par contre le soubassement du 2^{ème} projet est meilleur.
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le stationnement existant est maintenu en fond de parcelle.

- la demande ne présente pas de stationnement à l'avant du talus comme proposé par l'avis de la commission de concertation, ce qui aurait permis de dégager le talus de l'intrusion automobile et de préserver le caractère vert du fond de la parcelle,
- les abords sont améliorés à l'arrière du bâtiment existant par la plantation d'une haie et d'arbustes séparant le parking du jardin. Un tilleul est abattu.
- le projet améliore les abords de la villa par rapport à la situation existante, en zone de recul en agrandissant le terre-plein autour de l'arbre à perruque sauvegardé.
- En matière de mobilité et d'accès :
 - le parking arrière permet le stationnement de 9 personnes pour 28 postes fixes.
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le bassin d'orage n'est pas prévu,
- Quant à la villa existante :
 - la nouvelle disposition intérieure de l'ancienne villa est induite par le double accès au bureau et aux logements.
 - l'entrée principale des bureaux met en valeur l'accès en façade latérale. Les principales pièces d'apparat sont maintenues, ce qui permet une réversibilité du programme de bureau,
 - le châssis de la baie principale du 1^{er} étage est un élément marquant de la façade, et est à conserver,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande aggrave la dérogation à la hauteur de la façade avant du nouveau bâtiment en prévoyant une hauteur sous plafond de 3.15 mètres au rez-de-chaussée et 3.10 mètres à l'étage,

Considérant que la demande déroge au PRAS en matière de superficie de m² de bureau;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/10/2014
objet n° 17

Dossier 16-41692-2014- Enquête n° 172/14

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

Situation : Rue Vanderkindere, Avenue Winston Churchill, Rond-point Winston Churchill, Avenue de Messidor, Avenue Brugmann, Rue Marie Depage, Rue Général Mac Arthur, Rue Marianne, Avenue Léo Errera Avenue Montjoie, Avenue Albert, Avenue Brugmann

Objet : le réaménagement de la Place Vanderkindere, du rond-point Winston Churchill, l'aménagement d'un terminus de tramway avenue Winston Churchill (devant n° 2-58 et 3-49)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41692-2014 introduite le 28/04/2014 par Bruxelles Mobilité - A.E.D. - D.G.E.V. c/o Monsieur Eric GHILAIN et visant le réaménagement de la place Vanderkindere, du rond-point Winston Churchill, l'aménagement d'un terminus de tramway avenue Winston Churchill (devant n° 2-58 et 3-49) engendrant des travaux sur les voiries ou amorces de voiries suivantes : rue Vanderkindere, avenue Winston Churchill, rond-point Winston Churchill, avenue de Messidor, avenue Brugmann, rue Marie Depage, rue Général Mac Arthur, rue Marianne, avenue Léo Errera, avenue Montjoie, avenue Albert, avenue Brugmann;
Considérant que le PRAS situe la demande en réseau des voiries, pour partie en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, liseré de noyau commercial et espaces structurants ;

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 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),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes),

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE,
- Application de l'article 237 du CoBAT : actes et travaux dans des zones de protection de biens classés et modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de ceux-ci.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/08/2014 au 16/09/2014 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Considérations générales:

- *Ces travaux projetés sont contestés car lourds d'inconvénients, aux conséquences irréversibles et dont la nécessité n'est pas établie. Le quartier s'insurge contre l'absence de vision d'ensemble.*
- *Perte d'emplacements (+/- 20). Difficultés pour le noyau commercial. Les élargissements des trottoirs au niveau des cafés diminuent les places pour les clients!*
- *Le plan TRANSITEC ne tient pas compte de la corrélation des 3 paramètres piétons-cycliste-tram, ce qui fausse les résultats.*
- *Le projet est fragmentaire et pénalise les axes structurants et le maillage écologique qui conduit du Bois de la Cambre à l'avenue van Volxem,*

- Refus d'un projet ne soit dicté que par des considérations de mobilité. Il faut aussi proposer un aménagement urbain de qualité pour ces axes structurant en ZICHEE, discuter urbanisme et pas seulement mobilité, structurer le tissu urbain et l'intelligibilité de la ville.
- Le projet doit avoir un plus grand périmètre. Il ne règle rien pour la sortie de la rue des Carmélites qui pose un réel problème. Les feux sont mal réglés. Que devient le feu de l'avenue des Carmélites avec une place VDK sans feu?
- Le développement des transports en commun ne doit pas se faire sauvagement, comme l'a été celui des automobiles,
- Stop à la dictature de la STIB qui impose des trains à la place des trams,
- Un nouvel aménagement doit rapprocher les arrêts de tram et non les éloignés (rassembler les 2 arrêts côté Ixelles et rassembler les deux arrêts 3-4 sur Albert (avec quai central)),
- Inverser le sens de la circulation de la rue VDK (tronçon Marianne-Brugmann) pour éviter les demis tours sur l'avenue Brugmann,

A propos de l'anneau VDK:

- Le projet contient trop d'incertitudes et présage la paralysie aux heures de pointe,
- Le volume de circulation n'est pas envisageable sur une seule bande. Quid si livraison, déménagement sur l'anneau ?
- la complexité du carrefour engendre des inconvénients pour tous les usagers. 32.000 voyageurs en transports en commun traversent chaque jour la place!
- Les piétons doivent franchir la place sans feu! Les commerçants sont généralement contre le giratoire pour cette raison.
- Cette place unique serait transformée au Pays-Bas en Winkelerf et en Suisse en Flanierzone, soit en zone de rencontre. Demande qu'un réel aménagement urbain soit proposé pour embellir cette place.
- Proposition de créer un espace 'urbain' en concordance avec l'alignement des façades, donc un espace triangulaire pour marquer ce lieu particulier, distinguer les 3 axes qui le traverse, libre de toute végétation. L'aménager un plateau intégral. Déplacer l'arrêt du 3 au plus près de la place,
- Maintenir une largeur des chaussées de 6m aux entrées de l'anneau VDK pour éviter les files sur l'axe venant du Bois (trafic plus important),
- Pour certains riverains le plan de réaménagement semble approprié. La situation actuelle est dangereuse. Ils proposent d'ajouter une traversée diagonale de la rue Vanderkindere à l'avenue Churchill via le nouveau rond-point. Il faut aussi ajouter des dispositifs ralentisseurs autour des passages piétonniers,
- Quid si un camion décharge pour un immeuble sur la place (déménagement, Siamu, travaux, ..). la largeur de la chaussée doit être plus importante,
- L'anneau sera-t-il efficace? Le rapport TRANSITEC n'a pas pris en compte le passage de dizaines de trams aux heures de points,
- Proposition de créer un espace 'urbain' en concordance avec l'alignement des façades, donc un espace triangulaire pour marquer ce lieu particulier, distinguer les 3 axes qui le traverse, libre de toute végétation. L'aménager en plateau intégral. Déplacer l'arrêt du 3 au plus près de la place,

A propos de la rue VDK:

- La sortie de la rue VDK est difficile à cause de la traversée de l'avenue Brugmann: changer le sens de la rue sur ce tronçon semble la seule réponse.
- Le réaménagement du tronçon Ouest de la rue VDK est incompréhensible du point de vue du parcours des cyclistes,
- Contre la rupture de la rue VDK,
- La rue comprend plusieurs garagistes ou concessionnaires qui ne pourront faire le tourne à droite dans l'avenue Brugmann,

A propos du rond-point Churchill

- La piste actuelle est suffisante et sécuritaire. Il n'est donc pas nécessaire de modifier la situation. Les abattages ne sont dès lors pas utiles.
- Le code de la route oblige les cyclistes à emprunter une piste cyclable. Les logos cyclistes sur la chaussée du rond-point sont donc non conformes,
- Une piste cyclable séparée ne peut être envisagée que si la visibilité est totale pour les cyclistes à partir de la chaussée du rond-point, une perte de priorité des cyclistes à chaque traversée des voiries radiales. Ces deux conditions ne sont pas rencontrées, risque de conflit entre les voitures sortant du rond-point et les cyclistes à chaque traversée, même si la vitesse est ralentie par les plateaux,

Il faut:

- Interdire l'embarquement au terminus 3,

- Maintenir la largeur de la chaussée dans le rond-point par deux voitures de front, élargir à 6m les accès aux rues à double sens,
- Prévoir une seule piste cyclable le long de l'anneau central, prioritaire par rapport au trafic sortant,
- Proposition de conserver les terminus au centre du rond point mais avec des tunnels ou des passerelles Art Déco pour piétons pour y accéder sans danger,

A propos de l'avenue Churchill

- Demande une vision globale de l'avenue en continuité avec l'avenue Albert et non pas un projet subordonné à des impératifs de mobilité. Le projet doit répondre à la "politique de contractualisation avec les communes dans le cadre d'opérations régionales ciblées sur des axes régionaux structurants",
- Demande une seule bande de circulation et une bande cyclable comme avenue Albert,
- Le trafic de l'avenue Churchill ne justifie pas de passer à une seule bande,

A propos de l'arrêt 92

- Déplacer le quai actuel du 92 sur Brugmann direction Louise. Le carrefour serait ainsi dégagé et on aurait un quai en moins sur le carrefour.
- Le déplacement de l'arrêt 92 impose le tourne à droite ce qui n'est pas compatible avec le statut de collecteur de quartier. Ce déplacement allonge de 40m les correspondances.
- Déplacer l'arrêt avant le carrefour.
- Le déplacement de l'arrêt est problématique pour les livraisons quotidiennes des commerçants situés autour du n°240. Le quai ne permet pas aux voitures de court-circuité un blocage sur la longueur de l'arrêt.
- Rassembler les 2 arrêts côté Ixelles et rassembler les deux arrêts 3-4 sur Albert (avec quai central),

A propos de l'avenue Brugmann

- Les pavés centraux sont déchaussés et occasionnent beaucoup de bruit suite aux passages des taxis et des camions. Un revêtement moins bruyant doit être mis en place, pour la quiétude des riverains,
- Des riverains demandent qu'on profite de ce réaménagement pour remplacer les pavées des voies centrales réservées aux trams et taxis sur le tronçon de l'avenue Brugmann entre la place Vanderkindere et l'avenue Messidor par du macadam, afin de réduire les nuisances sonores et les vibrations.

A propos du terminus 7, 3^{ème} voie

Les arguments contre la 3^{ème} voie et la gare de triage sur Churchill sont les suivants :

