

Séance du 18 mars 2015/ Zitting van 18 maart 2015
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 044/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.002-2014
Situation : Rue du Bourdon 46
Demandeur : M. VANHECKE Frédéric et DELLEUZE Dominique
(la mise en conformité de l'extension au rez-de-chaussée et l'ajout d'un étage d'une maison uni-familiale)
- 09h20 2) 039/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.881-2014
Situation : Chaussée d'Alseberg 661A
Demandeur : STEMO s.p.r.l. (M. Becu Jean-François)
(la démolition d'un bâtiment à usage de commerce et entrepôt, la construction d'un immeuble à 4 appartements à front de rue et la construction de 3 maisons en intérieur d'îlot ainsi que 8 parkings)
- 09h45 3) 034/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.971-2014
Situation : Dieweg 73
Demandeur : Chapelle de Bourgogne a.s.b.l. (M. Landaburu)
(la sécurisation des espaces de nuits et de jours pour adolescents caractériels, la rénovation des services administratifs, buanderie, cuisine et vestiaires)
- 10h10 4) 038/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.987-2014
Situation : Avenue du Feuillage 16
Demandeur : M. BOUVIER Laurent et Mme FILIPPI Stéphanie
(la démolition et la construction d'une maison uni-familiale)
- 10h35 5) 040/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.871-2014
Situation : Avenue des Muses 9
Demandeur : Muses 9 s.p.r.l. (M. Vanhoutte Jean-Luc)
(l'extension d'une villa uni-familiale)
- 11h00 6) 042/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.952-2014
Situation : Avenue des Tilleuls 31
Demandeur : Messieurs PUTMAN Jonathan, Michaël et Robin
(l'aménagement d'une annexe désaffectée en bureau et la création d'une nouvelle parcelle autour de l'annexe avec accès direct de la rue)
- 11h20 7) 032/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.486-2014
Ligging : Sint-Jobsplein 29
Aanvrager : BNP Paribas-Fortis (Mijnheer de Paepe Philippe)
(het plaatsen van twee reclameborden op de gevel van een bank)
- 11h40 8) 234/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.714-2014
Situation : Avenue de la Sapinière 52A
Demandeur : GoodPlace Foundation (M. Kolzoff c/o M. G.D. Lambert)
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale)
(CC du 27/11/2014 : suspension de la procédure d'instruction du PU – proposition de classement introduite par la CRMS)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

- 13h30 9) 041/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.859-2014
Situation : Avenue du Fort-Jaco 4
Demandeur : DEXIN s.a. (M. De Coster Jean-Paul)
(l’extension d’un appartement en duplex par l’ajout d’un étage et
l’ajout d’un étage et l’ajout d’un escalier extérieur en façade arrière)
- 13h55 10) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.019-2014
Situation : Rue Edouard Michiels 4
Demandeur : Mme DERGRYSE Elisabeth et M. NAJAH Karim
(le réaménagement d’une maison uni-familiale et son extension en
façade arrière)
(Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à l’inventaire)
- 14h15 11) 031/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.926-2014
Situation : Rue Xavier De Bue 40
Demandeur : IVLC Immo s.p.r.l. (M. Labeeuw Vincent)
(la transformation d’un immeuble d’habitation uni-familial à rez
commercial
en immeuble à 2 appartements avec rez commercial)
- 14h40 12) 036/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-41.496-2014 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°9257
Situation : Chaussée de Saint-Job de 643 à 665
Demandeur : Administration communale d’Uccle –
Service de la Voirie
(Le réaménagement du parking sis à hauteur des n°s 643-665 :
l’agrandissement de 20 à 57 places,
la création d’une zone pour bus scolaires,
la construction d’un bassin d’orage de 4000m³ et
la réalisation de plantations)
- 15h10 13) 037/15 – 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)
- 15h45 14) 043/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.654-2014
Situation : Rue de l’Etoile (futur n°11)
Demandeur : Etoile Development s.p.r.l. (M. Nsouli Atef)
(la construction d’un immeuble comprenant 4 commerces et 20
appartements
+ un parking en sous-sol de 24 places et 8 emplacements extérieurs)
- 16h20 15) 033/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.753-2014
Situation : Rue Geleytsbeek (futur 232A)
Demandeur : THOMAS et PIRON sa
(la construction de 3 maisons uni-familiales)
- ± 17h15 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 1

Dossier 16-42002-2014- Enquête n° 44/15

Demandeur : Monsieur et Madame Vanhecke Frédéric et Delleuze Dominique

Situation : Rue du Bourdon 46

Objet : la mise en conformité de l'extension au rez-de-chaussée et l'ajout d'un étage d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42002-2014 introduite le 23/12/2014 par Monsieur et Madame Frédéric et Dominique Vanhecke - Delleuze et visant la mise en conformité de l'extension au rez-de-chaussée et l'ajout d'un étage d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon 46;

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

Considérant que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS 66 Bourdon, qui a été approuvé par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale le 05/02/2015, soit après le dépôt de la demande mais juste avant qu'ait été délivré l'accusé de réception complet de la demande et avant son entrée en vigueur le 26/02/2015;

Considérant à cet égard que l'arrêté de prévoit pas de mesure transitoire et qu'il est dès lors d'application;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°14 qui prescrit : « *le gabarit maximal est de R+2+T, la hauteur maximale des façades est fixée par un multiple de 3,5m par niveau* »,
 - non-respect de l'article n°15 qui prescrit : « *dans le cas des toitures à versants, la pente maximale du versant est de 45°; dans le cas de toitures plates : le niveau de toiture est en recul ; il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 45°* »,
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°3, §1: alignement de la façade à partir du 2^{ème} étage,
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° du Titre I du RRU qui prescrit : les constructions ne dépassent pas la profondeur de la construction la plus profonde. L'étage supplémentaire dépasse la profondeur des deux constructions voisines,
 - non-respect de l'article 6, §1, 1°; la toiture dépasse de plus de 3m le profil de la maison de droite,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014: dépôt de la demande

10/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet

16/02 au 02/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/03/2015: 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 un quartier mixte (commerces, ateliers, équipements) et bâti, pour les logements qu'il comporte, de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartement construits après-guerre,
- Dans ce quartier, la rue du Bourdon est à double sens, le stationnement étant seulement possible du côté impair,
- La maison n°46 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 et a été prolongée au rez-de-chaussée par une annexe dont la profondeur rejoint celle de la maison de droite,
- La porte de garage est décoré et en harmonie avec l'architecture de la façade typique des 'années 60',
- La toiture plate de l'annexe est aménagée en terrasse avec un escalier rejoignant le jardin,
- La maison est plus profonde que les deux constructions voisines,
- La maison de droite (n°48) présente un gabarit de R+1+toiture de type "Mansart" et une longue annexe au rez-de-chaussée,
- L'immeuble de gauche (n°44) présente un gabarit R+3, et cette parcelle est totalement bâtie au rez-de-chaussée,
- Les fonds de jardin sont arborés,
- L'intérieur d'îlot a été occupé par l'entreprise Illochroma, sur un site désaffecté suite à la faillite de l'entreprise, et actuellement à l'état de chancre,
- Le plan particulier d'affectation du sol n°66 en vigueur prévoit un gabarit maximal avec une profondeur de bâtisse de 15 m et un gabarit R+2+T,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la construction de l'annexe du rez-de-chaussée affecté en rangement,
- La construction d'un étage supplémentaire à toiture plate, en structure légère, recouverte de bardage bois,
- L'isolation de la façade rue à partir du 2^{ème} étage (12cm),
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur,
- L'isolation du dépassant du pignon de gauche par l'extérieur, le remplacement de la porte de garage,
- La rehausse des cheminées mitoyennes en conséquence,

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, notamment en matière :

- de composition de la famille,
- de structure de la maison, contraignante en termes d'espaces,
- de composition de la façade, nécessitant l'enlèvement de la brique de parement et de l'isolation existantes, ce qui permet de réaliser la nouvelle façade isolée sans saillie sur l'espace public ;
- de remplacement de la porte de garage pour des raisons d'isolation thermique ;
- de la nécessité d'isoler le 2^{ème} étage par l'intérieur,
- de l'étude du projet, réalisé avant l'entrée en vigueur du PPAS ;

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

- La demande porte sur la rénovation et la rehausse d'une maison unifamiliale de faible profondeur,
- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit une profondeur supérieure, mais un gabarit maximal que le projet dépasse,
- La profondeur de la maison sur laquelle porte la demande est intermédiaire entre celles des maisons mitoyennes

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

- en matière de programme :
 - l'étage supplémentaire permet d'aménager une maison unifamiliale de 5 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation de la façade à partir du 2^{ème} étage est à indiquer en plan, l'alignement de façades n'étant pas respecté (2^{ème} et 3^{ème} étage),
 - le passage des câbles de la télédistribution doit être prévu dans l'isolation, et la pose et dépose des câbles doivent être réalisés par le concessionnaire,

- la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée atteignant 15m de profondeur,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le fond de jardin est arboré,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- en matière d'esthétique :
 - le décor de la porte de garage est en harmonie avec l'architecture des années 60 de la maison,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - ni la couleur ni le matériau de la nouvelle porte de garage ne sont précisés,
 - l'accord de la copropriété de gauche n'est pas fourni pour l'isolation par l'extérieur de l'héberge du mur mitoyen,
 - la légende du bardage de façade n'est pas mentionné (A en matériau projeté?),
 - la légende pour l'enduit sur isolant de la façade arrière n'est pas mentionnée,
 - le matériau de la rehausse des mitoyens doit être précisé, il doit être résistant 1 heure au feu,

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

Quant aux dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme.:

- article 3, §1: alignement de la façade à partir du 2^{ème} étage :
 - La surépaisseur de 12 centimètres indiquée en coupe comprend le bardage et l'isolant, alors qu'elle n'apparaît pas aux plans.
 - Il y a dès lors lieu de préciser l'épaisseur de l'isolant la nature de l'isolant en façade afin que la PEB soit respectée, et conformément aux explications données en séance publique de la Commission de concertation
- article 4, §1, 2° a:
 - l'étage supplémentaire dépasse la profondeur des deux constructions voisines,
 - le projet crée un volume certes comparable à la maison de gauche, mais exceptionnel dans le front bâti et supérieur à ce que permet le plan particulier d'affectation du sol
- article 6, §1, 1°:
 - la toiture dépasse de plus de 3 mètres le profil de la maison de droite, mais s'aligne sur la hauteur de celle de gauche

Quant aux dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°66 ::

- non-respect de l'article n°14 qui prescrit : « *le gabarit maximal est de R+2+T, la hauteur maximale des façades est fixée par un multiple de 3,5m par niveau* » :
 - le projet vise un gabarit R+3, comme celui de la construction de gauche.
 - la construction de droite présente un gabarit R+1+Toiture « Mansart ».
 - Le gabarit du bâti de la rue est généralement R+1 ou R+2.
 - seule la maison mitoyenne à gauche présente un gabarit de R+3, gabarit auquel le projet s'adapte.
 - dès lors, si la dérogation est certes importante et renforce le caractère exceptionnel du gabarit R+3 dans ce tronçon de rue, l'objectif du plan particulier d'affectation du sol étant clairement de maintenir le gabarit général de la rue, la structure de la maison et le positionnement de l'escalier n'offrent pas beaucoup de possibilité de bâtir davantage en profondeur, ce que prévoit le PPAS et ce qui aurait pour effet de créer des murs mitoyens œillères pour les bâtiments voisins ;
- non-respect de l'article n°15 qui prescrit : « *dans le cas des toitures à versants, la pente maximale du versant est de 45°; dans le cas de toitures plates : le niveau de toiture est en recul ; il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 45°* »:
 - la profondeur de l'étage supplémentaire est égale à celle du deuxième étage existant,
 - le projet présente un volume monolithique de 2 niveaux avec traitement de façade en bardage de cèdre ajouré et en saillie sur l'espace public d'après la coupe, ce qui exacerbe l'effet de dépassement du gabarit que permet le plan particulier d'affectation du sol
 - selon les explications données en séance publique de la Commission de concertation, cette saillie n'a pas lieu d'être.

Vu les spécificités des lieux et la hauteur de l'immeuble de gauche;

Considérant que la demande a été introduite avant l'entrée en vigueur du PPAS, et le projet étudié en dérogation au RRU, dans un cas de figure récurrent où le règlement ne permet pas toujours de concilier, sans dérogation, des raccords entre bâtiments de typologies différentes.

Que pour toutes ces raisons, la dérogation au PPAS telle que sollicitée peut être accordée à titre exceptionnel.

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 :

- Préciser et corriger en plan l'alignement de la façade avant au 2^{ème} et 3^{ème} étage (isolant de 12 centimètres + bardage),
- Préciser l'épaisseur de l'isolant en façade après démontage du parement et de l'isolant existant (les 12 centimètres comprennent le bardage et ne présentant pas de saillie sur l'espace public) et la nature de l'isolant afin que la PEB soit respectée,
- Supprimer les incohérences entre les plans, coupes et façades par rapport à la rehausse des murs mitoyens,
- Préciser en plan le matériau de rehausse des murs mitoyens (résistant au feu),
- Adapter la légende matériau projeté et la couleur de l'enduit en façade arrière (bardage, enduit sur isolant),
- Préciser l'aspect et le matériau de la nouvelle porte de garage,
- Compléter les dérogations à solliciter aux cadres X, XII et XIV,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des précisions d'aspect ou d'ordre constructif,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse doit être précisée,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain, aux conditions émises ci-dessus.

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 02

Dossier 16-41881-2014- Enquête n° 39/15

Demandeur : Stemo S.P.R.L. - c/o Monsieur Jean-François Becu

Situation : Chaussée d'Alseberg 661 A

Objet : la démolition d'un bâtiment à usage de commerce et entrepôt, la construction d'un immeuble à 4 appartements à front de rue et la construction de 3 maisons en intérieur d'îlot ainsi que 8 parkings

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41881-2014 introduite le 24/10/2014 par la S.P.R.L. Stemo c/o Monsieur Jean-François Becu et visant la démolition d'un bâtiment à usage de commerce et entrepôt, la construction d'un immeuble à 4 appartements à front de rue et la construction de 3 maisons en intérieur d'îlot ainsi que 8 parkings sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 661 A ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
 - art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Considérant que le projet déroge au Titre 2 du Règlement régional d'urbanisme, en matière de :

- Art. 16 local commun à ordures
- Art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/10/2014 : dépôt de la demande ;

30/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/02/2015 au 02/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis sollicités auprès des services techniques communaux, et notamment le Service Technique de la Voirie, (avis sollicité le 30/01/2015, qui sera disponible avant délivrance du permis d'urbanisme) ;

Vu les conditions générales récurrentes émises par le Service technique de la voirie à l'égard des demandes de permis d'urbanisme pour de nouvelles constructions, à savoir :

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

2.1. Alignement

- *L'alignement et les limites de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation ; les limites de parcelles seront validées par un plan de bornage en bonne et due forme.*

2.2. Positionnement altimétrique du projet

- *Principes généraux :*
 - *l'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).*

- Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.
- Quant au projet :

2.3. Cotation d'implantation planimétrique

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

2.4. Cotation d'implantation altimétrique

- 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.

2.2. Eaux usées : raccordement à l'égout public

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.
- S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
- Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre une station d'épuration individuelle.
- L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol ; aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua.
- L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité motivée de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
- Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.
- 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.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

2.3. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- 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 ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il offre l'espace suffisant, que la nappe

phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;

- *Projet situé en zone 3 de protection des captages Vivaqua de la Cambre et de la Forêt : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter l'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua.*
 - *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 ;*
 - *Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol ;*
 - *Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua ;*
 - *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.*
2. *Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.*
3. *A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté 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 ;*
 - *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 du volume du bassin d'orage ;*
 - *Les caractéristiques du bassin d'orage dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public 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, christophe.vanhove@vivaqua.be.*
- *Quant au projet :*
- *L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé et entraînera de facto l'obligation de placer un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune (volume) et d'Hydrobru (débit de vidange).*
 - *Les plans doivent comporter les indications suivantes :*
 - *Destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée : infiltration, eaux de surface ou égout ;*
 - *Infiltration : type de système d'infiltration retenu et son implantation, volume de rétention, destination du trop-plein de sécurité;*
 - *Rétention temporaire et rejet différé dans l'égout public : les eaux pluviales ne pourront être déversées dans l'égout qu'après avoir transité par un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie imperméabilisée drainée vers l'égout public, volume de rétention temporaire effectif, diamètres des tuyaux d'arrivée, de vidange ralentie et de trop-plein de sécurité, implantation, tracé des conduites d'eau pluviale et localisation du point de raccordement.*

- 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 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 conduite 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.
 - o 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'évacuation de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

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

- o l'avis de Vivaqua, émis le 13/02/2015
- o l'avis du SIAMU, émis le 23/12/2014

4 : Description situation existante

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par la chaussée d'Alseberg et est principalement affecté au logement et à quelques commerces de proximité et de petites dimensions au rez-de-chaussée des immeubles des fronts bâtis ;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande se situe le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Bens au Nord et la rue Alphonse Asselbergs au Sud. Le terrain est orienté Est / Ouest ;
- o Le bien sur lequel porte la demande, anciennement utilisé comme salle de snooker, est désaffecté depuis plusieurs années comporte :
 - o un bâtiment à front de chaussée de type « verrière », constituant l'espace d'accueil de la salle de snooker,
 - o un entrepôt à l'arrière, s'étendant sur toute la profondeur de la parcelle.
- o Cette partie du front bâti ouest de la chaussée est atypique en ce que :
 - o à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande se trouve une parcelle :
 - non bâtie, reprise n°663A et constituant un accès vers l'intérieur de l'îlot, où la parcelle se développe derrière plusieurs propriétés voisines au Sud,
 - qui fait l'objet du projet de reconstruction avec extension de la maison de repos sise rue Beeckman, 26.
 - qui développe une largeur de l'ordre de 5,50 mètres à l'alignement de la chaussée,
 - qui est limitée, à gauche, par le pignon en attente (R+2+T + annexe de 2 niveaux) de la maison sise au n°663
 - o la parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est étroite à l'avant, sur la partie qui comporte le bâti sous forme de verrière (R+T),
 - longue, sur une moindre largeur, le mur mitoyen gauche de l'immeuble sis au n°661, implanté en recul et décrit ci-après,
 - est bâtie, sur ce tronçon, d'un volume d'un niveau à toiture de volumétrie hybride (parties plates et parties à versants)
 - s'élargit ensuite derrière la parcelle de l'immeuble sis au n°661
 - est bâtie en gabarit R+T de typologie « hangar » à deux versants, sur cette partie arrière, sur le solde de sa surface, en forme de trapèze, la largeur étant dégressive vers le fond de la parcelle (situé à une profondeur de l'ordre de 80 mètres à compter de l'alignement),
 - o à droite de la parcelle sur laquelle porte la demande est bâti un immeuble de rapport :
 - implanté en net recul de l'alignement (plus de 9 mètres)
 - de gabarit R (socle dévolu aux garages)+2+T,
 - flanqué d'annexes du côté de chaque mitoyenneté, sur toute la hauteur de la façade arrière
 - implanté de mitoyenneté à mitoyenneté, de sorte que ses deux pignons apparaissent de façon significative en intérieur d'îlot
 - qui présente des ouvertures et terrasses non conformes aux dispositions du Code Civil en matière de vues.