- La circulation automobile est deux fois plus dense sur Churchill que sur Albert (1000/500 véhicules à l'heure) et le projet choisit de congestionner Churchill!!!
- Dégradation d'une avenue résidentielle et prestigieuse en ZICHEE : les trams en stationnement les uns après les autres sur 200m constitueront un « rempart » de trams qui va diviser l'avenue. Le soir, ce rempart sera lumineux et ruinera l'intimité du lieu.
- Dénaturation du lieu : le projet ne fait partie d'aucun plan d'ensemble et il pourrait susciter l'abattage de certains arbres. Abattage potentiel au cas par cas ! Sans plan de remplacement dans la note !
- Une gare de rangement au milieu d'une avenue prestigieuse n'est pas acceptable,
- Il n'est pas démontré que cet aménagement s'intègre bien dans le tissu urbain. Une succession d'abris et une sanisette au centre d'une ZICHEE s'adaptent-ils? L'abattage des arbres au cas par cas ne permet pas de prévoir un plan de replantation précis; le dossier ne permet pas de juger du bon aménagement des lieux et de l'impact sur la ZICHEE,
- L'arrêt est en chaussée, ce qui bloque la circulation, difficulté de passage pour les ambulances, les camions poubelles, les camions de la BRINCKS pour la banque, les déménagements des immeubles concernés par la 3^{ème} voie (il y a régulièrement des déménagements vu le nombre d'appartements). Le projet n'est pas raisonnable et imprudent,
- Au temps d'arrêt doit être ajouté le temps du tram qui ralentit, s'arrête, ouvre ses portes, referme, repart et quitte la 3^{ème} voie. Pendant ce temps, les voitures s'accumulent et risquent de bloquer l'anneau VDK,
- L'arrêt est déplacé de 60 vers le Bois, ce qui allonge les déplacements de correspondance,
- Retards de trams car ils seront bloqués sur le tronçon par la circulation et les véhicules en double file. D'autre part, le projet calcule mal le temps d'arrêt (il y a du monde à cause des écoles),
- Compression de la circulation sur tout le carrefour Vanderkindere aux heures de pointe et pollution augmentée.

- Le tram bloque l'arrivée des ambulances (il y a 3 cliniques dans le quartier) et empêche l'installation de pistes cyclables.
- Risque d'accidents journaliers entre voitures et trams (plusieurs sorties de garage sont situées sur ce tronçon à forte densité d'habitants).
- Augmentation de nuisances sonores : le tram sera plus proche des habitations, et nuira davantage aux habitants par son bruit et ses vibrations.
- Manque de cohérence entre le projet et les aménagements cyclables présents sur les axes Albert et Général Jacques. Il est indispensable de proposer aux cyclistes une continuité sur un itinéraire qui suit la ligne de crête.
- Le manque de parkings vélo est criant,
- Manque de stationnement dans le quartier,
- Nuisance acoustique et pollution due aux files,

Propositions:

- Faire le terminus 7 sur Forest, à l'arrière du pertuis (projet de la STIB élaboré en 2009) en correspondance avec le tram 51,
- Les avis sont majoritairement favorables à la fin d'une correspondance 3-7 au milieu du rond-point, mais la 3^{ème} voie n'est pas une solution,
- Abandonner la 3^{ème} voie, faire le terminus du tram 3 à l'arrêt Churchill actuel (il va faire demi-tour au rond-point) reprend des passagers à l'arrêt VDK. Statut quo actuel. Il s'arrête sur le rond-point Churchill pour se réguler avec le 3. Il charge les passagers à l'arrêt Vanderkindere. Il suffit donc de déplacer les arrêts terminus. Le réseau peut rester en l'état. Les trams 7 et 3 doivent garder leurs portes fermées sur le rond-point! (faire indication sonore dans les trams que le terminus est déplacé!). Avantage de cette proposition : cout ZERO, pas d'abattage, élimination des dangers et soucis de mobilité.
- La rupture de charge ne se justifie que par la différence de fréquence entre le 3 et le 7. Inverser les terminus Nord des lignes 3 et 4 comme c'était le cas il y a quelques années et fusionner 3/7 jusqu'à la construction du métro. Pour la régularité du trafic, possibilité de services barrés limité à la gare du Nord et à la station Albert,
- Prolonger le tram jusqu'à la gare du Midi, Lemonnier ? éviter en tout cas de faire une rupture de charge avant la gare du midi (nombreux voyageurs avec des valises ...),
- Faire une 3^{ème} voie au boulevard Louis Schmidt entre Arsenal et Pétilon. Cela augmentera l'offre des transports en commun aux abords des universités,
- Dédoubler le 92 (un vers la gare du midi, l'autre vers la place Louise), plutôt que de faire un terminus pour le 7. Il n'est pas fait mention du 7bis, mais les rails sont dessinées (Churchill vers Brugmann),
- Déplacer la rupture de charge à Albert,
- Supprimer la rupture de charge, mettre le terminus 7 à la gare du Nord et rétablir la ligne 4 dans son trajet initial (Stalle Esplanade),
- La correspondance entre les trams 3 et 4 doit se faire aux arrêts Albert (faire arrêt du 3 avenue Albert (direction Bois),
- Laisser l'arrête en chaussée, mais à sa hauteur actuelle + maintenir le passage des véhicules sur le côté : la chaussée doit avoir 2.7 + 2.4m de large. La largeur du quai peut être réduite de 0.30m.

A propos de l'arrêt 3 vers la ville

- L'arrêt Vanderkindere devient le terminus du 3 venant de Midi. Il va à vide vers le rond-point, fait la boucle et embarque des passagers à l'arrêt Vanderkindere au début de l'avenue Churchill côté Louise.

Le 7 continue à faire comme maintenant.

Les trams 3 et 7 gardent donc leurs portes fermées sur le rond-point. Le problème des traversées dangereuses est ainsi résolu.

- La jonction entre les lignes 4/3/7/92 demeure sur le même arrêt pour le 3 et le 4, en trottoir vers le 92 direction Louise, aux feux pour le 92 et le 4 direction Stalle. Les passagers du 3 venant du Midi peuvent être encouragés à prendre la correspondance avec le 4 sous Albert, plutôt qu'à Vanderkindere.