- au-delà de cette parcelle, au Nord, le bâti est implanté à l'alignement, de sorte que le pignon (R+1+T, bardé d'ardoises artificielles) de la maison sise au n°659 est particulièrement présent dans la perspective de la chaussée
- le relief des lieux se caractérise par une pente ascendante depuis la chaussée vers l'arrière des parcelles ;
- en raison de la forte emprise du bâti sur la parcelle, le couvert végétal est inexistant sur le site ;
- L'immeuble voisin de droite (immeuble de rapport) présente un pignon en attente et L'immeuble suivant, sur la droite s'implante, quant à lui à l'alignement, ce qui encadre tant le bien d'importants pignons mitoyens en attente ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La démolition de l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle ;
- La construction d'un complexe résidentiel composé comme suit :
 - un immeuble de 4 logements :
 - implanté à front de chaussée, en articulation entre le front de bâtisse à l'alignement, du côté gauche et l'immeuble voisin de droite, implanté en retrait ;
 - dont la hauteur de rive de la façade avoisine celle de la maison n°663, qui est la première existante du côté gauche,
 - proposant un programme de 4 logements répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée, un passage cocher menant à l'intérieur de l'îlot, ainsi que les locaux d'accès et de services communs aux appartements
 - au 1^{er} étage : logement de 1 chambre à coucher ;
 - au 2^{ème} étage : logement de 1 chambre à coucher ;
 - au 3^{ème} étage : logement de 1 chambre à coucher ;
 - au 4^{ème} étage : 1 studio ;
 - au-delà de l'accès carrossable sous l'immeuble précité, la création d'une première unité bâtie comportant :
 - au rez-de-chaussée :
 - l'aménagement d'un garage couvert de 8 emplacements, implanté à l'arrière de l'immeuble n°661,
 - le rez-de-chaussée (espaces de vie) d'une première maison unifamiliale, la principale parmi les 3 que compte le projet, accolée au mur du fond de ce garage
 - au 1^{er} étage :
 - le programme de nuit de cette 1^{ière} maison,
 - un jardin suspendu agrémenté de plantations le long des limites mitoyens et à un niveau plus bas que celui du mur de jardin de fond de parcelle de l'immeuble sis au n°661,
 - dont la toiture verdurisée s'inscrit en contrebas du niveau supérieur de l'entrepôt voisin de droite ;
 - dans la partie arrière de la parcelle, la création d'une deuxième unité bâtie comportant :
 - un programme de deux maisons unifamiliales :
 - mitoyennes, à la fois entre elles et de part et d'autre vis-à-vis des deux propriétés contiguës, dont le côté gauche (orientation sud) en mitoyenneté du projet, précité, d'extension de la maison de repos de la rue Beeckman,
 - dont la rive de façade s'aligne sur la hauteur de cette extension de la maison de repos,
 - comportant les espaces de vie au rez-de-chaussée et le programme de nuit à l'étage,
 - bénéficiant d'un petit jardin à l'arrière,
 - surmontées d'une toiture verte
 - Le réaménagement paysager de la parcelle avec création de jardins privatifs et de circulations piétonnes et la création de toitures verdurisées sur l'ensemble des bâtiments ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet opte pour une dé-densification substantielle du bâti sur la parcelle et une requalification des espaces bâtis et non bâtis au profit de nouvelles zones de pleine terre ;
- Le projet tire parti des particularités de cette parcelle profonde, mais étroite à l'alignement ;

- Le projet est cependant très dense et n'assure pas pleinement des raccords harmonieux avec le bâti existant, tant façade arrière du bâtiment à front de voirie que pour ceux implantés en intérieur d'îlot ;

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

- Le programme de la demande opte pour :
 - la création de 4 logements de faible capacité à l'alignement, ce qui nécessite une hauteur de niveaux et une profondeur anormalement importante et qu'il s'indique en conséquence de limiter la densité à 3 logements;
 - la création de maisons d'habitation d'une autre typologie vers l'intérieur de la parcelle, qui s'accompagne d'un cadre paysager pour cet intérieur d'îlot, mais dont les gabarits en mitoyenneté droite ou proche de celle-ci sont trop importants par rapport aux jardins de cet intérieur d'îlot et qui doivent en conséquence être limitée à deux unités;
- En ce qui concerne l'implantation et le gabarit du projet, la demande propose :
 - la création d'un immeuble de gabarit R + 3 à l'alignement et implanté en ordre fermé (mitoyen gauche et droite), et R + 4 (étage en recul) en raccord avec la maison voisine de droite (n° 661) et l'aménagement d'un important redent en partie centrale de sorte à articuler les deux implantations : cet immeuble présente cependant une profondeur et une hauteur de bâtisse trop importante pour assurer un raccord futur harmonieux avec la maison voisine de gauche, même en tenant compte d'un immeuble potentiel sur la parcelle intermédiaire et il s'indique d'en limiter :
 - la profondeur dès le troisième étage à celle proposée pour la salle de bain ;
 - la hauteur en supprimant le dernier niveau tel que présenté, quitte à y maintenir un petit volume pour la chambre principal du troisième étage ;
 - l'aménagement d'un socle en grande partie ajouré sous le bâtiment principal, en vue d'y insérer les circulations et accès ainsi que l'aménagement d'emplacements pour vélos ;
 - la création d'un volume de raccord entre le bâtiment avant de la maison voisine de droite (n°661) et le projet de maisons en intérieur d'îlot, sous forme d'un bâtiment limité à 1 niveau et à toiture plate : ce volume intermédiaire, qui accueille 8 emplacements de stationnement, porte cependant atteinte à la quiétude de cet intérieur d'îlot et vu la diminution de programme, doit se limiter aux 4 emplacements les plus proches du bâtiment;
 - l'implantation de 3 maisons d'habitation au cœur de la parcelle et sous forme de volumes R + 1 (dont le 1^{er} étage s'inscrit en recul) :
 - une première habitation dont :
 - le séjour est implanté derrière le volume des parkings et dont il s'indique d'avancer l'implantation en fonction de la diminution du volume des parkings ;
 - l'étage est implanté trop proche de la propriété voisine de droite, pour respecter l'équilibre des volumes et l'ensoleillement, et avec laquelle il s'indique de respecter un recul minimum de 3 mètres ;
 - les terrasses de l'étage portent atteinte à l'intimité des voisins et doivent être supprimées au profit de toitures vertes accessibles uniquement pour l'entretien ;
- En ce qui concerne les aménagements des abords et le couvert végétal, le projet :
 - propose des aménagements paysagers qualitatifs en lieu et place du bâti désaffecté actuel ;
 - propose la création de haies séparatives, au droit des espaces non bâtis, en lieu et place des bâtiments existants, de sorte à améliorer la lisibilité des espaces de jardins ;
 - propose la création de près de 40 % de la surface en zone de pleine terre, alors que la situation existante laisse apparaître une minéralisation complète de la parcelle, mais qu'il s'indique encore d'augmenter la zone de pleine terre pour améliorer l'aspect paysager de cet intérieur d'îlot ;
 - le projet doit être modifié et limité en emprise en fonction de la limitation du programme et du volume du projet au profit du jardin de cet parcelle ;
- En ce qui concerne la mobilité et les accès, le projet propose :
 - la création de 8 emplacements de stationnement pour véhicules destinés aux 7 logements prévus sur la parcelle. Le quartier, situé au cœur de la commune, est bien desservi en transports en commun et, vu la diminution du programme, il s'indique d'en limiter le nombre à 4 emplacements et d'en diminuer la volumétrie d'autant;
 - la création de 7 emplacements pour vélos ;
 - Un accès au volume à rue depuis le socle pré décrit et un accès piétons vers les maisons arrières de sorte à limiter la circulation automobile à l'intérieur de l'îlot ;

- La demande reste muette quant à la gestion des eaux de pluies et d'égouttage ;
- Le projet supprime certaines servitudes de vues émanant de l'immeuble voisin de droite, mais prévoit également de nouvelles ouvertures et fenêtres le long de cette mitoyenneté pour la partie avant de l'immeuble à l'alignement ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande :
 - tire parti de la présence de bâti sur l'entièreté du terrain, de l'orientation et de la pente ascendante de la parcelle, mais également du projet en cours de construction de l'extension de la maison de repos, offrant de hauts murs pignons en attente à l'arrière sur 2 niveaux , mais que l'atteint à l'intérieur de l'îlot doit être limitée, notamment en ce qui concerne :
 - la surélévation de la mitoyenneté droite pour la maison en fond de parcelle et qu'il s'indique de supprimer au profit d'une seule villa trois façade avec un recul minimum de 4 mètres plantés vis-vis de la mitoyenneté droite du projet;
 - prévoit la démolition d'un entrepôt désaffecté et insalubre occupant la totalité de l'arrière de la parcelle, et en vue d'augmenter sensiblement les zone de pleine terre au bénéfice des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux et doit encore être amélioré ;
 - prévoit la création d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales dont il s'indique de limiter tant le programme que la volumétrie tel que décrit ci-avant, au profit de l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
 - prévoit la création de haies vives au droit des limites non bâties ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande :
 - opte pour la création d'un front bâti de qualité et intégré à son environnement bâti, en lieu et place d'une construction de faible gabarit, principalement vitrée, et ne s'intégrant pas dans l'axe structurant de la chaussée ;
 - propose d'articuler la construction à front de chaussée afin de s'intégrer aux 2 implantations de gauche et de droite des immeubles voisines ;
 - ne compromet pas, de par la construction à l'avant de la parcelle, le potentiel bâtissable de la parcelle voisine de gauche et veille à respecter les ouvertures de la façade avant de l'immeuble voisin de droite ;
 - prévoit la démolition d'entrepôts vétustes et insalubres, pour faire place à 3 unités de logement, tirant parti de l'évolution de cet intérieur d'îlot et situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), ce qui est compatible avec les affectations principales de la zone, moyennant l'ensemble des remarques déjà énoncées et la nécessité d'une moindre densité ;
 - prévoit une implantation, en intérieur d'îlot, de typologie en ordre ouvert, de sorte à minimiser son impact envers les logements et jardins voisins ;
 - prévoit l'implantation de 7 logements, dont 4 de petite superficie au sein de l'immeuble avant, ce qui consiste en une densification trop importante de cette parcelle particulière ;
 - nécessite en conséquence d'être modifiée selon les conditions énoncées ci-après ;
- En ce qui concerne les dérogations (art. 153§2. al 2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur de la construction mitoyenne (article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006), le projet :
 - s'inscrit, en ce qui concerne l'immeuble avant, en articulation de plusieurs implantations, et sur un parcellaire très étroit, ce qui peut justifier sa profondeur de bâtisse aux premiers niveaux, mais doit être limité aux 3^{ième} et dernier niveau ;
 - aménage un redent important entre l'alignement de la façade avant de l'immeuble voisin de droite, et la façade avant de l'immeuble principal, de sorte à éviter l'effet d'encaissement de cette maison voisine.
 - toutefois, il y a lieu de limiter, dans le respect du code civil, les ouvertures et fenêtres le long de l'axe mitoyen tout en ne compromettant pas l'habitabilité des logements créés ;
 - opère des retraits successifs tant en profondeur qu'en largeur pour l'immeuble avant, de sorte à s'intégrer au parcellaire de la chaussée ;
 - prévoit des constructions en fond de parcelle, mais en supprimant une grande partie des murs de clôture;

- En ce qui concerne les dérogations (art. 153§2. al 2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de la toiture de la construction mitoyenne (article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006) :
 - le projet présente un gabarit plus élevé que l'immeuble voisin de droite, mais cette rehausse s'opère dans un souci d'harmonie des différentes typologies et implantations.
 - toutefois, le volume de l'immeuble avant, bien que s'inscrivant dans la typologie des gabarits environnants, abrite 4 logements dont 1 studio implanté en partie dérogatoire de l'immeuble, ce qui présente un programme trop dense pour cet immeuble ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 16 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en matière d'offre de locaux communs, ce qui ne peut se concevoir pour un projet neuf et de cette ampleur ;

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 l'immeuble avant :
 - Supprimer le studio en toiture ;
 - Limiter la profondeur du troisième étage à celle de la salle de bain et trouver éventuellement la chambre parents en volume en toiture, pour respecter l'harmonie avec la profondeur de la future maison voisine de gauche ;
 - Limiter l'emprise du 4^{ème} étage à une chambre et une salle de bain ;
 - Revoir la volumétrie en conséquence ;
 - prévoir des locaux communs (dépôt des ordures, rangement et nettoyage) à l'échelle du projet et au profit de l'ensemble des logements, et à localiser de sorte à pouvoir bénéficier d'un accès aisé vers la chaussée ;
 - soit obtenir une servitude de vue en accord avec les propriétaires de l'immeuble voisin n°661, soit limiter et /ou supprimer les ouvertures ou vues prévues le long du mitoyen de gauche, ou les limiter (servitudes de vues éventuelles ou strict respect du code civil)
 - revoir l'aménagement des logements en fonction de sorte à conserver leurs qualités d'habitabilité ;
- Pour le volume de raccord entre l'avant et l'intérieur de l'îlot, à usage de parking :
 - limiter le nombre d'emplacement à 4 et réduire le volume d'autant ;
 - affecter le gain d'emprise au profit de l'espace de pleine terre entre les maisons ;
- Pour la maison en milieu de parcelle :
 - reculer l'implantation du rez en fonction de la modification d'emprise du garage ;
 - augmenter à 3mètres le recul du 1^{er} étage envers la parcelle voisine de droite, de sorte à améliorer les vues depuis et vers le projet, à dédensifier l'ensemble et à dégager les perspectives visuelles vers l'intérieur de l'îlot ;
 - Supprimer les terrasses au 1^{er} étage ;
- Pour les maisons 2 et 3 :
 - fusionner les 2 maisons en une seule maison à trois façades, avec zone latérale de 4 mètres minimum au Nord de la parcelle ;
 - pour l'ensemble des maisons en intérieur d'îlot : supprimer toute terrasse en toitures au profit de toitures vertes non accessibles ou uniquement pour l'entretien ;
- Répondre, avant délivrance, aux conditions du code civil, et celles qui seront émises par le Service Technique de la Voirie et à celles émises par le SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de réaffectation du site, par la construction d'un ensemble de logements sous forme d'un immeuble et de maisons individuelles peut s'envisager dans une certaine mesure, plus adéquate par rapport aux particularités des lieux ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti environnant et plus respectueux de la typologie des constructions qui l'entourent ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera réduit et que la typologie des logements sera plus variée ;
- de supprimer une dérogation de 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.

AVIS DE LA DMS

La DMS émet son désaccord en ce qui concerne toute construction en fond de parcelle au profit de la verdurisation et de la protection des intérieurs d'îlot (faune et flore à développer), malgré la présence de murs mitoyens en attente;

Que cette densification trop importante participe à l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, notamment par l'augmentation de la circulation;

Que l'ensemble de ces fonds de parcelle réunis constituent le cœur de l'îlot, à maintenir et renforcer.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n°3

Dossier 16-41971-2014- Enquête n° 034/15

Demandeur : A.S.B.L. Chapelle de Bourgogne c/o Monsieur Thomas Landaburu

Situation : Dieweg 73

Objet : la sécurisation des espaces de nuits et de jours pour adolescents caractériels, ainsi que la rénovation des services administratifs, de la buanderie, de la cuisine et des vestiaires

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41971-2014 introduite le 11/12/2014 par l' A.S.B.L. Chapelle de Bourgogne, c/o Monsieur Thomas Landaburu, et visant la sécurisation des espaces de nuits et de jours pour adolescents caractériels ainsi que la rénovation des services administratifs, de la buanderie, de la cuisine et des vestiaires sur le bien sis Dieweg, 73;

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

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

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

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

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) (Art. 207 du COBAT§1.al4)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2014 dépôt de la demande

12/01/2015 accusé de réception d'un dossier complet

16/02/2015 au 02/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/03/2015:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 05/03/2015 et libellé comme suit :

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en

application de l'article 191:

2.1. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- *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 ne se trouve pas dans la zone de protection des captages de Vivaqua, qu'il 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 ;*
- *Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.*

- Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.
 - Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.
2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
3. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté 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 ;
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
 - 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 du réseau d'eaux pluviales 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, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- Quant au projet :
- Le demandeur est invité compléter le dossier de rénovation avec la révision de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle par l'étude de l'infiltration in situ de celles-ci.
 - L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé et entraînera de facto l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune et d'Hydrobru.
 - Les plans doivent comporter les indications suivantes :
 - destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;
 - Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;
 - En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales pourront être déversées dans l'égout après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : 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 la localisation du point raccordement.

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

1.1. Eaux usées : raccordement à l'égout public

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
- L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol ; aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection de captages de Vivaqua.
- Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

1.2. Piscine

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par le bassin d'orage, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu plus).

2.3. Services publics

- Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.
- Déchets ménagers : Il s'indique d'éviter l'encombrement du trottoir par la dizaine de containers les jours de collecte ; il est donc vivement conseillé de réserver un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.

2.4. Aménagement ou réfection de l'espace public

- Modalités :
 - o **Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, et ce peu importe l'état initial du trottoir.**
 - o **L'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x15 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés.**
 - o Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.
 - o Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.
 - o La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
 - o Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
 - o Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.
- contact :
 - o Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, voirie@uccl.be.

Vu l'avis de Vivaqua, émis le 04/03/2015 ;

Vu l'avis de la CRMS, émis le 12/02/2015, qui préconise :

- de mettre l'accent sur l'isolation des toitures et vitrages, sur l'implantation de cloisons légères ;
- demande le maintien des volumes existants et leurs caractéristiques architecturales, notamment en ce qui concerne :
 - o les hauteurs de corniches et l'implantation des baies existantes ;
 - o le maintien de l'annexe de l'aile B pour son intégration au site ;
 - o le maintien des châssis existants ou leur remplacement à l'identique ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas et de quelques petits immeubles de logements,

- Le Dieweg, voirie emblématique et historique qui traverse et structure le quartier, se caractérise également par ses différents établissements scolaires et des équipements sportifs, implantés dans de beaux jardins ;
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande :
 - forme un rectangle qui se développe :
 - sur près de 90 mètres à l'alignement
 - sur une profondeur de près de 160 mètres vers l'intérieur d'îlot ;
 - présente une déclivité descendante depuis le Dieweg vers l'intérieur de l'îlot ;
 - offre un paysage de parc par ses nombreuses frondaisons et aires de jeux paysagères ;
- Elle comprend plusieurs bâtiments, implantés respectivement depuis le Dieweg vers l'intérieur d'îlot :
 - Un premier bâtiment implanté en partie droite de la parcelle et perpendiculairement à la voirie, de gabarit R+1+toiture, avec annexe attenante, à usage de logement et de locaux pour le personnel (photos 19 à 23);
 - Le bâtiment principal sur la parcelle, intitulé bâtiment A aux plans, est implanté parallèlement au Dieweg mais avec un grand recul par rapport à celui-ci (photo 1 à 5):
 - Cette importante maison de campagne figure parmi les réalisations les plus importantes de Paul Hamesse, construite en 1904, à la charnière du style « arts&Crafts » et de l'Art nouveau ;
 - Le bâti se compose de trois volumes distincts par leur hauteur de corniche, ce qui participe au caractère pittoresque de cette maison:
 - Un volume principal :
 - situé à droite de la maison,
 - constituant la partie la plus ancienne et connue sous le nom de « villa de M. de Buck »
 - aux détails d'architecture remarquables,
 - dont la toiture à 4 versants avec lucarnes a été remplacée, suite à un incendie, par un étage supplémentaire, à toiture plate avec débords de toit
 - Une aile annexe qui se développe en longueur dans deux travées de gabarit différent, dont :
 - un volume, au centre de l'ensemble :
 - de gabarit, du côté du Dieweg, R semi-enterré +1+toiture apparentée à un comble « Mansart » en style campagnard, avec lucarnes et croupette au-dessus du pignon latéral,
 - de gabarit R+1 +toiture du côté du jardin, en fonction de la dénivellation du terrain;
 - un troisième volume :
 - situé à gauche,
 - de gabarit et de facture comparables au volume central, mais à la corniche plus haute ;
 - D'architecture un peu hybride et pittoresque par ses transformations et agrandissements successifs ainsi que par le décalage de ses niveaux de sous-sol et de rez-de-chaussée, le bâtiment A n'en reste pas moins un beau témoin de l'architecture et forme un ensemble remarquable avec les autres bâtiments du site ;
 - Un troisième bâtiment, intitulé B, implanté près du fond de parcelle, sur et parallèlement à la limite gauche de la parcelle, de gabarit R+1+toiture et disposant d'une annexe perpendiculaire de gabarit R+ toiture « campagnarde », reprenant le style du bâtiment principal ;
 - Un quatrième bâtiment plus récent et d'allure contemporaine, objet du prix d'architecture de la Commune d'Uccle en 2008, implanté selon les courbes de niveau et au milieu de parcelle, à la hauteur du troisième bâtiment précité ;

L'ensemble de ces bâtiments à vocation d'équipement d'intérêt collectif est affecté à un programme d'accueil scolaire et d'hébergement pour des enfants de différents âges et aux différents problèmes de structure comportementales;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte essentiellement sur un déplacement des chambres d'enfants du bâtiment B vers le bâtiment A et sur l'aménagement d'une salle d'étude avec installations sanitaires attenantes :
 - à la demande du SIAMU pour des raisons de sécurité et de la COCOF,

- générant une restructuration de l'ensemble des espaces de ce bâtiment et une modification de ses volumes comme suit :
 - une modification de la toiture, la simplification de ses volumes pour les parties gauche et centrale du bâtiment A et la modification de la hauteur de la corniche de sa partie gauche ;
 - la modification des baies de toiture et la typologie architecturale des lucarnes, afin notamment d'abaisser les allèges à des hauteurs adaptées à la taille des enfants ;
- visé la démolition de l'aile secondaire du Bâtiment B :
 - au profit d'une construction légère et transparente devant le bâtiment principal,
 - en vue d'y créer un réfectoire pour les adolescents, les cuisines et réserves se situant au rez-de-chaussée du bâtiment principal existant ;

6 : motivation sur la demande

Vu la note explicative et notamment le fait qu'elle :

- précise les différentes phases de rénovation et d'extension de l'ensemble du site ;
- indique que des bâtiments préfabriqués seront implantés pendant la durée du chantier pour y héberger les enfants, ce qui nécessite permis, et/ou doit être joint à la présente demande

Vu les multiples contraintes d'ordres divers qui s'appliquent à ce projet

Vu l'avis de la CRMS ;

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

- les contraintes de sécurité et de programme ne peuvent modifier le caractère patrimonial de l'édifice qu'en conservant ses principales caractéristiques architecturales, soit ses volumes différenciés et la typologie de ses lucarnes visibles depuis l'espace public;
- Le projet conserve la majorité des ouvertures existantes avec leur typologie, et
- Dans le bâtiment A :
 - le déplacement des chambres dans le rez-de-chaussée surélevé, en lieu et place des bureaux et de salles d'étude, est proposé moyennant la pose de cloisons et sans modification notoire de la façade, ce qui répond au bon aménagement des lieux : qu'il s'indique cependant de conserver leurs détails et la nomenclature des châssis ;
 - le dortoir existant dans les combles est remplacé par des locaux de jour pour les enfants, et doit en conséquence permettre des vues vers le jardin, l'échelle des enfants;
 - l'implantation de ces salles de jour et de groupe en toiture ne peut cependant pas justifier, pour la façade visible depuis l'espace public, des modifications aussi importantes de la typologie de la toiture et de ses lucarnes telle que proposée,;
 - Le projet doit être repensé de sorte à limiter l'intervention architecturale de ce côté et conserver la hauteur de corniche existante;
- Dans le bâtiment B
 - La démolition de l'annexe du bâtiment principal, au vu des nombreuses interventions déjà exécutées pour essayer d'en maintenir les volumes, peut s'envisager, d'autant que sa construction dès l'origine était à usage de garage et rangement et non en cadre habitable ;
 - L'ajout du réfectoire, avec la transparence telle que proposée, conserve la lisibilité vers le bâtiment principal existant ;
 - Son parti architectural offre un parti qui permet une situation réversible ;

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

- En ce qui concerne le programme :
 - pour le bâtiment A :
 - le projet rencontre la demande du SIAMU de situer les chambres à l'étage le plus accessible en cas d'incendie
 - l'institution en profite pour créer des petites chambres de qualité à la place des 2 grands dortoirs existants, ce qui répond également aux nouvelles normes de la COCOF ;
 - le projet améliore les qualités de vie des enfants et répond au bon aménagement des lieux ;
 - les deux grandes salles de jour implantées à la place des dortoirs, dans les combles existants, doivent comprendre des fenêtres à l'échelle des enfants, ce qui implique de pouvoir modifier l'architecture existante de cette aile : que la modification et le parti architectural de la demande peut en conséquence s'envisager pour la façade vers le jardin, sud et non visible depuis l'espace public;
 - pour le projet de réfectoire dans la cour du bâtiment B :

- le projet conserve, par son parti architectural transparent, la lisibilité du volume principal de ce bâtiment existant et permet de disposer d'une salle largement éclairée et en contact avec le beau parc de l'institution, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- la demande de démolition est également justifiée par l'état sanitaire dégradé du bâtiment et permet un contact et des vues plus développées avec la belle nature du site ;
- En ce qui concerne l'implantation et gabarit :
 - Les modifications de volume du bâtiment A, telle que proposées, ne peuvent s'envisager qu'en façade Sud et côté jardin et doivent être limitées au plus strict minimum en ce qui concerne les détails et la nomenclature des châssis existants, de sorte à conserver le caractère architecturale de cet édifice ;
 - La démolition de l'annexe du bâtiment B doit se faire dans l'objectif d'ouvrir les vues depuis le bâtiment principal vers les frondaisons de ce site remarquable ;
 - Le nouveau réfectoire du bâtiment B s'implante dans la cour formé par le bâtiment existant et son annexe, complétant l'ensemble de manière cohérente et sans porter atteinte à la lisibilité du bâti existant, ce qui répondra au bon aménagement des lieux ;
- En ce qui concerne l'aménagement des abords et couvert végétal :
 - Le projet respecte le parc dans lequel il se situe, sans porter atteinte à la verdurisation de la parcelle et du quartier ;
- En ce qui concerne la mobilité et accès :
 - La situation reste inchangée et le programme ne compte pas d'augmentation d'accueil par rapport à la situation existante ;
- En ce qui concerne le Gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet prévoit un bassin d'infiltration des eaux de ruissellement, dont les modalités pratiques seront à dimensionner et prévoir avec le Service Technique de la Voirie ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, requises pour l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- le projet ne modifie pas l'emprise du Bâtiment A et conserve le caractère de parc qui l'entoure ;
- la demande vise une démolition en intérieur d'îlot de l'aile annexe du bâtiment B implanté en limite mitoyenne gauche de la parcelle, qui peut s'envisager au profit des espaces de verdure du site ;
- l'ajout du réfectoire dans la cour formée par cette aile et le bâtiment principal ne porte pas atteinte au jardin de qualité de cette institution et assure par contre un meilleur contact entres les pièces de vie des utilisateurs et celui-ci, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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 l'ensemble architectural antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) (Art. 207 du COBAT§1.a14), le projet doit conserver mieux le caractère « champêtre et transitoire » de l'époque, visible depuis l'espace public ;
- Les interventions volumétriques du bâtiment A de la demande telle qu'introduite, peuvent s'envisager pour la façade Sud et jardin, afin d'assurer une réponse cohérente au programme d'équipement et à l'échelle des enfants utilisateurs des installations, soit en conservant les hauteurs de corniche du Bâtiment A existantes côté Nord et visible depuis l'espace public ;
- La démolition de l'aile du bâtiment B est acceptable en raison de ses mauvaises conditions sanitaires, au profit du jardin et du nouveau réfectoire, dont le caractère transparent assure la lisibilité du bâti principal et répond au bon aménagement des lieux

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

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

- conserver les hauteurs de corniche du Bâtiment A et l'ensembles des éléments existants en façade Nord et visible depuis l'espace public ;
- conserver les détails architecturaux et la nomenclature des divisions de châssis du bâtiment A, et corriger les façades en conséquence;
- conserver au maximum les radiateurs existants ;
- intégrer à la présente demande la pose des bâtiments préfabriqués à implanter durant la durée du chantier ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles traitent de limiter les interventions de la demande telle qu'introduite au profit du caractère patrimonial des bâtiments de ce site présentant un ensemble cohérent ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le caractère patrimonial des différents bâtiments du site par leur ensemble, et l'ajout des bâtiments préfabriqués durant le chantier et nécessitant permis ;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 4

Dossier 16-41987-2014- Enquête n° 38/15

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent et Stéphanie Bouvier et Filippi

Situation : Avenue du Feuillage 16

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41987-2014 introduite le 18/12/2014 par Monsieur Laurent et Stéphanie Bouvier et visant la démolition et la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Feuillage 16;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°20 BIS (arrêté royal du 22.06.1982) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol (art 1.6 toiture et 1.8 zone de recul (pente de garage);

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

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.6 en ce que l'étage en recul dépasse d'un bloc capable d'une toiture à versant (entre 30 et 50 °),
 - non-respect de l'article n°1.8 en ce que la pente de garage est supérieure à 4%

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, la teneur de la réclamation introduite et l'argumentaire y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- l'allongement de la façade fait perdre de l'ensoleillement et une terrasse crée des vues vers sa parcelle,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2014: dépôt de la demande

02/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet

25/02/2015 dépôt de plans modifiés du sous-sol suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT

16/02/2015 au 02/03/2015 inclus : enquête publique

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 04/03/2015 et libellé comme suit
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
 - *Abattage d'arbre(s):*
 - *Abattage de quatre bouleaux de 95 à 125 cm de circonférence situés en zone constructible.*
 - *Abattage d'un cyprès de 20 cm de circonférence ne nécessitant pas de permis.*
 - *Maintien d'arbre(s):*
Maintien de cinq arbres à haute-tige sur la parcelle dont un magnolia remarquable à front de rue.
 - *Replantations:*

Le Service Vert impose la replantation de trois arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 14/16 cm à la plantation dans les dix mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 03/03/2015 et libellé comme suit :

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

Cotation d'implantation altimétrique

- *Principes généraux :*

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

- *Quant au projet :*

- *Les cotes altimétriques du plan d'implantation sont trop peu lisibles et identifiables.*

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 02/03/2015

4 : description Sitex

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

- Le quartier 'Fort Jaco' dans lequel se situe la demande est résidentiel tout en étant situé près de la chaussée de Waterloo,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignements, et le stationnement est organisé sur les accotements,
- la maison n°16 sur laquelle porte la demande a été construite dans les années 60 et ne présente pas de qualité architecturale particulière,
- elle présente un gabarit R+1+T, et la toiture comporte 4 versants,
- Le bâti environnant est implantée en recul, les alignements sont marqués par des haies vives et/ou des murets, et les zones de recul sont plantées de sorte que les façades des maisons ne sont pas toujours visibles,
- Les maisons avoisinantes présentent un gabarit R+1+T,
- Au n°5, une maison art déco présente un gabarit R+1+étage en recul, en enduit gris,
- La maison de droite (n°36) est implantée plus proche de l'alignement,
- La maison de gauche (n°12) présente une toiture à 2 versants,
- Le couvert végétal est constitué d'une pelouse, de haies et de quelques arbres dont certains sont proposés à l'abattage,
- Le jardin est plat,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la maison existante,
- la construction d'une maison de facture plus moderne, de gabarit R+1+étage en recul,
- l'abattage de 4 arbres situés le long de la limite droite de la parcelle (3 bouleaux et 1 cyprès),

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet propose la démolition d'une villa construite dans les années 60 et la construction d'une maison moderne,
- Il ne modifie pas la densité dans une opération de démolition / reconstruction dont l'impact principal est la modification de typologie de la maison sur cette parcelle

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

○ en matière de programme :

- le sous-sol comprend un garage pour 4 voitures, un rangement pour les vélos, une piscine, un local fitness et un studio pour une jeune fille au pair,
- au rez-de-chaussée, le projet situe les locaux de séjour, un bureau, des terrasses,
- au 1^{er} étage, le projet prévoit 5 chambres et 3 salles de douche,
- au 2^{ème} étage (étage en recul), le projet prévoit 1 chambre, dressing, salle de bains,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la maison est implantée à 4 mètres de la limite latérale de gauche afin de dégager la zone latérale droite (orientée SSE),

- le 2^{ème} étage est en recul et doit s'inscrire dans le volume capable d'une toiture entre 30 et 50° de pente,
- l'emprise du sous-sol est de 274m², soit 22% de la superficie de la parcelle,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'abattage de 4 arbres en zone latérale de droite dégage les vues et l'ensoleillement de la façade latérale de droite orientée au Sud / Sud-Est et la façade arrière,
 - en compensation, 3 arbres à haute tige doivent être plantés,
 - les terrasses sont cadrées par des massifs de haies,
 - en zone de recul un magnolia de 8m de haut est à tailler et conserver : pour ce faire, il y a lieu de supprimer le bureau au rez-de-chaussée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour 4 emplacements présentent une porte large de près de 6 mètres,
 - à l'alignement, le projet propose un portail important de part et d'autres de haies à ne se conformant pas à la typologie présente dans la rue : il y a lieu de ne pas réaliser de portail à l'alignement mais de placer des murets bas conformément à l'esprit du quartier. Un portail ajouré pourrait s'envisager de part et d'autre de la façade avant afin de sécurisé le jardin arrière ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit un bassin d'orage de 10.000L et une citerne d'eau de pluie de 10.000L implantée sous la rampe de garage,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le logement de la jeune fille au pair doit avoir une superficie de 22 m² et un niveau sous-plafond de 2.50 mètres. Les plans déposés le 25/02/2015 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT font apparaître que le logement a bien été augmenté mais également que l'ensemble de la superficie du sous-sol a été agrandi : il y a lieu de modifier les plans d'origine au 1/50 sans pour autant agrandir la superficie du sous-sol proposé initialement;
 - il est situé au sous-sol et n'a dès lors qu'une vue de +/- 3 mètres sur la cour le séparant de la piscine,

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

- le 2^{ème} étage en recul dépasse du volume capable d'une toiture à versant de 50°, pour la façade latérale de gauche, s'inscrit dans un angle de 53°; la dérogation est donc mineure,
- la rampe de garage présente une pente supérieure à 4% pour les 5 premiers mètres, ce prescrit ne permettant pas d'implanter un garage en sous-sol pour une villa implantée à 5 mètres de l'alignement,

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 :

- augmenter la superficie du logement de la jeune fille au pair à 22 m² minimum et porter la hauteur sous plafond à 2.50 mètres minimum : il y a lieu de modifier les plans en conséquence au 1/50 sans pour autant agrandir la superficie du sous-sol proposé initialement;
- supprimer le bureau au rez-de-chaussée ;
- ne pas réaliser de portail à l'alignement mais de placer des murets bas conformément à l'esprit du quartier. Un portail ajouré pourrait s'envisager de part et d'autre de la façade avant afin de sécurisé le jardin arrière ;
- préciser au plan d'implantation:
 - Indiquer au 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,
 - Indiquer le niveau existant du trottoir devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser,
 - Améliorer la lisibilité des cotes altimétriques du plan d'implantation,
- planter trois arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 14/16 cm à la plantation dans les dix mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars,

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 le plan d'implantation doit être plus précis et les abords complétés,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'abattage des arbres doit être compensé,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le logement de la jeune fille au pair doit être conforme aux normes d'habitabilité,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

DBU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n°5

Dossier 16-41871-2014- Enquête n° 40/2015

Demandeur : Monsieur Jean-Luc Vanhoutte Muses 9 S.P.R.L.

Situation : Avenue des Muses 9

Objet : l'extension d'une villa unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41871-2014 introduite le 14/10/2014 par S.P.R.L. Muses 9 c/o Monsieur Jean-Luc Vanhoutte et visant l'extension d'une villa unifamiliale sur le bien sis avenue des Muses 9;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (10/06/1993) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°14 du permis de lotir n°9 bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/09/2006 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

Que la demande telle qu'introduite déroge à la réglementation en vigueur en matière d'emprise au sol 16.86% au lieu de 16.66%, soit 7 m², sans que la dérogation ne soit sollicitée

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site (Bois de Verrewinkel) site classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/07/1990 et visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant à cet égard que la parcelle comprend un grand développement en connexion avec le bois et une zone de transition entre celui-ci et le jardin, via une zone d'arbres, mais que la quasi-totalité de l'extension se situe dans la zone des 60 mètres à compter de la limite de la zone Natura 2000 ;

Que dès lors, la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

Que l'avis de Bruxelles-environnement a été sollicité ;

Que la délivrance du permis de lotir est postérieure au 01.01.1981 et que l'article 149, alinéa 2 du CoBAT a imposé que le dossier soit soumis aux mesures particulières de publicité au motif qu'il est susceptible d'affecter ce site;

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

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

o motifs inhérents au CoBAT :

o Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre

- o demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **Natura 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/10/2014 dépôt de la demande

25/11/2014 : introduction de plans ainsi que d'une note explicative complémentaire, de l'évaluation des incidences sur un site Natrura 2000

02/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/02/2015 au 02/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

En séance du 05/03/2015, le Collège a marqué un accord de principe, pour vendre le terrain communal au propriétaire limitrophe de l'immeuble sis av. des Muses, 9, sur lequel porte la demande, à la condition que la Commune se voit octroyer, par le propriétaire, une servitude d'écoulement des eaux perpétuelle et à titre gratuit, laquelle autorise un droit d'accès en tous temps, au profit de l'exploitant/gestionnaire du réseau d'égouttage, pour procéder aux entretiens et réparations inhérentes à la canalisation.

L'objet est inscrit à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 26/03/2015, seul organe compétent pour se prononcer définitivement sur cette matière

18/03/2015:séance publique de la Commission de concertation

Vu la consultation des services techniques communaux en cours de procédure, et :

- l'avis du Service Technique de la Voirie, qui sera émis avant la délivrance du permis d'urbanisme ;
- l'avis du Service Vert, émis en date du 04/03/2015 et libellé comme suit :
 - Maintien d'arbre(s):
Les 41 arbres de haute-tige recensés sur la parcelle sont conservés.
 - Zone de protection des arbres:
La zone de protection de 15 mètres applicable autour du site classé du bois de Verrewinkel, concernant 27 arbres, est respectée.
Aucun sujet n'est assez proche du chantier que pour nécessiter des protections particulières,

Vu l'avis de Vivaqua émis le 04/03/2015, suite à l'inspection du Collecteur, de la visite sur place en date du 20/03/2007, et des nombreuses recommandations concernant ce dossier,

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Muses est une artère secondaire formant un square en son about, à proximité du Bois de Verrewinkel ;
- La parcelle des demandeurs :
 - est située en about de la voirie en tête-de-pipe que constitue cette l'avenue,
 - prend accès par celui-ci ;
 - est composée de deux anciennes parcelles, réunies par le permis de lotir et s'élargissant vers le fond de parcelle,
- L'immeuble n°9 sur lequel porte la demande, s'implante dans la pente du terrain et profite de sa dénivellation pour créer un jeu de volume de R+1+recul, dans un style sobre et contemporain aux grandes baies vitrées ;
- Les villas voisines sont implantées assez loin de celle du demandeur, vu la grandeur des parcelles ;
- Le fond de parcelle est aménagé en zone paysagère de transition avec le Bois de Verrewinkel, site classé ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de villa unifamiliale et en restructure les espaces de cuisine et salle d'eau au profit de leur confort et organisation ;
- crée une première extension du rez-de-jardin pour agrandir les espaces de repos adjacents à la piscine
- agrandit sensiblement la superficie des espaces de jour du côté est (gauche) de la parcelle, afin d'y intégrer une extension du séjour et une belle grande salle à manger ;
- crée des toitures terrasses sur ces nouveaux volumes pour le séjour et pour la grande chambre ;
- agrandit certaine baies et remplace les châssis au profit de profils plus fins et moins présents dans la vue ;
- Couvre l'emprise de la servitude relative à la canalisation d'eau, tout en conservant une chambre de visite de part et d'autre du bâtiment, afin de pouvoir assurer la surveillance et l'entretien de l'ouvrage.