A propos des cyclistes

- La 2^{ème} piste cyclable en trottoir du rond-point Churchill n'est pas nécessaire, celle en voirie fonctionne très bien. Il n'y a pas de bonne visibilité à chaque traversée de voirie. L'abattage d'arbres n'est donc pas nécessaire,
- Demande continuité et cohérence des aménagements cyclistes qui suivent une ligne de crête,
- Le projet n'offre pas de place aux cyclistes dans l'anneau VDK,
- Manque de cohérence entre le projet et les aménagements cyclables sur Albert,

- La connexion entre les deux tronçons VDK doit assurer la continuité de la voie RER-Vélo dans les deux sens,
- Demande de restituer les deux pistes cyclables sur l'avenue Churchill (supprimée en 1968),
- Demande une piste cyclable marquée continue de chaque côté de l'avenue Churchill comme sur l'avenue Albert, doublée par une ligne 'Sauwens',
- Eviter les conflits entre piétons et cyclistes, clarifier et sécuriser la traversée dans les deux sens de l'avenue Brugmann,
- Demande une largeur suffisante (> 3m) pour les pistes bidirectionnelles et ligne continue entre les directions,
- Protection des cyclistes aux sorties des ronds-points,
- Installer des parkings vélos,
- Le rond-point Churchill est un nœud cycliste, deux ICR se rencontrent,
- Permettre aux cyclistes de passer le long de l'arrêt en chaussée (3^{ème} voie),
- Les PCM des avenues Albert et Churchill doivent être physiquement séparées du trafic général pour éviter une 2^{ème} file illicite de voitures aux entrées du rond-point,
- Prendre en compte la piste directionnelle de l'avenue Messidor,
- Généraliser les plateaux autour du rond-point Churchill, donc également pour l'avenue Churchill,
- L'usage des pistes cyclables doit être facultatif (panneau de signalisation F99),
- Mettre des parkings vélos aux abords des arrêts de tram (intermodalité),
- Utiliser une unité de revêtement pour les espaces sis autour de l'anneau Churchill,
- Tenir compte des cyclistes non classiques (remorques, ..),

A propos des PMR

- Demande: pas de bordure en saillie,
- Faire des plans complets d'aménagement pour éviter de placer des bermes au milieu des trottoirs ou des pistes cyclables,
- Veuillez à la cohérence des dalles pododactiles avec les autres aménagements,,
- L'accès des PMR doit être garanti pendant le chantier,
- TOUS les arrêts de trams doivent être accessibles,
- La place laissée au cycliste ne tient pas compte des vélos tractant des remorques, de + en + fréquent,
- Des passages piétons doivent être installés aux deux accès des quais (pour tous les usagers) pour guider les différents flux des piétons,
- Les traversées cyclistes doivent être marquées en rouge, les sens indiqués clairement,
- Les triangles sur points destinés à la circulation générale doivent être doublés avant les passages piétons/cyclistes,
- Eviter le partage vélos/piétons car les PMR les perçoivent difficilement. Ils perçoivent également difficilement la limite entre le trottoir et la piste (les chiens des malvoyants également),
- Une piste bidirectionnelle doit avoir plus de 3m de large et être séparée en deux par une ligne continue,
- Réunifier les lignes 3 et 7. Toutes les ruptures de charge sont lourdes de conséquences pour les PMR.

A propos de l'abattage des arbres ou replantation d'arbres

- on s'oppose à l'abattage des arbres du rond-point tant qu'il n'y a pas de plan d'ensemble de réaménagement et de replantation.
- 51 arbres abattus dont 39 marronniers, remplacés par 58 arbres, en grande majorité des platanes. Contre l'abattage et le remplacement au cas par cas,
- Demande logique d'axe et projet d'ensemble,
- Contre abattage pour des travaux jugés inutile
- La replantation sur l'anneau VDK n'est pas structurant, il vaut mieux ne pas mettre d'arbres,
- Demande d'un projet global de replantation de l'avenue Churchill depuis le Bois et en continuité avec l'avenue Albert et van Volxem,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/04/2014: dépôt de la demande auprès de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement ;

11/06/2014: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins ;

18/08/2014 au 16/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

02/10/2014: séance publique de la Commission de concertation ;

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

Vu l'avis émis par la CRMS en sa séance du 25/06/2014 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 21/08/2014 ;

Vu les explications données en séance publique de la CC et relative à l'abandon de la 3^{ème} voie ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se situe en transition entre le territoire de la ville de première et de celle de seconde couronne,
- Il est caractérisé par des rues densément bâties ainsi que par un axe composé de grandes avenues (avenue Winston Churchill et avenue Albert), majestueuses, avec terre-plein axial et arboré d'alignements de grands arbres,
- Cet axe parcourt le territoire de plusieurs communes,
- Sur ce terre-plein et entre les alignements a été un site propre à deux voies pour les transports en commun,
- Principale liaison dans le sens transversal entre les communes du sud de Bruxelles, cet axe a connu dans les dernières années, des modifications d'aménagements ponctuels, mais surtout d'exploitation des lignes de transport en commun,
- Dans le parcours de l'avenue Winston Churchill, le rond-point joue un rôle de convergence de 3 rues au nord et 2 avenues au sud, permettant aux habitants de ces quartiers de se connecter au réseau des principales voiries de la hiérarchie,
- Depuis quelques années, son centre sert de terminus des lignes de tram 3 et 7 et de point de correspondance entre les lignes 7 et 3, sur une « île » contournée par le trafic et inaccessible aux piétons,
- Dans l'autre sens, le quartier est traversé par l'avenue Brugmann, avenue également prestigieuse, mais d'une moindre largeur entre alignements, et bordée d'arbres le long des trottoirs,
- Enfin, la rue Vanderkindere, dans laquelle est instauré, sur toute sa longueur, un régime de trafic en sens unique depuis la chaussée de Waterloo jusque la chaussée d'Alseberg, est une voirie à caractère commercial qui traverse la place et permet une liaison transversale directe de part en part de la partie nord du territoire communal,
- La croisée de ces axes à la place Vanderkindere a engendré, au début des années '90, un aménagement de carrefour à feux, qui n'a plus de place que le nom, et dont la pratique au quotidien est compliquée pour tous les usagers,
- Notamment, la longueur des trams les plus récents est telle qu'un tram en attente au feu empêche partiellement la circulation sur des parties de la place,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose un réaménagement complet de la place Vanderkindere et du rond-point Churchill,
- justifie les aménagements par la nécessité de renouveler les rails et appareils de la place, fortement usés. Le nouvel équipement sera posé sur une dalle flottante afin de limiter les vibrations,
- motive également les changements d'aménagements suite au constat de la difficulté de la traversée automobile entre les deux tronçons de la rue Vanderkindere, des traversées piétonnes pour un pôle de correspondance de transports en commun entre les trams 3, 4, 7 et 92 et un pôle commercial par une recherche d'amélioration dans la pratique quotidienne des différents types d'usagers,
- propose plus particulièrement, pour la place Vanderkindere :
 - la suppression de la gestion par feux et l'aménagement de type « giratoire » à une bande, avec impact sur certains trajets comme la rupture de la continuité de la rue Vanderkindere,
 - un espace central réservé aux trams et complété de divers îlots,
 - une généralisation des avancées de trottoirs et, à chaque branche de voirie, un accès (ou sortie) de giratoire à une bande,
- propose plus particulièrement, pour le rond-point Churchill :
 - la suppression des correspondances au centre du rond-point, au profit d'aménagements paysagers,
 - le maintien du terminus du tram 3 au centre du rond-point,
 - la suppression du terminus du tram 7 au centre du rond-point,
 - la suppression de la piste cyclable, actuellement sur l'anneau de la chaussée, au profit d'un aménagement de cheminement cyclable plus sécurisé, séparé du trafic et situé en extension du trottoir, qui peut répondre aux déplacements des enfants à vélos vers les écoles du quartier, entraînant l'abattage des marronniers (malades), la replantation de platanes,
- propose plus particulièrement, pour l'avenue W. Churchill :

- le scénario volontariste du métro est porté à 2022. Le déplacement du terminus su tram 7 est donc "provisoire".
- la suppression de l'arrêt 'Vanderkindere' des trams 3 et 7 vers le centre,
- la suppression de l'arrêt 'Churchill' du 7 vers Bois de la Cambre,
 - la restructuration du terminus de la ligne de tram 7, et propose, pour ce faire, l'aménagement d'une troisième voie de tram (environ 200 mètres de long) dans l'avenue Winston Churchill (direction vers le bois de La Cambre), et propose l'installation d'une voie de service complémentaire permettant la connexion des lignes de trams entre les deux axes,
 - réorganise en conséquence l'arrêt du tram 3 en le déplaçant de +/- 100m vers le rond-point, en connexion avec le nouveau terminus du 7,
 - le déplacement de l'arrêt du 92 'Vanderkindere' de l'autre côté du carrefour VDK/Brugmann,
- propose plus particulièrement, pour la rue VDK :
 - l'aménagement du giratoire et le déplacement de l'arrêt du 92 vers la ville rend obligatoire le tourne à droite dans l'avenue Brugmann. La continuité de la rue VDK n'est plus possible. Ce tourne à droite est rendu impossible au véhicule long en présence de l'arrêt du tram, ce qui pose problème pour les concessionnaires de la rue VDK,
- propose plus particulièrement, pour l'avenue Brugmann :
 - le déplacement de l'arrêt du 92 vers la ville, l'arrêt n'étant pas assez long à son lieu actuel,
- pour les déplacements vélos:
 - la piste cyclable de l'avenue Albert est transformée au carrefour VDK en un trottoir partagé qui tourne autour du coin vers VDK et complique le trajet des vélos.

6 : Motivation sur la demande

Avis unanime de la Commission

La Commission note avec satisfaction l'abandon par Bruxelles Mobilité du projet d'une 3^{ème} voie avenue Churchill ;

Cet aménagement auquel la Commission est défavorable aurait eu des nombreux impacts négatifs tant en terme de mobilité qu'en terme de préservation des qualités paysagères et patrimoniales de cette avenue majestueuse ;

La Commission constate la nécessité d'un réaménagement de la place Vanderkindere dont la situation actuelle est très mauvaise aussi bien urbanistiquement que fonctionnellement ;

La Commission souhaite qu'une réflexion d'ensemble soit entreprise sans attendre pour ce réaménagement ;

Elle considère également que sur plusieurs points les propositions formulées sur le rond point Churchill doivent être revues et que l'aménagement de celui-ci doit renforcer la sécurité des piétons et des cyclistes ;

Que ces aménagements doivent répondre aux principes du plan Iris II, faisant à la date actuelle office de Plan régional de mobilité ;

Avis partagé de la Commission :

Avis de la Direction de l'Urbanisme et de CITYDEV

Considérant que les objectifs de ces aménagements sont en accord avec plusieurs principes du plan Iris II, faisant à la date actuelle office de Plan régional de mobilité :

- favoriser les modes actifs (piétons et cyclistes) ;
- favoriser les transports en commun, en n'oubliant pas que leur organisation dans le projet est transitoire, en attendant la mise en service du métro Nord-Sud ;
- maintenir la circulation automobile sur les voiries principales ;

Considérant que la situation actuelle du carrefour de Vdk est très mauvaise urbanistiquement et fonctionnellement parlant ; qu'elle est même dangereuse pour les piétons et cyclistes ; qu'attendre la mise en service à moyen terme du métro pour entreprendre des travaux palliant cette situation de fait n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il convient qu'une réflexion d'ensemble soit entreprise sans attendre, mais en palliant dès à présent ce qui peut l'être ;