6 : motivation sur la demande

Vu l'accord de principe du Collège en ce qui concerne la servitude des eaux ;

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

- Le dossier se conforme au permis de lotir n°9bis, octroyé par le Collège en date du 26/09/2006, qui a porté sur la réunion de deux lots n°13 et 14, depuis dénommé « lot 14 » ;

- L'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée se fait essentiellement dans la partie est de la parcelle, en continuité des volumes bâtis existants, au profit de l'agrandissement des espaces de vie et d'agrément en complément de l'espace de la piscine existante;
- Les autres travaux portent essentiellement sur :
 - des modifications d'organisation intérieures au profit des espaces de cuisine et de salles d'eau ;
 - des modifications de baies et de châssis, afin de rendre ces éléments les plus discrets possible au profit du rapport des espaces intérieurs avec le jardin et des vues sur la nature du Bois classé ;
 - Les transformations respectent cependant la zone de 15 mètres de protection aux abords du Bos classé de Verrewinkel, ce qui permet de maintenir la zone de transition des plantations et de la végétation au pourtour de cette zone Natura 2000 ;

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

- en matière de programme :
 - la grande villa unifamiliale est agrandie :
 - au niveau du sous-sol d'un agrandissement de la zone de détente de la piscine, implantée au Sud-est de la villa existante ;
 - d'une terrasse qui couvre l'ouvrage, en agrandissement de celle du séjour;
 - au rez-de-chaussée, d'une grande extension de la salle à manger et du séjour, également couverte d'une terrasse accessible via la grande chambre existante au premier étage et de côté ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'emprise du projet dépasse cependant quelque peu (7 m²) la superficie d'emprise permise au PPAS et il s'indique d'adapter en conséquence le projet, vu sa proximité avec la zone NATURA 2000 et l'importance de ses superficies de terrasses, au profit du caractère verdurisé du quartier et des objectifs du PPAS dans lequel il se situe ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - au vu de la proximité de zone NATURA 2000, il a lieu de respecter une gestion de la parcelle, et notamment :
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et maintenir les limites du site sans éclairage (supprimer tout éclairage vers les zones protégées/boisées). Bruxelles Environnement suggère de manière générale l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre comprenant
 - a) un système de détection de présence,
 - b) un réglage d'intensité,
 - c) une armature basse,
 et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie.
 - Organiser l'accès au chantier uniquement par l'avenue des Muses.

Bruxelles Environnement préconise en outre :

- Entretien et gérer l'espace non bâti sans utilisation de pesticides ;
- Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ou à surveiller (potentiellement invasives, voir listes en annexe). La plantation/introduction d'espèces exotiques invasives est interdite par l'Ordonnance relative à la conservation de la Nature (art. 77 et annexe 4 de l'ordonnance) ;
- Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ;
- Favoriser la diversité des habitats présents sur le site (haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, ...)
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet doit s'accompagner d'un bassin d'orage et / ou de noues d'infiltration à l'échelle de la superficie totale couverte par la villa et il s'indique de prendre contact à ce propos avec le Service Technique de la Voirie ;
 - l'avis favorable conditionnel de VIVAQUA sur la présente demande, (soit la construction autoportante au-dessus de la servitude et le maintien de son accès) permet d'envisager la construction de l'extension souhaitée, d'un point de vue urbanistique, vu sa conformité au permis de lotir en vigueur ;

- cependant, si la demande est acceptable sur base des critères urbanistiques, la partie de terrain sur laquelle porte la demande doit être rachetée à la Commune et le permis ne pourra être mis en œuvre qu'après que le transfert de propriété ait été enregistré.

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

- En ce qui concerne la demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **Natura 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT), le projet conserve une importante zone de transition entre le Bois de Verrewinkel (site classé et zone Natura 2000) et sa zone de jardin proprement dite, ce qui est profit du maintien de la faune et flore existante,

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 :

- Réduire l'emprise du projet afin de se conformer au prescrit du PPAS 48 bis et ter, auquel se réfère le permis de lotir n°9 bis dans lequel se situe le bien

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur une réduction mineure de l'emprise du projet
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise du projet est importante et que sa situation à proximité du Bois classé de Verrewinkel n'en justifie pas la dérogation
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite et non demandée, en ce qui concerne l'emprise du projet supérieure à celle prescrite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

8 : conditions de mise en œuvre du permis

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- avoir réglé le problème de la propriété de la bande de terrain appartenant à la Commune, sur laquelle se situe la conduite de VIVAQUA ;
- respecter les recommandations de VIVAQUA et l'avertir du chantier ;
- assurer la gestion de la parcelle en fonction de sa proximité avec la zone NATURA 2000, selon les indications de Bruxelles-environnement, service biodiversité, émises c-i-avant;

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 18/03/2015
objet n° 6

Dossier 16-41952-2014- Enquête n° 42/14

Demandeur : Messieurs Jonathan, Michaël et Robin Putman

Situation : Avenue des Tilleuls 31

Objet : l'aménagement d'une annexe désaffectée en bureau et la création d'une nouvelle parcelle autour de l'annexe avec accès direct de la rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41952-2014 introduite le 05/12/2014 par Messieurs Jonathan, Michaël et Robin Putman et visant l'aménagement d'une annexe désaffectée en bureau et la création d'une nouvelle parcelle autour de l'annexe avec accès direct de la rue sur le bien sis avenue des Tilleuls, 31;

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

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul.

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 :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'aménagement et entretien des zones de recul, article 11 qui prescrit « « la zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre...Elle ne peut être transformée en espace de stationnement... » en ce que le projet prévoit une zone de stationnement en zone de recul.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2014 : dépôt de la demande

24/12/2014 : accusé de réception d'un dossier incomplet

30/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/02/2015 au 02/03/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé de villas de prestige,
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement, le stationnement est possible d'un côté,
- La parcelle sur laquelle s'inscrit le bien faisant l'objet de la demande accueille :
 - a) une grande villa en fond de parcelle
 - b) un bâtiment annexe - ancienne écurie - à l'avant de la parcelle implanté le long de la mitoyenneté de droite ;
- Aucune archive n'a été retrouvée pour le bien faisant l'objet de la demande (ancienne écurie). Il est donc difficile de dater la date de sa construction. Celui-ci offre une architecture élégante dont les façades sont en briques de teinte rouge, ornées de bandeaux et colonnes adossées en pierre naturelle de ton gris, les baies de fenêtres et de portes en façade latérale sont cintrées et la toiture présente des saillies soutenues par des consoles sculptées en bois ;
- L'état du bâtiment est délabré mais la structure existante de plancher et de toiture en bois est en bon état de conservation.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le changement d'affectation de l'ancienne écurie en bureaux ;
- L'aménagement de la zone de recul en stationnement ;
- La division du terrain en deux parcelles distinctes ;

6 : motivation sur la demande

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

- La demande de changement d'affectation se conforme au prescrit de la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, notamment par le fait que le bureau (agence immobilière) occupe une superficie de moins de 250m² ;
- La reconversion des lieux en bureau peut s'envisager. En effet :
 - a) la demande ne supprime pas de logement;
 - b) le volume existant est conservé et
 - c) le projet redonne vie à un bien délabré

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

- Le projet propose une nouvelle limite parcellaire implantée à 2,00m de la façade latérale du bâtiment ;
- Cette distance ne répond pas au bon aménagement des lieux et doit être reculée de minimum 1.00m afin de davantage libérer d'espace en mitoyenneté ;
- Vu les explications données en séance, il y a lieu de supprimer la ligne séparative et de matérialiser la division éventuelle par une haie ;
- Le cas échéant, introduire une demande de division conformément au CoBAT ;
- Il y a lieu de fournir une vue de la fermeture prévue à l'alignement (portail ? haie ?) ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU, titre I, article 11 : la zone de stationnement en zone de recul demandée ne peut se concevoir, car celle-ci ne répond pas aux objectifs régionaux en la matière et proposer un aménagement planté à la place.

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 la zone de recul en zone de stationnement – proposer un aménagement planté à la place ;
- Reculer la limite parcellaire de 1m afin de laisser une zone de recul latéral de minimum 3.00m et matérialiser cette limite par une haie ;
- Introduire une demande de division conformément au CoBAT le cas échéant ;
- Il y a lieu de fournir une vue de la fermeture prévue à l'alignement (portail ? haie ?)

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les aménagements extérieurs ;
- 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 article 11 n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 07

Dossier 16-41486-2014 - Enquête n° 032/15

Demandeur : Fortis - Monsieur Philippe de Paepe

Situation : Place de Saint – Job, 29

Objet : le placement de deux enseignes publicitaires sur la façade d'une agence bancaire

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41486-2014 introduite le 04/02/2014 par BNP Paribas Fortis - c/o Monsieur Philippe de Paepe et visant le placement de deux enseignes publicitaires sur la façade d'une agence bancaire sur le bien sis place de Saint-Job, 29 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 56 QUARTIER ST.-JOB-CARLOO - arrêté royal du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivants :

- Art. II.8.2.2 : Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades – implantation et dimensions ;
- Art. II.8.2.3 : Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades – implantation et dimensions ;

Considérant que la demande déroge à l'article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux – implantation du dispositif ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est situé dans le périmètre de protection de "l'Abreuvoir" monument classé (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/07/1996) et sis Chaussée de Saint-Job 682 ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises au motif des dérogations précitées

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/02/2014 : dépôt de la demande ;

15/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/02/2015 au 02/03/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de la CRMS émis le 04/02/2015, qui ne formule pas d'objection sur la demande à condition que le règlement soit respecté ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble mixte de commerce et de 3 logements sur lequel porte la demande est situé le long de la partie longitudinale de la Place de Saint-Job ;
- Le bien compte un immeuble principal à front de place et des extensions au rez-de-chaussée, à l'instar des constructions voisines (ayant fait l'objet du permis d'urbanisme 16-40717-2012 ;
- Le fond de la parcelle, accessible par la chaussée de Saint-job, est bâti par un logement ;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté en agence bancaire avec un espace de « self banking » à l'avant ;

- Le bien s'implante dans un noyau commercial dynamique activé tous les matins par le marché de la Place de Saint – Job ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la pose de 2 enseignes publicitaires pour l'agence bancaire, dont :

- un 1^{er} dispositif, aux caractéristiques suivantes :
 - apposé parallèlement à la façade sous le balcon du 1^{er} étage,
 - 230 centimètres de longueur,
 - 40 centimètres de hauteur,
 - superficie de 0,92 m², qui sera éclairé par l'arrière ;
- Un 2^{ième} dispositif aux caractéristiques suivantes :
 - à double faces, placé perpendiculaire à la façade et situé entre la 1^{ère} et la 2^{ème} travée des portes fenêtres du 1^{er} étage
 - 85 centimètres de profondeur,
 - 90 centimètres de hauteur
 - superficie de 0,77 m² ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise à accentuer la signalétique de l'agence bancaire au sein de ce noyau commercial dynamique ;
- La demande reprend les logos et teintes caractéristiques de la banque Fintro ;

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

- Le projet rompt l'harmonie de l'ensemble des façades de la place, notamment par la pose de l'enseigne perpendiculaire à la façade au 1^{er} étage,
- En effet, les commerces contigus ne disposent pas d'enseigne perpendiculaire au niveau du 1^{er} étage
- L'enseigne proposée est implantée dans un registre très différent, la lecture de la partie commerciale de cette façade avant étant notamment accentuée par le balcon débordant à l'usage du logement ;
- Ce balcon en saillie aurait notamment pour effet de masquer l'enseigne de façon substantielle dans les perspectives des lieux ;
- Depuis la place, c'est l'alignement d'arbres qui constituerait un obstacle à la vue vers cette enseigne
- Le projet tend à complexifier la lisibilité de l'ensemble de la place, par la pose de plusieurs enseignes publicitaires ;

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 l'implantation et aux dimensions des dispositifs publicitaires en dérogation avec le prescrit du PPAS, la demande :
 - En ce qui concerne l'enseigne parallèle à la façade :
 - elle peut se justifier pour des raisons de signalétique et de composition de la façade.
 - le PPAS prescrit un dispositif de 0,25 m² en zone de logement.
 - cette superficie est largement dépassée (0,92 m²), mais est compensée par le fait que l'enseigne est composée de lettres découpées, ce qui en allège l'aspect ;
 - En ce qui concerne l'enseigne perpendiculaire à la façade :
 - cette implantation ne peut se justifier, de par sa hauteur et ses dimensions, car elle ne permettra plus l'usage complet de la terrasse pour le logement supérieur.
 - d'autre part, cette implantation ne se justifie pas au regard des spécificités des lieux, de la cohérence architecturale de la Place et des vues limitées vers la façade du 1^{er} étage ;
- En ce qui concerne la dérogation au RCU :
 - le projet ne se justifie pas pour l'implantation de l'enseigne perpendiculaire à la façade et au niveau du logement du 1^{er} étage.
 - cette implantation nuit tant à l'habitabilité de ce logement (accès terrasse), qu'à la lisibilité de la façade ainsi qu'à la cohérence de la Place ;
 - le projet ne rencontre donc pas l'objectif d'embellissement des noyaux commerciaux

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, le projet ne porte pas atteinte aux perspectives vers le bien classé situé le long de la chaussée de Saint-job, du côté du fond de la parcelle sur laquelle porte la demande et invisible depuis la place ;

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 de supprimer l'enseigne publicitaire perpendiculaire à la façade pour répondre au bon aménagement des lieux :

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la signalétique de l'agence bancaire sera assurée par un dispositif parallèle à la façade ;
- d'être accessoires en ce que cet aspect de la demande offrait peu de visibilité, et que le projet modifié s'inscrira davantage dans le prescrit tant du PPAS que du RCU ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohérence de l'ensemble de la place sera sauvegardée ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne perpendiculaire sera retirée ;

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n°8

Dossier 16-41714-2014- Enquête n° 234/14

Demandeur : Good Place Foundation - c/o Monsieur Markus Kolzoff

Situation : Avenue de la Sapinière de 52 A à 54

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41714-2014 introduite le 30/06/2014 par la Good Place Fondation - c/o Monsieur Markus Kolzoff et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de la Sapinière de 52 A à 54 ;

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 plan particulier d'affectation du sol n° 48 bis & ter - Quartier Sud / Est - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 6 du permis de lotir n° 81 quater - délivré le 15/04/2003 à E.P.M.sa et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir pour la raison suivante :

- Non-respect de l'article 1.5 des prescriptions du permis de lotir, qui prévoit des toitures à versants et des châssis en bois ;

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 :

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 81 quater, lot n° 6, en matière de typologie de la toiture (article 1.5) et de matériaux de châssis ;

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 27/10/2014 au 10/11/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/06/2014 : dépôt de la demande ;

14/10/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/10/2014 au 10/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/11/2014 : séance publique de la Commission de concertation au cours de laquelle la Commission a pris acte de la suspension de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, suite à la prise d'acte par le Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 5 septembre 2013 de la proposition de classement de la maison, due à l'architecte Antoine Pompe et sise avenue de la Sapinière, 52 à 54, introduite par la Commission Royale des Monuments et Sites ;

09/02/2015 : courrier émanant de Bruxelles Développement Urbain signifiant l'interruption de la procédure de classement du bien et la reprise de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme telle qu'introduite ;

18/03/2015 : inscription de la demande à l'ordre du jour d'une nouvelle séance publique de la Commission de Concertation, pour que soit émis l'avis de la Commission de concertation suite à l'enquête publique ;

Vu l'avis émis par VIVAQUA en date du 06/11/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble est implanté en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Sapinière, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue de Percke ;
- Le bien se situe dans le permis de lotir 81quater , s'étendant depuis l'avenue de la Sapinière jusqu'à l'avenue des Églantiers.

- Le lot 6 sur lequel porte la demande compte une maison d'habitation avec garage, ayant fait l'objet de transformations récentes, et implantée à l'avant, ainsi qu'une construction plus importante implantée en intérieur d'ilot (n° 52) ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une habitation unifamiliale composée de 2 volumes semblables, presque symétriques, accolés l'un à l'autre, et qui sont tous deux caractérisés par leurs toitures à versants en tuiles rouges, leur bardage en bois peint et des murs en briques de ton clair ;
- Ces deux volumes, formant le corps principal de la maison, sont complétés à l'arrière par des annexes en briques et se développant uniquement au niveau du rez-de-chaussée. Cette annexe est couverte d'une toiture plate en roofing ;
- En regardant depuis la rue, à droite de la maison se développe un grand jardin en pente, formant une cuvette par rapport à la rue et séparée de celle-ci par des massifs plantés ;
- L'ensemble des maisons pré décrites sont l'œuvre de l'architecte Antoine Pompe et ont été transformées ;

5 : Description demande telle qu'introduite

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

- la rénovation et l'extension des espaces de séjour au rez-de-chaussée.
- la démolition de l'annexe existante comportant les garages et la réalisation d'une nouvelle annexe s'articulant à l'arrière de la maison, augmentant la surface du rez-de-chaussée et s'ouvrant sur le jardin ;
- Les garages existants sont, quant à eux, transférés à l'avant du bâtiment, nécessitant l'ouverture d'une seconde porte de garage, jumelle à l'existante, en façade avant (façade nord) ;
- L'étage est entièrement maintenu dans sa situation existante ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La nouvelle annexe permet d'agrandir les espaces de vie en les ouvrant généreusement vers le jardin privatif ;

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

- Le nouvelle annexe vient trouver sa place à l'arrière des constructions principales et maintenues, en remplacement des garages démolis, et pour s'étendre vers le jardin dans le respect de la déclivité naturelle du terrain ;
- Une zone de 8,00 mètres minimum est maintenue par rapport au fond de la parcelle ;
- La hauteur du bord supérieur de la corniche de la nouvelle extension ne dépasse pas 4,00 mètres par rapport au niveau naturel du sol ;
- Les façades sud-est et nord-ouest, presque aveugles, disparaissent derrière des massifs de plantations. Seuls des bandeaux de fenêtre, placés en hauteur, apportent de la lumière naturelle jusqu'au cœur du projet ;
- La façade sud/ouest, tournée vers le jardin, est composée de larges baies vitrées qui s'ouvrent sur un jeu de terrasses en bois, reliées entre-elles par des escaliers réalisés dans les mêmes matériaux, et dont les différents niveaux sont étudiés pour s'intégrer dans la déclivité naturelle du site ;
- Le relief du terrain n'est que très peu modifié ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au permis de lotir, en matière de typologie de la toiture (article 1.5) et de matériaux de châssis :
 - Les matériaux prescrits pour la nouvelle extension s'accordent aux constructions existantes (briques de couleur naturelle, béton lavé, châssis en acier, ...) de façon à pouvoir faire cohabiter les styles architecturaux composant cette maison déjà sensiblement transformée ;
 - La végétation plantée tout autour de la nouvelle annexe permet de cadrer le nouveau bâtiment, rendant sa présence encore plus discrète tout en mettant en évidence le bâtiment principal ;
 - La nouvelle extension est traitée avec une grande simplicité, lui conférant une intégration discrète et juste dans le site. Les plantations projetées le long des façades sud-est et nord-ouest, façades perceptibles depuis le bâtiment remarquable voisin, renforcent encore ce souci d'intégration du projet ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'article 207 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et la valeur patrimoniale du bien, le projet, de par ses interventions mesurées tant en façade avant qu'en ce qui concerne l'extension arrière, respecte la typologie et les caractéristiques de la maison ;
 - La toiture plate de la nouvelle extension permet de mettre en évidence la volumétrie tout en respectant la typologie de la maison existante ;

Avis FAVORABLE non - unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

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

La commission souhaite que soit vérifiée la conformité du portail aux permis délivrés et souhaite, à défaut, que le portail soit ajouré avec une hauteur maximale de 1,60 mètre

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 9

Dossier 16-41859-2014- Enquête n° 41/15

Demandeur : Monsieur Jean-Paul De Coster Dexin S.A.

Situation : Avenue du Fort-Jaco 4

Objet : l'extension d'un appartement en duplex par l'ajout d'un étage et l'ajout d'un escalier extérieur en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41859-2014 introduite le 07/10/2014 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant l'extension d'un appartement en duplex par l'ajout d'un étage sur le bien sis avenue du Fort-Jaco, 4;

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

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

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

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

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

○ 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, profondeur de la construction
- non-respect de l'article n°6, hauteur de la toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/10/2014: dépôt de la demande,

10/11/2014 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

07/01/2015 : introduction de compléments, dont un plan sollicitant la transformation du bel-étage,

10/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet,

16/02/2015 au 02/03/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 04.03.2015

Vu l'avis du SIAMU émis le et joint à la demande: 07.01.2015

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et commercial,
- Dans ce quartier, l'avenue du Fort-Jaco est bâtie d'immeubles à appartements multiples de gabarit R+3 (parfois avec un étage en recul supplémentaire),
- L'immeuble n°4 sur lequel porte la demande est de gabarit rez-de-chaussée semi-enterré + bel étage +2 +toit plat.
- Sa zone de recul en pente vers les deux accès au demi-sous-sol (garage et entrée des logements), et ces deux accès sont séparés physiquement par une haie,
- Il est affecté à 3 appartements à 1 chambre,
- Sa façade arrière comporte des balcons, dont celui du bel-étage a été refermé par des châssis,
- L'immeuble de droite (n°6) :
 - présente un nombre de niveaux identique et hauteur de façade plus haute, en raison de son rez-de-chaussée situé au niveau de la voirie,
 - est un peu plus profond,

- est couvert d'une toiture à versant,
- L'immeuble de gauche (n°2) à l'angle de la chaussée de Waterloo :
 - est plus imposant, d'un gabarit R+3 et étage en recul, à l'exception de sa travée de raccord en mitoyenneté avec l'immeuble sur lequel porte la demande, laquelle est bâtie sur un niveau avec toit plat.
 - son rez-de-chaussée est affecté à un commerce du secteur HoReCa.
 - en raison de la présence du petit volume de raccord précité, ses étages sont en recul par rapport au mitoyen de l'immeuble de la demande, présentant ainsi une façade latérale située à +/- 4 mètres de l'axe mitoyen,
- En raison de la proximité de l'angle légèrement aigu que forme l'avenue avec la chaussée de Waterloo et du parcellaire inhérent à cette situation, le jardin, orienté au Nord, de forme irrégulière et entouré de parois en béton, est de faibles dimensions,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la rénovation et l'extension de l'immeuble comme suit:

- Au bel-étage, en façade arrière, la suppression des châssis fermant le balcon et l'ajout d'un escalier extérieur, en vue de relier le jardin à l'appartement du 1^{er} étage, via la cuisine et le balcon,
- l'ajout d'un étage, en recul par rapport à la façade avant, en vue d'agrandir l'appartement du dernier niveau dans un programme de duplex à deux chambres,

6 : motivation sur la demande

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

- la demande permettra aux habitants du bel étage de disposer d'un accès direct au jardin,
- la demande vise la transformation du 3^{ème} niveau et l'ajout de l'étage en recul,

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

en matière de programme :

- l'escalier extérieur permet de lier le jardin à l'appartement du 1^{er} étage, et améliore la qualité résidentielle de ce logement
- le 3^{ème} étage (appartement de 1 chambre) est agrandi et transformé en duplex confortable avec deux chambres,
- l'étage supplémentaire (duplex haut) est généreusement éclairé et accueille le séjour et la cuisine, tout en offrant une terrasse à la bonne orientation et la construction d'un balcon en façade arrière

en matière d'implantation et de gabarit :

- l'étage supplémentaire est en recul de 2.09 mètres par rapport à la façade avant,
- le mur mitoyen de gauche est rehaussé de +/- 3.40m,
- le mitoyen de droite est rehaussé de part et d'autre des versants de toiture de l'immeuble de droite, et dans une moindre mesure à l'avant qu'à l'arrière

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

- le jardin est de petite dimension et est entouré de parois en béton,
- il reçoit tout de même, malgré sa situation au Nord, de l'éclairage et un peu d'ensoleillement par la travée de raccord de l'immeuble d'angle

en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- l'immeuble dispose d'un seul emplacement de garage,
- le bien, situé en marge d'un noyau commercial important, est également situé à proximité du terminus du tram 92 de la STIB et à proximité directe d'un arrêt de transports en communs desservi par la ligne de bus 43 de la STIB, les lignes W et 365 du TEC et les lignes 136 et 137 de la société De Lijn,

Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le pignon est couvert de panneau de façade fibro-ciment de teinte 'béton coulé',
- Les balcons ne se conforment pas aux dispositions du code civile en matière de vues droites,

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

Quant à la dérogation qui porte sur l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- en façade avant, le châssis est posé juste à la limite de la rive de la toiture de la maison voisine, mais seule l'épaisseur de la toiture plate, bien isolée, dépasse du profil du mitoyen, et l'héberge est donc minime,

- en façade arrière, l'héberge est certes plus importante (2 mètres par rapport au plan du versant de toiture de la maison de droite), mais cette maison est légèrement plus profonde et une telle situation est habituelle dans un tel quartier urbain,
- quant à la dérogation qui porte sur l'article n°4 du Titre I du RRU, (profondeur de la construction) :
 - en mitoyenneté de gauche, le gabarit du volume de raccord au volume principal du bâtiment d'angle est anormalement bas et peu profond.
 - le projet est situé à l'Est de cet immeuble d'angle, dont la façade latérale présente principalement des portes fenêtres donnant accès à des balcons.
 - La perte d'ensoleillement est dès lors faible pour l'intérieur des logements de ce côté, mais il s'indique, dans la perspective des lieux destinée à rester en l'état à long terme :
 - de prévoir une finition esthétique et cohérente de l'ensemble du pignon qui fait face à la 3^{ème} façade de l'immeuble d'angle et aux balcons en saillie sur celle-ci,
 - de prévoir l'isolation du pignon, au profit de la qualité des logements de la totalité de l'immeuble,
 - proposer, en guise de finition et de protection de cette isolation, un parement de teinte claire comparable à celle des encadrements des baies de la façade principale,

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 :

- corriger les formulaires, le bien ne disposant que d'un seul emplacement dans le garage,
- prévoir une finition esthétique et cohérente de l'ensemble du pignon,
- prévoir l'isolation de la totalité du pignon, ,
- proposer, en guise de finition et de protection de cette isolation, un parement de teinte claire comparable à celle des encadrements des baies de la façade principale,

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 que seuls les formulaires doivent être corrigés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut pas être considérée en tant que telle en stationnement,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 10

Dossier 16-42019-2014 -

Demandeur : Monsieur et Madame Elisabeth et Karim Dergryse et Najah

Situation : Rue Edouard Michiels 4

Objet : le réaménagement d'une maison unifamiliale et son extension en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42019-2014 introduite le 24/12/2014 par Monsieur et Madame Karim et Elisabeth Najah-Dergryse et visant le réaménagement d'une maison unifamiliale et son extension en façade arrière sur le bien sis rue Edouard Michiels 4;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;

2 : Avis de la Commission de concertation

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

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

Considérant qu'une réclamation a été introduite et porte sur les aspects suivants :

- *Les deux maisons jumelles font l'objet d'un permis unique n°1558, délivré en 1925 et forme un ensemble homogène avec une certaine symétrie ;*
- *L'annexe proposée est trop haute et porte atteinte à l'ensoleillement de la maison mitoyenne jumelée, située au Nord de la demande ;*
- *Les deux maisons disposent de servitudes réciproques : eau, égout, poutre de toiture passante, mur de bon père de famille,...etc... dont il faut tenir compte (séparation des réseaux, problème de stabilité et d'étanchéité, voire l'isolation du mur mitoyen non couvert après démolition...);*
- *La cheminée, également jumelle est supprimée, ce qui est inquiétant ;*
- *Le voisin pose la question de pouvoir isoler par l'extérieur les maisons, ce qui est prôné par la compagnie d'impétrants, d'autant que l'annexe projetée sera déjà traitée différemment*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014 dépôt de la demande

18/02/2015 accusé de réception d'un dossier complet

18/03/2015:séance publique de la Commission de concertation

Considérant que le projet présente une dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur de l'annexe arrière et qu'il s'indique en conséquence de la soumettre aux mesures particulières de publicité

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ou d'activités mixtes ;
- La rue Michiels est bâtie d'ensembles de maisons jumelées, dont un au sein duquel se situe la maison sur laquelle porte la demande :
 - datant des années 1920,
 - formant un ensemble caractéristique de l'époque,
 - caractérisées par des jeux de volumes combinés et des jeux de briques en façade, ;
- Le volume des deux maisons jumelles sur lequel porte la demande conserve leur aspect d'origine en volumétrie, avec une certaine symétrie, soit un volume principal de gabarit R+1+toiture, et à l'arrière, un volume secondaire à cheval sur la mitoyenneté avec toiture à versant dont la faîte commun se situe sur le mur mitoyen ;

- Les deux maisons sont implantées avec un léger recul par rapport à la voirie et disposent de beaux jardins de ville derrière la maison ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin ;
- La troisième façade de la maison des demandeurs s'oriente donc au Sud ;
- Le garage de la maison se situe en fond de parcelle, ce qui nécessite une allée le long de cette façade,
- derrière ce garage, une dépendance (stockage) occupe toute la largeur de la parcelle ;
- La maison jumelle voisine a été peinte en blanc ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme du bâtiment principal sur lequel porte la demande que son volume et ses caractéristiques architecturales (jeux de briques, typologie) ;
- vise la démolition de l'annexe arrière et la reconstruction d'une nouvelle annexe formée de deux volumes, dont :
 - le premier se situe le long de la mitoyenneté et est couvert d'une toiture courbe (partie de cylindre au profil en quart de cercle) dont la génératrice haute se situe en mitoyenneté et +/- 25 centimètres sous la tuile faitière de la toiture existante ;
 - le second est implanté contre ce volume et :
 - se développe sur une largeur qui dépasse, latéralement, celle du volume principal existant de +/-1,20 mètre,
 - est bâti sur deux niveaux,
 - est également couvert par une toiture courbe (partie de cylindre au profil en demi-cercle) dont la génératrice supérieure se situe juste sous la corniche du volume principal
 - qui génère, à mi-largeur de la façade arrière, un chéneau de récolte des eaux, commun à ces deux parties de toitures courbes des nouvelles annexes ;
 - le parti architectural à toiture courbe permet un jeu de volume et une limitation de la hauteur totale de l'annexe, au profit du respect de l'ensoleillement de la maison jumelle, située au Nord du projet, comme indiqué par le croquis joint à la note explicative ;
- accompagne la demande d'une citerne de 3000L de récolte de ces eaux, dont le trop plein est raccordé à l'égout existant ;
- vise également la rénovation de la façade, traitée comme à l'origine :
 - Les corniches en PVC seront remplacées par des corniches en bois ;
 - Les briques et enduits seront ravalés ;
 - Les enduits originalement colorés seront repeints dans les couleurs originales

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance;

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

- Le quartier comprend de nombreuses exemples très différenciés d'extensions de ces maisons jumelles du début du siècle, conservant pour la plupart d'entre elles, la lisibilité du volume principal, ce qui participe à la conservation de la typologie générale du quartier et son caractère patrimonial ;
- La demande s'inscrit dans cet objectif ;
- La rénovation et le ravalement des façades renforce cette optique et permet de mieux apprécier cette architecture et ses détails ;
- La typologie de la nouvelle annexe à double toiture courbe n'assure cependant, par son importance, sa typologie et sa hauteur que partiellement la lisibilité du volume initial, et notamment par la toiture courbe du volume sur 2 niveaux, dont la hauteur totale avoisine celle de la corniche du volume principal ;

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

- Le programme de la maison unifamiliale restructurée et agrandie s'inscrit dans les objectifs de développement durables et de conservation du patrimoine architectural des années 1920 ;
- L'extension en façade arrière est bien distincte du volume initial par sa typologie mais pourrait être plus discrète et moins invasive en façade arrière ;
- L'implantation de la nouvelle extension assure une organisation interne des pièces au profit de leur habitabilité et qualité, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que le dossier fait l'objet de plusieurs remarques :

- Le parti architectural de toiture courbe et de volume uniforme blanc porte atteinte au caractère patrimonial de cet ensemble de deux maisons jumelées, par son matériau et par sa visibilité en troisième façade ;
- La construction d'une nouvelle annexe en mitoyenneté sur la même profondeur que l'annexe existante et de l'annexe de la maison jumelée permet :
 - le maintien, après reconstruction, d'un bâti qui limite l'héberge apparente en mitoyenneté à la hauteur nécessaire pour assurer l'étanchéité des ouvrages au droit du mur mitoyen,
 - le maintien et l'usage de la fenêtre du 1^{er} étage en façade arrière,
 - une cohérence d'échelle avec celle de l'annexe de la maison voisine, mais son parti architectural doit être adapté pour mieux s'intégrer aux volumes existants et ses petites annexes, aux toitures en pentes ;
- Le nouveau volume sur 2 niveaux en troisième façade :
 - engendre un volume important, d'autant plus que :
 - la profondeur de bâtisse se voit augmentée pour cette partie plus haute du projet,
 - la largeur de cette travée est plus importante,
 - la hauteur sous plafond dans la cuisine pourrait être réduite et l'étage réorganisé dans un programme comparable nécessitant une moindre hauteur,
 - la façade et le toit apparaissent comme traités dans un seul et unique matériau d'étanchéité lisse de teinte blanc, ce qui accentue le parti et attire l'attention alors que le volume principal doit garder sa hiérarchie de volume ;
 - atténuée un peu, par rapport à un volume d'une autre typologie, l'impact de l'ombre générée vers la maison voisine jumelée,
 - reste cependant une construction nettement plus importante, tant en hauteur qu'en profondeur, que les annexes des maisons de cette rue.
- Le mur de « bon père de famille » en mitoyenneté doit être pourvu d'une finition et d'une étanchéité adéquates afin d'en assurer le bon maintien dans le temps pour la maison jumelle ;
- La citerne d'eau de pluie doit être complétée d'un bassin d'orage, ce qu'il s'indique de prévoir en fonction du prescrit qu'émettra le Service Technique de la Voirie ;

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 l'ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),
 - le projet d'extension se fait en façade arrière, et en façade latérale, ce qui ne garantit pas la lisibilité et les vues du volume principal de la maison depuis l'espace public et rend la troisième façade trop importante;
 - cependant la typologie et le volume courbe sur 2 niveaux prend trop d'importance vis-à-vis de la façade arrière et du volume principal et il s'indique d'en diminuer la hauteur, et de le rendre plus discret par son parti architectural ;
 - la suppression de la cheminée en façade arrière déséquilibre l'esthétique de la façade arrière existante et qu'il s'indique la maintenir au profit de la ventilation naturel de la pièce

Considérant qu'au regard des remarques introduites en cours de procédure, le projet suscite également les observations suivantes :

- plusieurs aspects des remarques émises dans le courrier introduit par le voisin traitent d'éléments d'ordre civil, indépendants du permis d'urbanisme ;
- cependant, vu l'importance des transformations envisagées, il y a lieu de supprimer les servitudes des eaux, d'égout tel que présenté dans le dossier et de modifier les plans en conséquence ;

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 :

- retravailler le parti architectural du projet et notamment limiter la hauteur du volume de 2 niveaux
- conserver la cheminée en façade arrière ;
- supprimer les servitudes des eaux, d'égout, tel que présenté dans le dossier, ajouter un bassin d'orage et modifier les plans en conséquence ;
- demander la dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur de bâtisse de l'annexe ;

Considérant que cette modification répond 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 concernent que des aspects esthétiques et patrimoniaux de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'équilibre et l'esthétique de l'annexe par rapport au volume principal existant et le respect de son caractère ;

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

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

Le projet modifié devra faire l'objet de mesures particulières de publicité

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/03/2015
Objet n°11

Dossier 16-41926-2014- Enquête n° 031/15

Demandeur : S.P.R.L. IVLC ImmoMonsieur c/o Vincent Labeeuw

Situation : Rue Xavier De Bue 40

Objet : la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial à rez commercial en immeuble à 2 appartements avec rez commercial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41926-2014 introduite le 21/11/2014 par la S.P.R.L. IVLC Immo c/o Monsieur Vincent Labeeuw et visant la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial à rez-de-chaussée commercial en immeuble à 2 appartements avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis rue Xavier De Bue, 40;

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

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 :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) aux articles 4 et 6 du Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de profondeur de la construction et de profil de toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/11/2014 : dépôt de la demande

15/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/02/2015 au 02/03/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/03/2015: séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de VIVAQUA émis en date du 03/03/2015 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 30/12/2014 ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier du centre de la commune, dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat en ordre continu au tissu parcellaire étroit ;
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue comprend essentiellement des immeubles mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- L'intérieur d'ilot est vaste et comporte à la fois un bâti à destination économique (ateliers, commerce...) mais aussi de beaux et grands jardins arborés ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, orientée au Sud du côté de la rue, comprend un immeuble de gabarit R+2+toiture, implanté à l'alignement, et au rez-de-chaussée, une annexe plus profonde utilisée par le commerce et implantée le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- Le bien dispose encore d'un grand espace de jardin, comprenant des arbustes à fleurs ;
- Sur la parcelle de gauche est également implanté un immeuble mixte de commerce et logement, qui :
 - présente un gabarit R+2 dont la hauteur de façade est légèrement plus haute que celle de la façade de l'immeuble sur lequel porte la demande ;
 - dispose d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle et d'une profondeur similaire à celle de l'immeuble sur lequel porte la demande ;

- sur la parcelle de droite est également implanté un immeuble mixte de commerce et logements, qui :
 - présente un gabarit nettement supérieur, tant en profondeur qu'en hauteur, soit R surélevé +3 niveaux de grandes hauteur,
 - dispose d'une annexe au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logement aux étages, moyennant :
 - un agrandissement du commerce,
 - la restructuration des espaces de logement existants,
 - l'ajout d'un logement.
- vise pour ce faire:
 - l'agrandissement de l'annexe à celle de la profondeur des annexes voisines, soit à plus de 75% de la profondeur de la parcelle et sur toute la largeur de celle-ci ;
 - la rénovation des espaces de logement existants et l'agrandissement de leurs baies de fenêtres en façade arrière ;
 - La suppression de la toiture à versants et une extension des espaces habitables sous forme d'un étage en recul par rapport à la façade à rue
- traite les agrandissements et les modifications de façade de manière contemporaine, ce qui assure la lisibilité de la façade rue existante ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet d'agrandissement du rez-de-chaussée respecte le RRU, s'inscrit entre des mitoyens existants et conserve un espace de jardin à l'échelle du bâti ;
- L'ajout de l'étage en toiture :
 - respecte un recul suffisant en façade rue pour assurer le maintien de l'équilibre des façades anciennes, vues depuis l'espace public et formant un ensemble cohérent;
 - habille pour partie le grand mur mitoyen existant de droite, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - crée une dérogation à la hauteur et profondeur de bâtisse vis-à-vis de la maison de gauche du côté arrière de la maison, ce qui peut s'envisager en raison de l'orientation nord des jardins et de la grandeur des espaces intérieurs de cet îlot ;

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement du commerce participe au dynamisme de ce noyau commercial du centre de la Commune ;
 - l'ajout d'un logement à une chambre et d'un second, plus confortable de deux chambres en créant un duplex entre le deuxième et l'étage en toiture peut s'envisager dans ce quartier central de la commune, très bien desservi par les transports en communs et disposant de nombreux équipements et commerces à proximité directe;
- en matière d'implantation et gabarit :
 - Les volumes d'extension du rez-de-chaussée sont couverts par une toiture verte au profit de l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
 - Les volumes en toiture assurent une meilleure harmonie entre les différents gabarits existants autour de l'immeuble de la demande;
- Aménagement des abords et couvert végétal :
 - Le projet conserve jardin avec aménagement paysager en fond de parcelle ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au RRU, titre I article 4 et 6, la profondeur de l'annexe et la rehausse de l'immeuble sont acceptables au vu des éléments énoncés ci-avant, dont notamment des particularités des lieux suivantes :
 - la profondeur des annexes des deux commerces mitoyens et la situation de ce bien de faible largeur dans un noyau commercial ;
 - le recul en façade avant de l'extension en toiture, qui conserve la lisibilité de la façade existante tout en offrant aux futurs habitants un espace extérieur bien orienté ;
 - la présence du grand pignon à droite de la parcelle, nettement plus important en hauteur et profondeur que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'extension limite l'impact volumétrique du côté de l'immeuble sur lequel porte la demande ;

- la grandeur de cet intérieur d'îlot, certes densément bâti pour les parcelles accueillant un commerce, mais bien verdurisé au regard de sa situation au centre de la commune

Considérant que la demande doit être modifiée comme suit pour répondre au bon aménagement des lieux :

- diminuer le volume du dernier niveau en opérant un retrait de la mitoyenneté gauche de minimum 2 mètres, à l'arrière,
- réorganiser le plan de l'étage en conséquence, quitte à limiter à une le nombre de salles de bains,
- maintenir les châssis à leur profondeur par rapport au plan de façade et maintenir une division à deux ouvrants avec imposte tel qu'existant (teinte, typologie et matériau) + profils.