Considérant que le plan Iris II, réglementaire en matière de mobilité, prévoit de faire de Bruxelles une ville aisément utilisable par les piétons, cyclistes et transports en commun ; que le projet est d'intérêt régional au sens d'Iris II et du Cobat ; que ces objectifs d'accessibilité sont également promus par les politiques environnementales;

Considérant que des réserves importantes sont à noter quant aux modalités choisies pour pourvoir aux objectifs de mobilité cités ci-dessus, à savoir essentiellement concernant :

- le traitement du rond-point Churchill (abattages d'arbres, positionnement du large anneau piétons+cyclistes...);

- la 3^e voie de tram sur l'avenue Churchill et son arrêt ne répondent pas aux qualités urbanistiques des lieux et bloquent potentiellement le trafic automobile ;
- plus ponctuellement les éléments associés au giratoire de Vdk (accès partie ouest de la rue Vdk) ;

Considérant qu'au cours de la commission de concertation, le demandeur a indiqué :

- renoncer à l'aménagement de la 3^e voie du terminus de l'av. Churchill
- renoncer, dans sa forme proposée, à l'aménagement du rond-point Churchill ;
- introduire une demande modifiée pour le traitement du terminus et du rond-point ;

Considérant que le projet est d'intérêt général et doit être encouragé, moyennant des modalités d'aménagement revus, et faire l'objet de plans modificatifs ;

Considérant que le présent avis nécessite dès à présent de baliser les modifications à apporter au projet ;

Considérant en ce sens qu'il est indispensable d'engager immédiatement les études nécessaires à l'aménagement de la station Albert, pour en faire le pôle multimodal principal ;

AVIS :

- o carrefour Vanderkindere : FAVORABLE sur le principe du giratoire, SOUS RESERVE de conditions d'aménagement : accessibilité à la rue Vanderkindere à améliorer du côté de l'av. Brugmann, réétude de la géométrie des entrées et sortie de l'av. Brugmann, matériaux et couleurs intégrés à la configuration urbanistique des lieux... ;
- o rond-point Churchill : FAVORABLE aux objectifs de mobilité des piétons et cyclistes, SOUS RESERVE de revoir les aménagements proposés de manière à les intégrer aux caractéristiques des lieux : maintien des marronniers du pourtour, relocalisation des anneaux piétons et cyclistes ;
- o la 3^e voie de tram à l'av. Churchill : DEFAVORABLE, mais à charge du demandeur de proposer une solution pour organiser le terminus de tram ailleurs qu'au rond point Churchill, en préservant les caractéristiques urbanistiques des lieux et la sécurité des usagers ;

Avis de la Direction des Monuments et Sites

En préambule, la DMS appuie la remarque générale mise en avant par la CRMS dans son avis du 25 juin 2014, à savoir :

Que l'avenue fasse l'objet, dans son ensemble (et y compris l'avenue Albert), d'un projet de réaménagement et de replantation qui s'inscrive rigoureusement dans le respect des caractéristiques propres aux grands axes léopoldiens. Elle ne s'oppose pas au principe du remplacement éventuel des arbres (en raison de la maladie qui touche les marronniers) pour autant qu'on les remplace par des arbres de première grandeur, comme les platanes, habituellement plantés sur ces axes structurants. Toutefois, elle insiste sur la nécessaire régularité de ces alignements et sur leur symétrie. Tant la distance entre deux alignements que la distance entre sujets doit demeurer constante : c'est la régularité qui fait la puissance des alignements.

Considérant que la CRMS estime que le projet n'intègre pas ces critères, pourtant essentiels dans le cas d'une avenue majestueuse comme l'avenue Churchill.

Le terminus provisoire avenue Churchill :

Considérant que tant pour la lisibilité urbaine que par rapport aux prescriptions de la ZICHEE il n'est pas souhaitable de stocker des trams au centre d'une avenue avec double alignement d'arbres

Considérant que pour l'aménagement de ce dispositif temporaire huit arbres seraient abattus le long du quai, remplacés par 13 nouveaux sujets, qui ne seraient malheureusement pas implantés dans le même alignement que les autres arbres de ce côté, ni au même niveau de sol (quai surélevé par rapport à la voirie).

Considérant qu'il ne s'agirait pas de la même essence que les arbres de l'alignement d'en face et ces nouveaux sujets ne seraient pas non plus implantés symétriquement par rapport à celui-ci (voir remarque générale) ; considérant par ailleurs, qu'il est d'autant plus impératif d'inscrire ce tronçon dans un projet de réaménagement global que le dispositif prévu sera temporaire.

La DMS s'interroge sur ce qui est dessiné entre les nouveaux arbres sur les plans. Ce dispositif n'est pas repris en légende. En tout cas, il n'est pas envisageable d'encombrer l'espace entre les arbres.

Le rond-point Churchill

Considérant qu'il s'agit d'un lieu stratégique qui mérite un réaménagement de qualité.

Considérant que le projet prévoit la réorganisation complète du pourtour extérieur du rond-point pour y aménager une piste cyclable au détriment du trottoir et des arbres existants, en plus de la piste cyclable simplement marquée au sol sur la voirie. Le projet prévoit aussi une modification du parage, en pourtour extérieur du rond-point, qui serait dorénavant orienté en

oblique. Cette orientation serait imprimée dans l'espace public par une succession de 20 « oreilles plantées » également obliques, placées à chaque débouché de rue et de terre-plein sur le rond-point.

Considérant que les aménagements proposés ne doivent pas seulement répondre aux impératifs en termes de sécurité et de mobilité mais doivent également s'inscrire dans le respect du contexte patrimonial des lieux

La DMS demande :

- que le demandeur mène une réflexion approfondie sur les modifications proposées en visant un aménagement plus sobre, dans le respect des qualités patrimoniales des lieux
- la suppression de la piste cyclable en trottoir et le maintien des arbres existants
- une amélioration de l'implantation des repères pour mal voyants en suivant la courbe des trottoirs au lieu d'éléments rectilignes implantés en oblique à travers tout.