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.

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 18/03/2015
Objet n°12

PU 16-41496-2014- Enquête n° 036/2015/ Permis d'environnement n° 9257 (mixte)
Demandeur : Monsieur Armand De Decker Administration Communale d'Uccle
Situation : Chaussée de Saint-Job de 643 à 665
Objet : le réaménagement du parking sis à hauteur des n° 643 - 665 : l'agrandissement de 20 à 57 places, création d'une zone pour bus scolaires, construction d'un bassin d'orage de 4.000m³ et réalisation de plantations

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41496-2014 introduite le 23/01/2014 par l'Administration Communale d'Uccle, c/o Monsieur Armand De Decker, et visant le réaménagement comme suit du parking sis à hauteur des n° 643 à 665 de la chaussée de saint-Job: l'agrandissement de 20 à 57 places et création d'une zone pour bus scolaires dans un cadre de plantations, ainsi que la construction, en sous-œuvre, d'un bassin d'orage de 4.000m³ et réalisation de plantations ;

Considérant que le PRAS situe la demande le long d'un axe structurant, principalement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et partiellement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°55 Quartier Saint-Job/Benaets (arrêté royal du 08/02/1989) qui l'affecte en en zone de recul, en zone de logements, en zone de voirie résidentielle et en zone de jardins, laquelle comporte, en limite arrière, un écran végétal ;

Que le programme de la demande (parking en lieu et place des affectations précitées) ne constitue pas une dérogation au plan particulier d'affectation du sol au sens de l'article 155§2 du CoBAT, en ce qu'il propose une affectation tout à fait différente de celle prévue par le plan particulier d'affectation du sol ;

Qu'il nécessite en conséquence une modification ponctuelle du plan particulier d'affectation du sol
Que pour cette raison, le Conseil communal a décidé, en séance du 29/11/2012, la modification partielle du plan particulier d'affectation du sol 55, en application de l'article 52 du CoBAT, et en vue de permettre la réalisation des travaux d'utilité publique suivants conformément à l'article 188, al. 4 du CoBAT, :

- la construction d'un bassin d'orages nécessaire à endiguer les problèmes d'inondations de ce tronçon de la chaussée de Saint-Job,
- L'extension du parking autorisé à 54 emplacements pour voitures et +/-10 pour vélos, dans un aménagement paysager qui l'intègre dans les vues et perspectives depuis les logements de l'immeuble précité situé à l'extrémité de la rue Jean Benaets, demande de permis n°40.313 en cours de procédure ;
- L'organisation de façon plus importante de l'accès à l'école et de répondre aux besoins de déplacements en bus scolaire en évitant les allers et venues dans une rue sans issue;
- Le maintien d'une zone de transition verdurisée entre le projet et toutes les habitations avoisinantes, notamment celle du talus existant sous le grand immeuble et qui pourra être renforcée, notamment par la plantation de nouveaux rideaux d'arbres ;

Qu'à cette occasion, le Conseil communal a motivé l'absence d'incidences notables sur l'environnement ;

Que cette décision du Conseil communal a été soumise, comme le prescrit le CoBAT, à l'IBGE et à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain en date du 09/04/2013 ;

Que l'article 188 du CoBAT peut être d'application.

Considérant que la demande de permis d'urbanisme revêt un caractère mixte et est liée à la demande de permis d'environnement n°9257 et comporte un rapport d'incidence, qui reprend également une note de motivation démontrant l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement

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 portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles)
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *Une voisine rappelle que la zone d'abattage des arbres incluait des parties qui avaient été annoncées lors de la présentation du projet comme sauvegardées (voir croquis), dont notamment un vieux saule ;*
- *Elle s'inquiète pour la vue que va engendrer le projet vers cet immeuble de 9 étages, car dans le fond du terrain aucun grand arbre ne se trouve actuellement planté : l'immeuble apparaîtra avec toute sa laideur ;*
- *Elle suggère des plantations à croissance variable, dont des arbres à croissance rapide destinés à reconstituer rapidement un écran, et propose un cadre de plantation d'arbres au droit de la zone d'attente des enfants (près de l'emplacement de stationnement du bus) :*
- *Quant au nombre d'emplacements de stationnement projetés, elle évoque la difficulté de stationnement pour les riverains mais déplore que l'augmentation de capacité, qu'elle estime importante, se fasse au détriment d'un espace vert de fait. Elle craint qu'un parking de cette capacité ne serve de parking de dissuasion*
- *Elle suggère de diminuer la profondeur du parking, à raison de la largeur d'une case de voiture dans la profondeur en retirant les 4 cases des 4 premières voitures..*
- *Elle ne voit pas à quelle profondeur le bassin d'orage se situerait sous le parking. Elle espère qu'il sera suffisamment profond pour permettre aux racines des arbres plantés de se développer.*
- *Une remarque émise porte également sur la capacité du bassin d'orage et insiste pour qu'elle soit calculée sur base d'une pluie d'orage de 100 l/m² et soit le plus grand possible.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/01/2014 dépôt de la demande, complété en date du 13/05/2014

01/10 /2014 : avis de réception complet du rapport d'incidences

16/02/2015 au 02/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/03/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de VIVAQUA, émis en date 04/03/2015

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, et la présentation d'un plan modificatif assurant que le chantier d'HYDROBRU ne nécessitera pas d'intervention sur le mur de clôture du plateau classé.

4 : description Sitex

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

- Le quartier de Saint-Job se caractérise par un habitat ancien de type villageois ;
- La chaussée de Saint-Job est une des 4 voiries de transit transversal importantes dans la commune et dessert plusieurs écoles, ce qui explique ses encombrement aux heures d'entrée et de sortie d'école ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande était jadis affectée en zone de construction d'immeubles barres de grand gabarit et a fait l'objet d'un début de construction, limitée en sous-œuvre ;

- Elle présente une déclivité ascendante de plus en plus importante vers le fond de parcelle où se situe un talus ;
- Elle ne comprend, en guise d'aménagement, aménagement actuel qu'un petit parking proche de la rue, comprenant une vingtaine d'emplacement de parcage
- Le couvert végétal existant, qui a colonisé la parcelle suite à l'abandon de la construction, est formé essentiellement de végétation spontanée et présente à l'heure actuelle une allure de « petit bois » ;
- Le PPAS comprend pour cette parcelle une zone de voirie desservant des zones de construction implantées perpendiculairement à la voirie et comprenant des zones de jardins en limite latérale droite ;

Considérant que la demande fait suite à un premier dossier n°16-40313-2011, laissé sans suite après l'avis de la Commission de concertation, qui avait reporté son avis dans l'attente de la décision de la modification partielle du PPAS n°55 pour cause d'utilité publique ;

Qu'entretemps, le projet communal de parking a été complété du bassin d'orages.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

a pour objectifs, en ce qui concerne l'aménagement en surface :

- de faire face aux difficultés de mobilité dans la zone, caractérisée par une mixité de fonctions confirmée par le plan particulier d'affectation du sol et desservies en journée,
- de répondre aux besoins de riverains de ce tissu ancien aux multiples maisons dépourvues de garages dans un tronçon étroit de la chaussée qui n'offre qu'une capacité limitée de stationnement en espace public,
- dans ce contexte de mixité, de faciliter l'accès à l'école sise rue Jean Benaets, en permettant la dépose et le parking pour les parents motorisés, par la création une liaison piétonne directe entre le projet et l'école, ce qui permet d'éviter un trajet de quelque 600 mètres (1 sens, ou 1.200 mètres en cas d'aller-retour) dans la congestion du trafic ;
- de désengorger de ce fait ce tronçon étroit de la chaussée, parcourue par les lignes de bus 43 et 60 de la STIB, ainsi que la rue Jean Benaets, en y supprimer notamment les allers et venues des bus scolaire ;
- d'équiper le lieu d'emplacements pour les personnes à mobilité réduite
- étend en conséquence le programme de parking à une soixantaine d'emplacements en créant un aménagement paysager au centre de la parcelle ;
- crée un emplacement pour bus scolaire proche de la chaussée et de l'accès piéton vers l'école, ainsi qu'un parking vélos;
- opte pour un revêtement drainant pour l'ensemble de la superficie du parking dans un tronçon de vallée ayant subi des inondations récurrentes dans les dernières années et il s'indique d'y prendre toutes les mesures préventives utiles et nécessaires à l'occasion de chaque projet de construction ;
- conserve une zone boisée en fond de parcelle, entre le projet et la parcelle voisine du grand immeuble « ETRIMO » existant, renforcée par deux rangées de nouvelles plantations;
- Conserve des zones boisées également en zone latérale afin de protéger les vues et l'intimité des maisons voisines

a pour objectifs, en ce qui concerne la construction du bassin d'orages :

- de proposer un bassin d'orages de 4.000 m³, destiné à compléter les diverses installations envisagées par le gestionnaire du réseau d'égout et qui s'avèrent nécessaires pour lutter contre les inondations dans cette partie importante du territoire communal (une bonne partie du bassin versant),
- de se situer sur une des seules propriétés publiques qui en permette l'emprise,
- d'éviter de se situer dans le site Natura 2000 et site classé, ou à proximité de celui-ci,
- d'opter en conséquence pour une solution qui amène les eaux du bassin versant vers le bassin d'orages par une canalisation de diamètre 1.200 mm, enterrée à grande profondeur et posée par technique de fonçage sous l'extrémité ouest du plateau Avijl, site classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/02/2014) dans lequel la seule intervention visible en surface après travaux sera limitée à 2 chambres de visite, de profondeurs respectives de 8,27 mètres et 9,33 mètres.
- De restituer, après travaux, les aménagements situés en site classé, conformément au permis d'urbanisme qui sera délivré par le fonctionnaire délégué,
- de permettre de la sorte une construction qui se situe au maximum en dehors de l'emprise des voiries, de sorte à présenter un impact le plus limité possible sur la mobilité à assurer

au quotidien dans la zone (pour rappel, caractérisée par la présence d'écoles et d'activités économiques)

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, notamment en matière d'abattage d'arbres et de localisation du saule évoqué au cours de l'enquête publique ;

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

- L'objectif d'extension du programme de parking répond au besoin réel dans le quartier d'améliorer l'accès à l'école rue Jean Benaets, sans issue et ne permettant que difficilement les croisements de véhicules ;
- La mise à disposition de 60 emplacement de parcage, d'un parking pour vélos et d'un emplacement de bus scolaire répond à la fois :
 - aux évaluations données par l'école en matière de besoin de stationnement limité dans le temps, notamment en fonction des horaires de dépose et de la reprise des élèves et en fonction des emplois à temps partiel de certains professeurs de l'école ;
 - aux besoins des riverains,
 - aux besoins, complémentaires et ponctuels, des visiteurs d'entreprises et de commerces situés dans la zone,
- La création d'une liaison piétonne entre la chaussée et le bout de la rue Jean Benaets participe à la mobilité douce et assure la création d'une zone de dépose des enfants en sécurité, au profit des usagers et des habitants du quartier ;
- Le plan paysager comprend à la fois le maintien d'un important couvert végétal existant tout autour de la parcelle et la plantation de très nombreux sujets, au profit du caractère vert du quartier ;
- Les nombreux arbres à hautes tiges prévue en rangée et en limite du parking sont au profit de la densification du couvert existant et à l'enrichissement de ses variétés ;
- Vu les problèmes d'inondations du quartier, le projet a été complété d'un important bassin d'orage, positionné et dimensionné par HYDROBRU ;

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

- En ce qui concerne l'aménagement des abords et le couvert végétal :
 - Le permis n°16-40313-2011 comprenait un plan de replantations dont de grands sujets « Platanus hispanica » pouvant atteindre à terme 20 mètres de hauteur, implantées en fond de parcelle en trois rangées, de sorte à limiter les vues vers et depuis l'immeuble ETRIMO , ce qu'il s'indique de compléter dans la présente demande;
 - il y a lieu d'envisager autant que possible de conserver le saule dont question au cours de l'enquête publique ou d'implanter un nouvel arbre de cette essence à proximité ;
 - il y a lieu de profiter de l'occasion des travaux pour installer des bulles de recyclage enterrées et pour localiser les autres conteneurs de récolte de produits recyclables dans un cadre paysager,
- En ce qui concerne la mobilité et les accès :
 - La capacité du parking a été étudiée en raison des différents aspects liés aux activités existantes et à leur évolution, à savoir :
 - l'absence de garage pour la plupart des habitations environnantes ;
 - la présence de l'école de Saint-Job, implantée à l'extrémité de la rue Jean Benaets, voirie sans issue,
 - la nécessité, en conséquence, d'offrir de nouvelles modalités alternatives de dépose et de reprise des enfants, facilitant son accès pour les parents depuis la chaussée et en limitant ainsi le trafic dans la rue Jean Benaets ;
 - la présence de nombreux commerces et /ou entreprises, dont certains à proximité comprenant des parkings privés, de capacité limitée en raison de l'emprise des bâtiments existants, pour certains antérieurs à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol ;
 - son implantation dans un cadre paysager comportant la création de l'écran d'arbres vis-à-vis des logements environnants assure le caractère vert et l'intimité entre propriétés;
 - son aménagement permet, en l'absence du bus, une dépose-minute des élèves venant de l'Ouest et à leurs parents d'opérer un demi-tour en toute sécurité avant le tronçon étroit de la chaussée
 - un des objectifs du projet étant l'accès à l'école primaire rue Jean Benaets, il y a lieu de prolonger le tracé du sentier de liaison jusqu'à l'école et d'associer ces travaux à ceux du parking, tel qu'envisagé dans le dossier 16-40313-2011;

- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et l'égouttage :
 - Le projet initial a été complété d'un important bassin d'orage dont la capacité soit 4000m³, a été étudiée par HYDROBRU, qui exécutera les travaux, ce qui assure la reprise des eaux de ruissellement d'une bonne partie du bassin versant en amont du site sur lequel porte la demande ;
- En ce qui concerne la procédure :
 - Il s'indique de compléter le formulaire de demande (cadres VII et VIII) en ce qui concerne la superficie de la parcelle et le nombre d'emplacements prévus ;
 - Il y a lieu de se conformer aux dispositions réglementaires relatives aux actes et travaux envisagés dans le site classé et, le cas échéant, de compléter la demande de l'aménagement de l'accès complémentaire vers le plateau Avijl décrit ci-avant ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol est postérieure au 01/01/1981 et l'application de la prescription générale 0.6 est d'application en raison de la modification nécessaire du plan liée au programme du projet ;
 - le projet est acceptable en ce qu'il crée un aménagement complémentaire à la mixité de la zone raison du caractère paysager de la demande, du caractère paysager du projet qui comporte un couvert végétal d'arbres à haute tige, existants et à planter ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), et en ce qui concerne l'application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :
 - le projet est acceptable, complémentaire à la mixité de la zone et indispensable en termes de lutte contre les inondations,
 - il s'inscrit en marge du quartier, dans le respect du caractère « villageois » et en réponse à l'absence de parking pour la plupart des logements du quartier ;
 - l'échelle du projet est à l'échelle de cette partie du quartier
- En ce qui concerne le permis d'environnement de classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique et parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) :
 - le projet et son rapport d'incidences ont fait l'objet d'une analyse et ont été déterminé conforme et complet ;

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

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

- présenter un plan de replantations de grands sujets en fond de parcelle, par exemple des « Platanus hispanica » pouvant atteindre à terme 20 mètres de hauteur, dans une situation comparable à celle présentée dans la demande de permis d'urbanisme n°16-40313-2011 ;
- envisager le maintien du saule évoqué dans la réclamation, ainsi que d'un maximum des plantations existantes à l'avant-plan de la parcelle, qui constituent, pour les riverains en vis-à-vis, un écran paysager existant et substantiel ;
- installer des bulles de recyclage de verre enterrées et localiser les autres conteneurs de récolte de produits recyclables dans un cadre paysager
- compléter le formulaire de demande (cadres VII et VIII) en ce qui concerne la superficie de la parcelle et le nombre d'emplacements prévus ;
- se conformer aux dispositions réglementaires relatives aux actes et travaux envisagés dans le site classé et, le cas échéant, de compléter la demande de l'aménagement de l'accès complémentaire vers le plateau Avijl décrit ci-avant ;
- modifier le plan en supprimant toute atteinte au mur et prendre toutes les précautions pour le maintien de celui-ci en bon état durant toute la durée du chantier ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'écran végétal assurant l'intimité du bâtiment ETRIMO ;

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 lui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/03/2015
objet n° 13

Dossier 16-41555-2014- Enquête n° 37/15

Demandeur : Madame Daphné Chaouat

Situation : Vieille rue du Moulin 171

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale et l'aménagement d'un appartement en toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41555-2014 introduite le 13/03/2014 par Madame Daphné Chouat et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale et ajout d'une unité d'habitation sous forme de logement kangourou (maison kangourou) sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 171;

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

Considérant que la demande initiale se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 57 Quartier Saint-Job/Ham (A.R.21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- o « *Les constructions annexes ne sont autorisées que sur maximum 2 niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée)* » en ce que l'extension (profondeur totale de bâtisse = 12.06m) au 1^{er} étage n'est pas autorisée ;
- o « *Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée* » en ce que les annexes proposées présentent des toitures plates ;

Considérant que la demande initiale dérogeait au Règlement Régionale d'Urbanisme, titre I, en matière de profondeur et hauteur de toiture (des annexes);

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

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

- o Dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°57 Saint-Job/Ham (A.R.21.02.1989), en matière d'objectif d'aménagement et parti urbanistique (zone ilot 3.1) : « *Maintien des caractéristiques urbanistiques à front de voirie : maison de type unifamiliales en front continu* » en ce que le projet propose la division de la maison en 2 unités de logements ;
- o dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n° 57 Quartier Saint-Job/Ham (A.R.21/02/1989), IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes :
 - §2. « *Les constructions annexes ne sont autorisées que sur maximum 2 niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée)* » en ce que l'extension au 1^{er} étage n'est pas autorisée ;
 - §3. « *Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée* » en ce que les annexes proposées présentent des toitures plates ;
- o dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, section 1, article 4 profondeur : « *lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la moins profonde* » en ce que l'annexe dépasse au rez-de-jardin (sous-sol) le voisin le plus profond de 3.19 mètres ;
- o dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, section 1, article 6 toiture : « *La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës* » en ce que la nouvelle façade arrière dépasse les 2 profils 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 les réclamations ont porté sur les aspects suivants en ce qui concerne la demande initiale :

- Lettre de Mr.& Mme. Anne et Lucien Pauchet-Dubreuil, vieille Rue du Moulin 173, 1180 Bxl, demandent à être entendus.

Comme nos voisins, Mme et Mr. Zombek, nous nous opposons à ce projet de grande envergure.

Nous considérons que ce projet nous privera de luminosité une bonne partie de la journée à tous les étages de notre maison, car il présente une extension non négligeable de la construction existante.

Ils estiment que le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux et se disent surpris qu'aucune demande en dérogation au PPAS 57, en ce qui concerne la transformation des maisons unifamiliales en bi-familiale, n'ait été formulée.

- Mail de M & Mme Zombek, veuille rue du Moulin 169, 1180 Bxl, demandent à être entendus.

Ils s'opposent à la construction de l'extension en façade arrière au-delà du mur mitoyen et qui est en dérogation au RRU qui occasionnera un manque d'ensoleillement tant au niveau du rez de jardin qu'au niveau du rez (rue), une dénaturation de l'îlot vert si caractéristique à ce quartier.

Ils demandent à ce que l'on reste attentif à ce que les zones de jardins ne disparaissent pas au profit d'immeubles à appartement ou de projet « excessifs » eu égard aux normes d'une maison unifamiliale.

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 06/11/2014;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/03/2014 : dépôt de la demande

18/07/2014 : 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

09/10/2014 : report d'avis de la Commission de concertation, en attente d'une coupe plus détaillée sur laquelle apparaît clairement les niveaux des jardins voisins et des terrasses sur pilotis des propriétés voisines (documents à fournir endéans les 15 jours).

23/10/2014: dépôt des compléments

06/11/2014: avis favorable conditionnel et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

27/11/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

03/12/2014 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation ;

19/01/2015 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel ;

14/01/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique et de l'avis de la Commission de concertation sur les dérogations subsistantes ;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 14/01/2015 déroge au plan particulier d'affectation du sol n° 57 pour la raison suivante :

- o Article IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes : « *Les constructions annexes ne sont autorisées que sur maximum 2 niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée)* » en ce que le nouveau projet propose également une extension au 1^{ier} étage mais d'une profondeur supérieure (+80cm) à celle proposée initialement (profondeur totale de bâtisse dans projet modifié = 12.86m /profondeur totale de bâtisse dans projet initial = 12.06m)

Considérant que la demande modifiée déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme, titre I, en matière de :

- o Article 4 - profondeur qui prescrit « *lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la moins profonde* » en ce que le projet propose une extension au 1^{ier} étage qui dépasse le voisin le plus profond ;

- o Article 6 - hauteur de toiture (toiture principale) qui prescrit « *La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës* » en ce que le projet prévoit de rehausser la toiture du bâtiment principal et par conséquent de dépasser le profil des 2 maisons mitoyennes ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations sur la demande modifiée portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur et Madame Anne et Lucien Pauchet-Dubreuil, Vieille rue du Moulin 173, 1180 Bruxelles demandent à être entendus. Ils disent que Mme Chaouat a modifié les plans de son projet de construction.*

Ils se sont procurés une copie de ces plans et, les ayant examinés et souhaitent faire leurs observations.

Bien que ils apprécient le fait que le projet ait été modifié dans le sens de leurs remarques en ce qui concerne la privation excessive de luminosité qu'aurait engendré l'extension de la

construction existante au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée de leur maison, ils constatent que le nouveau projet d'extension s'appuie désormais sur leur mur mitoyen et se prolonge, à l'étage de leur chambre, jusqu'à la garde du toit en dépassant de près d'un mètre leur balcon.

Ils rappellent à la commission qu' à l'époque de la construction de leur maison, leurs anciens propriétaires de la maison de Mme Chaouat, avaient catégoriquement refusé toute extension de leur part au prétexte qu'ils souhaitaient garder une vue à 180 degrés depuis leur propre chambre et leur propre balcon, tout en préservant leur intimité. Ils pensent que cette extension supplémentaire, puisqu'elle servira de socle à l'établissement d'une terrasse apparemment pleinement accessible au 2ème étage de sa maison, permettra à Mme Chaouat d'avoir une vue directe sur leur chambre, le projet proposé leur privera en outre d'ensoleillement dès l'après-midi à ces deux niveaux.

Ils considèrent, une fois encore, que le « bon aménagement des lieux » n'est pas respecté à ces étages (1er et 2ème) et ils estiment que leur point de vue soit pris en considération lors de l'examen du bien-fondé juridique des demandes de dérogation soumises par Mme Chaouat : dérogation au RRU (alignement arrière, non-respect des gabarits existants en façade arrière, toiture) et dérogation au PPA (extension au 1er étage).

- Madame et Monsieur ZOMBEEK-VELLE, Vieille rue du Moulin 169, 1180 Uccle, demandent à être entendus et s'opposent au projet en faisant des remarques suivantes. La réalisation du projet occasionnerait pour leur confort de vie une intolérable nuisance et ce pour plusieurs raisons :

Atteinte flagrante au caractère villageois de l'îlot d'habitation, perte en termes de vue sur l'arrière de leur maison, déficit en luminosité. Ces nuisances sont en toute logique en rapport avec les dérogations aux prescrits urbanistiques concernant les profondeurs envisagées dans ce projet :

1. La profondeur sur les deux premiers niveaux s'aligne certes sur l'annexe du 173 sur ses deux étages, mais dépasse de près d'un mètre le prescrit urbanistique et d'un mètre et demi le mitoyen actuel avec leur maison, au 169. Ces deux étages correspondent aux deux niveaux de vie les plus importants de leur maison.
2. La profondeur sur le premier étage, quant à elle, dépasse de 3 mètres la profondeur des 169 et 173; si cette dérogation était accordée, elle provoquerait en ce qui leur concerne un véritable enfermement de leur façade arrière, entre leurs deux immeubles voisins, les 167 et 171, ne leur laissant comme horizon qu'une « lucarne » entre murs.

Ils rappellent que l'arrière de leur maison est asymétrique et en grande partie constituée par une annexe de type véranda. Cette asymétrie a été imposée par l'érection de l'immeuble du 167 qui a dépassé de quelques mètres la profondeur d'origine de leur maison. Cette asymétrie est parfaitement illustrée par le montage photographique qui suit :

Ils souhaitent que le projet de Mme CHAOUAT épouse les profils des maisons de leurs voisins, de chaque côté, respectant ainsi les conditions de vie qu'ils connaissent depuis de nombreuses années à présent. (Voir les photos annexées à la lettre).

4 : description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, au tissu parcellaire étroit et serré, souvent issu d'un remembrement de l'ancien village de Saint-Job ;
- o La parcelle de la demande est orientée Nord côté rue et Sud côté jardin;
- o La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants, elle est à la fois plus basse et moins profonde que les deux maisons voisines ;
- o Celle-ci présente une implantation de forme trapézoïdale ; Elle accueille 2 garages au niveau du rez-de-chaussée ;
- o Le jardin en pente vers l'intérieur de l'îlot permet de dégager le sous-sol du côté du jardin, au profit de l'habitabilité de celui-ci ;
- o La maison voisine de gauche (n°173) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2000 et présente une annexe sur plan quart de cercle sur 2 niveaux en façade arrière avec un mur mitoyen (en attente) d'une profondeur de 3.20 mètres ;
- o La maison voisine de droite (n°169) présente une annexe en façade arrière (profondeur 1,60 mètre) ainsi qu'une excroissance centrale pour l'aménagement d'une grande verrière implantée sur 2 niveaux également ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La transformation d'une maison unifamiliale en maison « kangourou » (aménagement d'un appartement indépendant au dernier étage pour y accueillir la grand-mère) ;
- o L'agrandissement du bien tant en hauteur qu'en profondeur ;

6 : motivation sur la demande

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

- La demande propose l'aménagement d'un logement intergénérationnel afin de pouvoir permettre le maintien d'une famille en ville, ce qui est à la base une idée généreuse et à encourager ;
- Cependant, les plans et le formulaire de demande de permis démontrent un réel souhait de diviser la maison en 2 unités distinctes.
- En effet :
 - a) au cadre VII du formulaire de demande de permis, il est fait mention de 2 logements en situation projetée et dans les plans figurent des escaliers privatifs pour l'accès à 2 logements séparés ;
 - b) Il y a donc lieu de corriger les plans ainsi que le formulaire de demande ;
- Des incohérences apparaissent également au cadre VIII en ce qui concerne les superficies (sous-sol et rez-de-chaussée existants et projetés) : il y a lieu de modifier le formulaire en conséquence.

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

- La terrasse demandée située au 2^{ème} étage (en contact avec l'appartement accessoire au logement principal) respecte le code civil et est de petite dimension et peut-être autorisée ;
- Il y a lieu d'améliorer l'ensemble de l'aménagement intérieur, notamment en créant un accès au logement correct (sans passer par le garage) et en créant des accès aux chambres cohérent (sans passer par une salle de bain etc) ;

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

Dérogation au PPAS, n°57, en matière d'objectif d'aménagement et parti urbanistique (zone ilot 3.1) : « Maintien des caractéristiques urbanistiques à front de voirie : maisons de type unifamiliales en front continu » :

- Le programme proposé (division d'une maison unifamiliale en 2 logements) ne correspond pas aux exigences du Plan Particulier de l'Aménagement du Sol dans lequel il s'inscrit ;
- Le programme proposé (avec la multiplication des cages d'escalier) n'est pas adapté à la typologie de cette maison qui présente des dimensions tout à fait adaptée à une maison unifamiliale ;
- L'aménagement en deux appartements nécessite de supprimer tous les espaces de rangements en cave et d'agrandir de manière démesurée les volumes en façade arrière ;
- Il y a donc lieu de modifier les aménagements intérieurs ainsi que le formulaire de demande (1 seule habitation) ;

Dérogation au PPAS, n° 57, IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes : §2. « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur maximum 2 niveaux (rez-de-jardin et rez-de-chaussée) » :

- Le projet propose une extension au 1^{er} étage ;
- Le plan particulier d'affectation du sol indique, pour cette parcelle, une profondeur de 12 mètres pour le volume principal du bâtiment ainsi qu'une zone d'annexes de 5 mètres de profondeur ;
- La profondeur proposée de cet étage (12.06 mètres) tend à se conformer à la profondeur maximale autorisée pour le corps principal de maison (12m). La dérogation étant limitée à 6cm, celle-ci peut s'autoriser ;
- Cette extension nécessite des rehausses limitées de murs mitoyens n'entraînant pas de pertes d'ensoleillement excessives aux voisins et peut donc s'envisager ;
- De plus, la situation de relief de la parcelle sur laquelle porte la demande permet d'y envisager une construction d'annexe sur 3 niveaux ;

Dérogation au PPAS, n° 57, IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes : §3. « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée » :

- Les toitures plates des annexes proposées peuvent s'envisager car celles-ci présentent un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant ;
- Celles-ci pourraient être végétalisées (solution non proposées dans la demande) afin d'apporter une plus-value à l'intérieur de l'ilot ;
- Pour rappel – prescription du PPAS, n° 57, IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes : §2. « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus

de 1,50 mètre sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux. Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle» : il y a lieu de tenir compte de cette exigence lors de la nouvelle mouture du projet ;

Dérogation au RRU, Titre 1, section 1, article 4 profondeur : « *lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la moins profonde* » :

- l'extension proposée au rez-de-jardin et rez-de-chaussée s'inscrit dans les profondeurs maximales autorisées dans le PPAS n°51.

En effet, le plan particulier d'affectation du sol indique, pour cette parcelle, une profondeur de 12 mètres pour le volume principal du bâtiment ainsi qu'une zone d'annexes de 5 mètres de profondeur ;

Cependant, à partir de la mitoyenneté de gauche, le plan particulier d'affectation du sol prévoit (front de bâtisse continu) des habitations d'une profondeur de 10 mètres pour les volumes principaux et de 3 mètres pour les annexes ;

Il y a donc une rupture « radicale » entre la parcelle concernée par la demande et la parcelle mitoyenne de gauche en terme de profondeur de bâtisse ;

- De plus, l'extension proposée (sur 2 niveaux) nécessite une rehausse non négligeable des murs mitoyens tant du côté gauche que du côté droit. Ces extensions sont donc disproportionnées et portent atteinte à l'ensoleillement des maisons mitoyennes ;
- Les extensions au niveau rez-de-jardin et rez-de-chaussée en façade arrière doivent se conformer au RRU et s'aligner sur le profil du voisin le plus profond afin de ne pas porter préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines : Il y a lieu de revoir le programme et/ou l'agencement intérieur en conséquence (pièce de vie en contact avec le jardin ou transformer totalement le projet en plaçant l'espace prévu pour accueillir la maman au rez-de-jardin).

Dérogation au RRU, Titre 1, section 1, article 6 toiture : « *La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës* » :

- la nouvelle façade arrière de l'extension dépasse les 2 profils mitoyens qui nécessite des rehausses de murs mitoyens de part et d'autres.
- Il y a lieu de tenir compte des remarques ci-dessus ;

7 : modification de la demande en 191 ou 126/1

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 14/01/2015 ;

Que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'enquête publique et de l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée (en application de l'article 126/1) - indice A introduite vise :

- La transformation d'une maison unifamiliale en maison « kangourou » (aménagement d'un appartement indépendant au dernier étage pour y accueillir la grand-mère) ;
- L'agrandissement du bien tant en hauteur qu'en profondeur ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le nouveau projet répond aux principales objections qui ont motivé l'avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27/11/2014 et l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué en date du 19/01/2015.

○ En effet :

- la demande porte sur la modification d'une maison unifamiliale et l'aménagement proposé ne prête plus à confusion. Le formulaire de demande a été modifié en conséquence : le cadre VII mentionne bien 1 logement en situation projetée ;
- la profondeur des extensions au rez-de-chaussée (rue et jardin) a été réduite en s'alignant sur le profil du voisin le plus profond et l'aménagement intérieur a été totalement modifié en conséquence (espace de vie en contact avec le jardin sur deux niveaux etc.) ;
- l'ensemble de l'aménagement intérieur a été amélioré, notamment par la création d'un accès au logement correct, par la création d'accès aux chambres cohérents (sans passer par une salle de bain etc.) tout en se conformant aux divers règlements en vigueur ;
- Cependant, l'accès à l'ascenseur se fait toujours par le garage. Il y a lieu de créer un sas d'accès depuis les pièces de vie également ;
- Le projet modifié améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :

- un espace de vie lumineux sur deux niveaux permettant un lien visuel et un accès direct avec le jardin orienté en plein Sud ;
- un ascenseur intérieur augmentant inévitablement le confort de l'habitation ;
- une chambre parentale confortable avec dressing et salle de bain du côté arrière au 1^{ier} étage ;
- quatre chambres secondaires confortables ainsi que deux salles de couche et un WC séparés;
- un espace récréatif pour les enfants au 2^{ième} étage en façade arrière baigné de lumière côté sud ;
- un espace destiné à accueillir la grand-mère, sous le toit ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- Le projet supprime la dérogation au **PPAS**, n°57 Saint-Job/Ham (A.R.21.02.1989), en matière d'objectif d'aménagement et parti urbanistique (zone ilot 3.1) : « *Maintien des caractéristiques urbanistiques à front de voirie : maison de type unifamiliales en front continu* » en ce que le projet modifié ne propose plus la division de la maison en 2 unités de logements mais propose la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale avec l'aménagement d'un espace sous toit pouvant accueillir la grand-mère sans la création d'un escalier privatif assurant ainsi la réversibilité de cet espace en locaux destinés à la maison unifamiliale ;
- Le projet respecte au rez-de-jardin ainsi qu'au rez-de-chaussée la profondeur autorisée par le RRU titre 1 article 4 en alignant la nouvelle façade arrière sur la façade du voisin de gauche le plus profond et par conséquent supprime les rehausses excessives des murs mitoyens prévus initialement ;
- Le projet conserve des toitures plates pour l'extension proposée : la dérogation au PPAS n° 57, article IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes : §3. « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée » a été accordée par le fonctionnaire délégué sur base de la précédente mouture du projet et des avis rendus ;

Considérant qu'au regard des dérogations subsistantes, le projet modifié suscite les observations suivantes :

Concernant la dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 57, IV.2.2.A.2. Bâtiments annexes : §2.: « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur maximum 2 niveaux (rez-de jardin et rez-de-chaussée) » :

- Le nouveau projet propose également une extension au 1^{ier} étage mais d'une profondeur supérieure (+80 centimètres) à celle proposée initialement ;
- La dérogation à la création d'annexe sur 3 niveaux a été autorisée dans la précédente mouture du projet ;
- Afin de ne pas porter préjudices aux voisins, il y a lieu de réduire la profondeur de la chambre parentale de 86cm afin de se conformer à la profondeur prescrite par le PPAS (profondeur max de bâtisse = 12m) et de réduire la profondeur de la salle de bain de 3,21m (suppression du dressing) afin de se conformer au RRU et par conséquent de proposer une nouvelle façade arrière ;

Concernant la dérogation au RRU – titre I - Article 4 - profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la moins profonde » :

- Le projet propose une extension au 1^{ier} étage qui dépasse l'immeuble voisin (de gauche) le plus profond de 3.21 mètres et l'immeuble voisin le moins profond (de droite) de 1.62 mètre ;
- Comme mentionné ci-dessus, afin de ne pas porter préjudices aux voisins :
 - il y a lieu de réduire la profondeur de la chambre parentale de 86cm afin de se conformer à la profondeur prescrite par le PPAS (profondeur max de bâtisse = 12m) et réduire la dérogation au RRU et
 - il y a lieu de réduire la profondeur de la salle de bain de 3,21m (suppression du dressing) afin de se conformer au RRU ;
 - et par conséquent de proposer une nouvelle façade arrière ;
- Etant donné l'orientation de la parcelle (Sud), la dérogation admise par rapport au voisin de gauche et qui sera réduite à un dépassement de 2,35m par rapport à ce voisin) n'entraînera pas de pertes d'ensoleillement excessives à celui-ci et cette dérogation peut dès lors s'envisager ;

Concernant la dérogation au RRU – titre I – article 6 – Toiture qui prescrit « La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » :

- Le nouveau projet prévoit de rehausser la toiture du bâtiment principal et par conséquent de dépasser le profil des 2 maisons mitoyennes : dépassement de 1.58 mètre par rapport au voisin de droite (le plus haut – gabarit R+2+toiture à versants) et dépassement de 2.64 mètres par rapport au voisin de gauche (le plus bas - gabarit R+2+toiture à versants) ;
- La maison concernée par la demande conserve un gabarit R+2+toiture à versants dans laquelle s'inscrit des lucarnes en façade avant et arrière se conformant aux gabarits présent dans la rue ;
- En effet, ce tronçon de rue est en pente vers la rue du Ham et accueille des immeubles aux gabarits très variés et de langage architectural éclectique ; Il existe de nombreuses maisons à proximité de la maison faisant l'objet de la demande présentent des hauteurs sous corniches et des hauteurs de faîtes supérieures aux deux maisons mitoyennes;
- Etant donné les gabarits présents dans la rue et l'orientation du terrain, cette dérogation peut s'envisager car celle-ci ne portera pas préjudices aux voisins tout en permettant de répondre au programme désiré par le demandeur ;

Les modifications apportées répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de logement kangourou peut être autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur la limitation en profondeur des extensions initiales en façade arrière et sur une nouvelle proposition d'aménagement intérieur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié respecte l'objectif d'aménagement et le parti urbanistique du PPAS n°57 en conservant la maison en unifamiliale (zone ilot 3.1) ;

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

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

- rez-de-chaussée - ascenseur : Il y a lieu de créer un sas d'accès depuis les pièces de vie;
- 1^{er} étage :
 - réduire la profondeur de la chambre parentale de 86cm afin de se conformer à la profondeur prescrite par le PPAS (profondeur max de bâtisse = 12m) et réduire la dérogation au RRU et
 - réduire la profondeur de la salle de bain de 3,21m (suppression du dressing) afin de se conformer au RRU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des retraits à prévoir au 1^{er} étage en façade arrière et sur la création d'un sas d'entrée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE 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 18/03/2015
objet n° 14

Dossier 16-41654-2014- Enquête n° 43/15

Demandeur : Monsieur Atef Nsouli Etoile Development S.P.R.L.