Place Vanderkindere

La DMS ne s'oppose pas au principe d'introduire un giratoire place Vanderkindere pour autant :

- Que le rond-point soit beaucoup moins encombrant que proposé et n'interrompe pas la continuité urbaine et commerciale de la rue Vanderkindere. Pour ce faire, il devrait être entièrement compris dans la largeur entre alignement de l'avenue Brugmann, - ce qui exige de revoir l'implantation des poteaux porte-caténaires.
- Que le rond-point soit simplifié (suppression des îlots directionnels en béton rouge).
- Que, dans sa nouvelle configuration, le rond-point fasse l'objet d'une étude paysagère.
- Que l'articulation de l'avenue Brugmann projetée sur la place Vanderkindere (côté ville) soit complètement revue (débouché droit, rendu possible par la réduction du giratoire, et suppression de l'îlot directionnel en gazon).
- Que le site-propre du tram qui est pavé sur tout le tracé de l'avenue Brugmann soit maintenu en pavés (et non pas remplacé par du béton lavé dans l'emprise du projet, de part et d'autre du giratoire).
- Que le site-propre de l'avenue Churchill prévu en béton lavé soit supprimé et remplacé par un matériau plus valorisant, (du limon stabilisé de type KoMex, par exemple : extrêmement résistant, ayant l'aspect de la dolomie, sans influence sur la croissance des arbres) dans l'emprise de l'ancien terre-plein.

AVIS :

- o Place Vanderkindere : FAVORABLE sur le principe du giratoire, SOUS RESERVE de conditions d'aménagement : accessibilité à la rue Vanderkindere à améliorer, réétude de la géométrie des entrées et sortie de l'av. Brugmann, matériaux et couleurs intégrés à la configuration urbanistique des lieux... ;
- o Rond-point Churchill : DEFAVORABLE, tel que présenté
- o La 3^e voie de tram/terminus à l'av. Churchill : DEFAVORABLE, mais à charge au demandeur de proposer une solution pour organiser le terminus de tram ailleurs qu'au rond point Churchill, en préservant les caractéristiques urbanistiques des lieux et la sécurité des usagers

Avis défavorable de la Commune d'Uccle

Avenue W. Churchill: un terminus avenue Churchill ne respecte pas la ZICHEE.

- o La rupture de charge à cet endroit est regrettable pour les usagers. Il serait préférable que le tram 3 soit restitué sur tout son parcours par une fusion des lignes 3 et 7.
- o Le tram 3 occupe sur la chaussée le temps de l'arrêt, ce qui ne permet plus le passage des voitures ou des véhicules de secours, des camions poubelles, ni même des vélos, rend difficile les déménagements, les livraisons. La création d'une file de voiture à chaque passage de tram entrainera une congestion du trafic. L'étude de mobilité n'est pas rassurante à cet égard. Cet arrêt du tram 3 déplacé s'écarte du noyau commercial de la rue VDK, augmente els trajets piétons des usages des transports en commun. Le tram en chaussée ne présente pas les mêmes avantages que les trams en site propre.

Place et rue Vanderkindere :

- o L'enjeu du réaménagement d'une telle place publique mérite que la réflexion sur celui-ci soit confiée à un bureau d'études spécialisé en aménagement urbain.
- o La forme de l'anneau ne tient pas suffisamment compte de la forme urbaine de la place qui est triangulaire et empêche la continuité du trafic entre la Bascule et la chaussée d'Alseberg par la rue VDK, alors que 60% des véhicules venant du 1^{er} tronçon poursuit vers le 2^{ème} tronçon. De plus, cet axe, historiquement, préexistait avant tous les autres.
- o La forme de l'anneau met en évidence l'axe Churchill-Albert, nie l'axe Brugmann et l'axe Vanderkindere.
- o Le giratoire à une seule bande élargie ne permet pas les livraisons ou les déménagements de manière sécurisée.

- Un nouvel aménagement plus urbain à aménager doit tenir compte des axes Albert-Churchill-Brugmann et Vanderkindere. Un nouveau projet, respectant mieux l'alignement des façades qui marque ce lieu particulier, permettrait de créer un lieu de rencontre, de tenir compte des axes Albert-Churchill-Brugmann et Vanderkindere, d'intégrer tous les usagers de manière conviviale, de renforcer la continuité du noyau commercial et ce, en répondant aux objectifs du PRDD dans ses cartes n°2 et 4 (cadre de vie et Modes Actifs) où la place VDK et alentours immédiats est un noyau d'identité locale avec zone de confort piéton.
- La suppression du carrefour à feu et la création du giratoire doit offrir une bonne fluidité pour tous les usagers. Les simulations ont montré que seule l'hyper-pointe du matin engendrait des files sur les avenues. Il semble que les simulations n'aient pas pris en compte l'ensemble des usagers.
- Pour les automobilistes et les motos qui voudraient poursuivre la rue VDK, il faudra soit rejoindre l'avenue W. Churchill par la rue Marianne, soit prendre l'avenue Brugmann et faire demi-tour sur le site propre, ce qui n'est pas une solution idéale.
- De plus, le tourne à droite obligatoire à la sortie du 1^{er} tronçon de la rue VDK pour les véhicules de plus de 12 m est impossible, à savoir pour les véhicules des concessionnaires automobiles de la rue VDK. L'arrêt du 92 doit être d'avantage reculé afin de permettre de court-circuiter le tronçon le long de l'arrêt en cas de livraison (livraisons journalières pour certains commerces).

Rond-point Churchill

- Le dédoublement de la piste cyclable au rond-point Churchill entraîne l'abattage d'arbres et n'est pas sécurisé par rapport au trottoir.
- Le réaménagement du rond-point doit être plus sobre en évitant la multiplication des langages (par exemple les haies autour des zones de stationnement, les rampes d'accès, ...).
- Le réaménagement du centre du Rond-point doit assurer la perméabilité des zones plantées (le macadam est toujours existant sous l'herbe ...).

Considérant qu'en ce qui concerne les usagers des transports en commun

- La localisation des arrêts doit réduire les parcours des piétons. Ils peuvent être concentrés de part et d'autre de l'angle Brugmann-Albert en étudiant la possibilité de créer un quai central commun (ce qui réduit la largeur globale à l'usage de quais) et être ainsi également concentrés par rapport au noyau commercial (double arrêt 3-4 avenue Albert et double arrêt du 92 avenue Brugmann).

Considérant qu'en ce qui concerne les cyclistes

- Le projet n'est pas conforme au code de la route en plusieurs endroits, cependant un panneau F99 qui rendrait la piste bidirectionnelle non obligatoire permettrait de résoudre cette non-conformité.
- Les parcours ne sont pas continus et ne sont pas toujours sécurisés, et sont particulièrement problématiques pour l'axe VDK.
- Une piste bidirectionnelle doit être plus large (3 mètres) et un marquage pododactile doit être installé lorsqu'elle longe un trottoir.

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements paysagers

- la suppression et le remplacement des arbres, se fait sans réelle cohérence d'ensemble (avenues Albert et Churchill) que ce soit au niveau des espèces, de l'alignement et de l'espacement.
- Le rond-point Churchill fait partie d'une continuité verte dans la carte n°2 du PRDD reliant le Parc et la Place Brugmann. Un projet d'ensemble s'impose.

Considérant qu'en ce qui concerne le patrimoine

- Les travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement doivent être minimisés, viser une simplification des matériaux et des interventions, éviter les espaces résiduels,

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

- 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),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes),

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE,
- Application de l'article 237 du CoBAT : actes et travaux dans des zones de protection de biens classés et modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de ceux-ci.

Vu l'information donnée en séance de l'abandon de la 3^{ème} voie et de la décision de mettre à l'étude l'installation des terminus 3/7 à la station Albert, et en attente, le maintien des terminus au Rond-point Churchill en sécurisant les traversées piétonnes;

Considérant que la forme du giratoire proposé pour la place Vanderkindere ne tient pas compte de la forme de la place triangulaire, et soulève de nombreuses objections en terme d'aménagement urbain et de mobilité notamment pour la rue Vanderkindere ;

Que l'axe Brugmann est déforcé par rapport aux axes Albert-Churchill-Vanderkindere;

Que le projet ne répond pas de manière positive à l'ensemble des usagers;

Que le maintien de la rupture de charge entre les trams 3 et 7 se justifie peu au regard de l'impact que cette rupture de charge engendre sur les aménagements urbains et sur les utilisateurs des transports en commun;

Que le projet entraîne des abattages d'arbres excessifs;

Que le projet ne s'inscrit pas dans un projet d'ensemble tant du point de vue de l'aménagement paysager que des parcours cyclistes;

Que la réponse à la mobilité des transports en commun semble prédominer la réflexion du projet alors que les usagers n'en sont par ailleurs pas satisfait;

Que la position actuelle des arrêts de transports en commun engendre de grandes traversées du carrefour, souvent en situation de danger, les usagers 'courant' après leur correspondance;

Qu'une réflexion doit être menée sur une concentration des arrêts et la réduction des déplacements piétons entre eux;

Que le projet ne préserve pas la sécurité des usagers, essentiellement par la 3^{ème} voire avenue Churchill, mais aussi par le giratoire à une seule bande;

Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux pour les arguments émis ci-dessus;

Considérant qu'il y a lieu d'engager immédiatement les études nécessaires à l'aménagement de la station Albert, pour en faire le pôle multimodal principal ;

Considérant qu'un nouveau projet, adaptant le RIE, doit :

- renoncer à la 3^{ème} voie, adapter le tronçon Churchill en conséquence,
 - proposer une réflexion globale Urbanisme-mobilité-patrimoine-paysage,
 - inclure une réflexion sur le maintien ou non du carrefour à feux, au vu du grand nombre de piétons traversant la place chaque jour et de la sécurité de ceux-ci,
 - tenir compte de tous les usagers,
 - pour la **place Vanderkindere**, dont la spécificité est la jonction des 3 axes qui se croisent: Vanderkindere, Albert-Churchill, Brugmann, proposer un aménagement urbain dont les axes de compositions sont la forme de la place et les alignements de façades, les matériaux, l'éclairage public, en minimisant les interventions dans la ZICHEE, en évitant les espaces résiduels, ...
 - maintenir la continuité de la **rue Vanderkindere**,
 - pour les **usagers des transports en commun**, réduire la longueur des trajets piétons entre les arrêts et augmenter leur sécurisation en étudiant la possibilité de concentrer les arrêts de transports en commun, par exemple autour de l'angle Albert-Brugmann, en étudiant la possibilité d'un quai central commun, avenue Brugmann, ce qui permet d'en réduire la largeur et présente plus de convivialité,
 - pour le **rond-point Churchill**, minimiser les interventions dans la ZICHEE dans une optique de sobriété et de clarté en relation avec le patrimoine, en maintenant les arbres, et en tenant compte de l'ensemble des usagers, et en sécurisant la situation des piétons dans le rond-point, de préférence en ne permettant pas la traversée piétonne de celui-ci,
 - amener une meilleure lisibilité de la situation existante par des plans dissociés (synthèses et coupes), être compléter du nom des voiries et des n° de police des constructions riveraines,
- Qu'une étude de simulation doit également tenir compte de tous les usagers.