Situation : Rue de l'Etoile (11)

Objet : la construction d'un immeuble comprenant 4 commerces et 20 appartements + un parking en sous-sol de 24 places et 8 emplacements extérieurs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41654-2014 introduite le 13/05/2014 par la S.P.R.L. Etoile Development c/o Monsieur Atef Nsouli et visant la construction d'un immeuble comprenant 4 commerces et 20 appartements + un parking en sous-sol de 24 places en sous-sol et 8 emplacements extérieurs sur le bien sis rue de l'Etoile (futur n°11);

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription particulière n°3.3.al2 3° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de superficie de commerce entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré de noyau commercial,
 - application de la prescription particulière n°3.5.1° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
 - Art. 6 Toiture (hauteur),
 - Art. 10 Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels),
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2014 au 20/10/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- les dérogations au Règlement régional d'urbanisme ne sont pas justifiées par le demandeur. Le projet doit être remanié pour supprimer les dérogations,
- les 4 commerces ont peu de stationnement. Ceux prévus au sous-sol ne sont pas forcément affectés aux commerces,
- les commerces sont de très petite dimension, sans zone de stockage. Les livraisons ne sont pas aisées puisque les trams (32, 82, 97) passent au ras du trottoir,
- les emplacements doubles ne peuvent être destinés qu'aux logements,
- le projet doit être remanié pour 20 appartements et 24 stationnements,
- prévoir un bassin d'orage de 33L/m² de surface imperméable, le terrain est marécageux,
- les 2 poteaux de caténaires de la STIB se trouvent au droit de l'entrée du garage,
- La sortie du garage est trop proche du carrefour et risque d'y bloquer un tram,
- Le trottoir est étroit, les éléments en saillie doivent être évités,
- Le projet ne prévoit pas d'aménagement favorable à l'environnement,
- Le projet a une emprise trop importante, le parking est peu rationnel,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2014: dépôt de la demande

16/09/2014: accusé de réception d'un dossier complet

06/10/2014 au 20/10/2014 inclus : enquête publique

06/11/2014 : 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 » les dérogations 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 les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis

13/01/2015 : 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

Vu l'avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle émis le 25/09/2014 et libellé comme suit :

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

2.1. 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 :*

- *Les plans omettent la pose d'un bassin d'orage en complément des deux citernes de 10 m³.*
- *Les plans du rez-de-chaussée et du sous-sol mentionnent 6 descentes d'eau pluviale en façade, mais dont la destination n'est pas indiquée.*
- *Les plans doivent être complétés des indications suivantes :*
 - *destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout via bassin d'orage) ;*
 - *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 :
 - Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
 - Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.

2.2. Impétrants

- Le projet prévoit le déplacement de deux poteaux de caténaire. L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les frais de ce déplacement pourront lui être portés en charge par la STIB.
- **Etant donné l'extrême réticence que manifeste d'habitude la STIB à déplacer ses poteaux de caténaires et le fait qu'un des poteaux en question se trouve devant la future entrée carrossable, il convient de joindre l'accord formel de la STIB à la demande de permis d'urbanisme.**

2.3. 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 plan d'implantation renseigne divers points de repère altimétriques, mais peu aptes à pouvoir servir durablement au contrôle de niveau en cours de chantier (taques et avaloir en voirie, clou d'arpentage en bordure (risque de détérioration en cours de travaux), 2 points de niveau non identifiables en trottoir.
 - Dans l'éventualité d'une modification des plans, il s'indique de compléter ces repères par les niveaux de deux seuils de portes à proximité
- l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle émis le 18/07/2014 et libellé comme suit :
 - **Abattage d'arbre(s):**
Actuellement la parcelle est quasi entièrement boisée. Les arbres sont issus de régénérations naturelles (sauvages) et doivent être abattus pour le projet et par mesure de sécurité. Cependant, les arbres à abattre ne figurent sur aucun plan.
 - **Replantations:**
Une replantation de minimum trois (3) arbres de haute-tige de minimum 14/16 cm de circonférence ainsi que quelques massifs arbustifs est imposée.
 - **Compléter le plan d'implantation en ce sens:**
Présenter un plan d'abattage et de replantation avec indication précise des essences à abattre (circonférences des troncs) et des arbres à replanter avant délivrance du permis d'urbanisme.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 15.10.2014: un tamponnage des eaux de pluie doit être conforme au Règlement régional d'urbanisme,
 - l'avis de la STIB du 01.08.2014: le déplacement des lignes aériennes ne pourra se faire que suite au paiement de 8340 € pour la pose de 2 fixations sur le futur bâtiment, le transfert des câbles et l'enlèvement des 2 poteaux. Le mur de façade doit résister à une traction de 800 kg.
- Considérant que l'avis du SIAMU n'est pas encore émis, et que le projet devra s'y conformer;

4 : description Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1+T ou R+2+T, ou d'immeubles à appartements,

- La rue ainsi que le carrefour tout proche qu'elle forme avec la rue de Stalle sont desservis par les lignes de tram 32, 82, 97, 4, et par la ligne de bus 98 de la STIB,
- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est mitoyen :
 - du côté droit, à un commerce spécialisé de grande échelle – concession automobile à l'enseigne 'Peugeot' – implantée le long de la rue de Stalle prolongée, dont le bâti présente à cet endroit un profil de mur mitoyen de gabarit R+2,
 - du côté gauche, à une maison de gabarit R+2+T,
- Il présente une largeur de 33.64 mètres et une profondeur de 44.34 mètres,
- Le jardin est orienté à l'Ouest et est également mitoyen, en fond de parcelle, à la concession 'Peugeot' dont la limite de la parcelle est caractérisée par un alignement de peupliers,
- Le terrain sur lequel porte la demande comprend plusieurs arbres et l'alignement est marqué par une haie,
- Un panneau publicitaire est situé à l'avant du mur mitoyen de droite,
- Deux poteaux portant les caténaires du tram sont situés à l'avant de la parcelle,
- Le stationnement est possible uniquement du côté pair de la rue (en vis-à-vis du projet),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'un immeuble mixte de 4 commerces et de 20 appartements,
- la construction d'un sous-sol de 24 emplacements dont 4 en double profondeur,
- la construction d'un volume évolutif comme suit :
 - l'implantation de la façade principale est proposée dans la prolongation du front de bâtisse des maisons n°23, 25, et suivantes, à gauche du projet,
 - il en découle, du côté de la mitoyenneté droite, que la façade est en retrait (2,06 mètres) du plan de façade de l'immeuble d'angle, et que le projet augmente la largeur du trottoir à cet endroit,
 - la hauteur de la façade principale (corniche) est constante, à R+2.
 - la façade principale présente un volume central en saillie :
 - d'une profondeur d'un mètre,
 - sur les deux premiers étages,
 - surmonté de terrasses au profit de logements dans le 1^{er} niveau de toiture.
 - de part et d'autre, aux étages et du côté des mitoyennetés, le plan propose un jeu de relief (profondeur d'1/2 brique),
 - au 3^{ième} étage, les travées de raccord en mitoyenneté (+/- 6,50 mètres à gauche et +/- 9,50 mètres à droite) sont recouvertes d'une toiture de profil « Mansart »
 - au 4^{ième} étage, la partie centrale de l'immeuble présente un toit de profil hybride comme suit :
 - il prolonge, sur un deuxième niveau, le brisis du comble « Mansart » à l'avant,
 - il se termine par un toit plat à mi-profondeur de (très faible inclinaison), un second brisis à l'arrière,
 - il dépasse la hauteur des constructions voisines,
- l'aménagement de 8 emplacements à l'air libre dans la zone de jardin (orientée à l'Ouest), sur dalles de « béton-gazon », accessibles par un passage cocher qui longe le mur mitoyen de droite,
- l'abattage de tous les arbres et la plantation de plantes basses en bordure de la parcelle,

6 : motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- La construction d'un immeuble à appartements sur ce terrain non bâti assure la disparition d'une dent creuse existante de longue date,
- Le principe de la mixité du programme (commerce / logement) est de nature à compléter l'offre de ce quartier densément habité et de ce point bien desservi par les transports publics,

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

En matière de programme:

- le rez-de-chaussée propose :
 - du côté de la rue, 4 commerces de petites dimensions (entre 42 et 62 m², sans zone de stockage),
 - ces locaux commerciaux proposent une surface commerciale en deux niveaux, incompatibles avec une accessibilité des personnes à mobilité réduite
 - à l'arrière, deux appartements à 2 chambres, mono-orientés à l'Ouest et qui bénéficient d'un jardin,
- le 1^{er} étage et le 2^{ième} étage proposent chacun:

- 3 appartements à 1 chambre, 2 appartements à 2 chambres et 1 appartement à 3 chambres.
- l'appartement à 3 chambres et 1 appartement à 2 chambres sont traversants, les 4 autres appartements sont mono-orientés, soit à l'Est (du côté de la rue) ou à l'Ouest (du côté du jardin),
- o aux niveaux des combles :
 - le 3^{ème} étage propose 2 appartements à 1 chambre, 1 appartement à 2 chambres et 3 appartements à 3 chambres, dont 2 en duplex, avec les séjours du côté de la rue (orientation est).
 - les deux appartements à 2 chambres sont traversant,
- o il en découle qu'au total, 10 appartements sur 20 sont mono-orientés,
- o les locaux communs sont situés au sous-sol. Le local de rangement « vélos-poussettes » est trop petit pour le nombre de logements et difficilement accessible pour les vélos,
- o chaque appartement bénéficie d'une cave,
- o le parti du projet qui opte pour une distribution des appartements par une seule circulation verticale engendre de nombreux appartements non traversants (10 sur 20) dans un lieu bruyant (le carrefour étoile / Neerstalle / Stalle est une importante entrée de ville et supporte le passage de nombreux véhicules de transports en commun),
- o le projet doit être modifié pour offrir d'avantage d'appartements traversants, la largeur de la parcelle (plus de 33 mètres) permet un programme et une répartition dans laquelle les éventuels logements mono-orientés peuvent n'être qu'exceptionnels,
- o En matière d'implantation et de gabarit:
 - o le sous-sol est accolé au mur mitoyen de gauche sur +/- 29 mètres de profondeur.
 - o il est accolée au mur mitoyen de droite sur +/- 18 mètres de profondeur,
 - o en hauteur, la toiture de l'immeuble est plus haute que les deux constructions voisines, par le duplex haut.
 - o par rapport au bâtiment d'angle, mitoyen à droite, la hauteur de la façade (corniche) est également plus haute de 2.10 mètres,
 - o cette sur-hauteur s'accumule à celle surhaussé du pignon de la toiture mansardée, et, au centre du bâtiment, à celle du 4^{ème} étage sur une largeur de l'ordre de 17,50 mètres,
 - o en profondeur, l'immeuble dépasse, au rez-de-chaussée, de 2.35 mètres la profondeur de la maison de gauche, puis après un recul latéral de plus de 6 mètres, la profondeur est augmentée de 4.55 mètres supplémentaires,
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
 - o le projet est pauvre en matière d'aménagement paysager,
 - o le projet propose l'abattage de tous les arbres et les plantations se limitent à une bordure de plantation basse à l'arrière de la parcelle.
 - o les 8 emplacements et la zone de manœuvre à l'air libre, dans la zone de jardin en intérieur d'îlot, sont en dalles « béton-gazon »,
 - o les appartements qui sont traversants ou qui sont orientés à l'Ouest bénéficient d'une terrasse,
- o En matière de mobilité et accès:
 - o le projet propose 24 emplacements de stationnement (dont 4 doubles en enfilade) pour 20 appartements, ainsi que 8 emplacements dans la zone de jardin,
 - o Le projet prévoit le déplacement deux poteaux caténaire de la STIB et d'une cabine électrique situés devant l'immeuble,
 - o l'entrée du garage est à droite de l'immeuble, fort proche du carrefour, ce qui risque d'y bloquer les trams,
 - o en raison de la disposition du bâti (différence d'alignement des façades) à proximité de la localisation de l'accès à cet endroit n'est pas favorable en termes de sécurité et de visibilité sur le trafic piéton en provenance du carrefour,
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage:
 - o le projet prévoit 2 citernes de 10.000L, mais pas de bassin d'orage, alors qu'il se situe à proximité du point le moins élevé du territoire communal.
 - o Le projet ne précise pas la destination des eaux de toiture,
- o Quant autres aspects propres à la demande:
 - o le projet prévoit une façade marquée par des jeux de volumes, de briques et de teintes de matériaux, dont un important oriel central de 1m de profondeur, qui touchent aux mitoyens.

- cet oriel, divisé en deux masses au parement de briques blanches, sont en surplomb de la zone de recul de la façade (2,06 mètres de profondeur), la largeur du trottoir étant ainsi portée à +/- 3.90 mètres)
- les deux autres masses blanches de la façade, du côté de chaque mitoyenneté, présentent une saillie de la valeur d'1/2 brique,

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

- prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot:
 - le projet est peu qualitatif pour l'intérieur de l'îlot, qui est affecté en partie à un parking à l'air libre de 8 emplacements, ce qui nécessite +/- 2/3 de la largeur du fond de la parcelle,
 - une telle surface de stationnement et de manœuvres en intérieur d'îlot porte atteinte à la qualité résidentielle du projet.
 - les surfaces de jardins qui subsistent ne sont plantés que de pelouse et d'une haie vive sur le côté gauche de la parcelle.
- Prescription particulière 3.3.al.2 3° du plan régional d'affectation du sol – projet qui comporte entre 200 et 1000 m² de commerce hors liseré de noyau commercial :
 - la surface dévolue au commerce est divisée en 4 entités de surface réduite (42 à 62 m²) ;
 - Ils sont mono-orientés du côté de la rue, et les livraisons pour 4 commerces risquent d'être fréquentes et difficiles, car :
 - la rue est une voirie à deux bandes, chacune étant parcourue par les rails de tram, notamment directement le long du trottoir le long du projet,
 - les commerces ne bénéficient pas de zone de stockage.
 - La rue de l'Etoile n'est pas située en liseré de noyau commercial de sorte que la dynamique commerciale de ce tronçon de rue n'est pas garantie. La parcelle est cependant située en zone mixte. Le rez-de-chaussée peut dès lors être affecté à une autre activité économique.
- Prescription particulière 3.5.1° du plan régional d'affectation du sol - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant:
 - le quartier est essentiellement constitué de maisons et de petits immeubles à appartements,
 - le projet propose une architecture avec une importante saillie en façade avant,
 - en matière de typologie, le projet dénote, du côté de la rue, par le volume central avec brisis de double hauteur, percé de fenêtres dans le plan du brisis,
 - cette option typologique est peu qualitative et peu composée au regard de la composition de la façade, et le traitement des combles sous forme d'un étage en recul apparaît plus adéquat,
- dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne:
 - la profondeur de l'immeuble dépasse celle du bâtiment commercial de droite aux étages, créant un important pignon qui sera visible de l'important carrefour Stalle - Etoile - Neerstalle,
 - le sous-sol est en partie émergeant, objet de la dérogation à la profondeur,
- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Toiture (hauteur):
 - le toit de typologie « Mansart » ne suit pas le profil des toitures voisines de gauche.
 - le dépassement de hauteur de la toiture augmente davantage les héberges.
 - le volume central qui abrite le 2^{ième} niveau des appartements en duplex dépasse en gabarit toutes les constructions du front bâti, ce qui ne se justifie pas,
- dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels):
 - l'oriel central (profond de 1m) est d'une grande largeur et plus profond que ceux des immeubles voisins, ce qui alourdit la composition du volume.
- dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - aménagement des zones de cours et jardins:
 - l'aménagement des jardins ne vise pas au développement de la flore, de la biodiversité et du couvert végétal, que ce soit d'un point de vue qualitatif et quantitatif,
 - l'aménagement proposé est de piètre qualité au regard des possibilités qu'offre cette parcelle et au regard de la qualité à donner à cet intérieur d'îlot de zone mixte qui comporte, au-delà de la limite de fond de parcelle, une importante activité économique qui a nécessité une forte imperméabilisation du sol,
 - en effet, seules des pelouses et une haie le long du mur de gauche sont prévues,

- le fait de prévoir un jardin commun destiné aux habitants des étages est cependant une qualité du projet,
- ce jardin doit être étendu sur la surface du parking à l'air libre, qui n'est pas acceptable en intérieur d'îlot,

Considérant qu'en séance publique de la Commission de concertation, l'architecte a proposé d'affecter les commerces en bureau,

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 :

- En façade, proposer une architecture contemporaine, plus sobre,
- Opter pour une volumétrie de toiture limitée au 3^{ième} étage, sous forme d'un volume en recul :
 - de minimum 2 mètres à compter des plans de façade (oriels exclus) et des axes mitoyens,
 - à toit plat, traité sous forme de toiture verte, de sorte à réduire l'impact du pignon émergeant qui sera visible dans la perspective de la chaussée de Neerstalle,
 - dont les toitures-terrasses périphériques seront aménagées dans le respect du code civil,
- opter pour un éventuel 4^{ème} étage qui devra être en recul et avoir une superficie limitée,
- Modifier la distribution du projet de sorte à créer deux circulations verticales, de manière à généraliser les appartements traversant et à supprimer, voire rendre exceptionnels les appartements mono-orientés aux étages,
- Revoir le programme en conséquence,
- Réduire sensiblement la profondeur du sous-sol et l'écarter de 1m de l'axe mitoyen de gauche,
- Réduire le développement et la profondeur de l'oriel central (ne pas dépasser la profondeur des oriels des immeubles voisins),
- Réduire la profondeur des terrasses en intérieur d'îlot,
- Affecter les rez-de-chaussée à l'avant à des commerces de services (stockage et livraisons réduites), à un équipement d'intérêt collectif ou à un bureau,
- En cas de commerce au rez-de-chaussée, céder gratuitement à la commune la partie de zone de recul que crée le projet et revoir l'aménagement du trottoir le long du projet, porté à +/- 3,90 mètres de largeur, en y prévoyant une zone de livraison pour les commerces (10 mètres de longueur), au niveau du trottoir et accessible par une bordure chanfreinée et soumettre cette proposition au Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle avant mise à l'enquête du projet modifié,
- En cas de commerce au rez, les rendre de plein pied (accessibilité au PMR), et agrandir la superficie des cellules, y prévoir des toilettes,
- Opter éventuellement pour des logements aux rez-de-chaussée,
- Aménager une zone de recul verdurisée, pour protéger ces logements de l'espace public,
- Déplacer l'entrée du garage à gauche de l'immeuble et prévoir une isolation acoustique vis-à-vis de la maison voisine, ou plus au centre de la façade afin de dégager le carrefour,
- Renoncer au stationnement en intérieur d'îlot et :
 - affecter tout le fond du jardin au jardin commun,
 - assurer l'accès à ce jardin depuis chacune des circulations verticales,
 - affecter l'emprise du passage cocher à un garage pour vélos et poussettes, ainsi qu'à un espace de stockage pour matériel d'entretien des jardins et des poubelles des commerces,
- Prévoir une haie vive entre les jardins privatifs et le jardin commun,
- Prévoir la replantation de minimum trois (3) arbres de haute-tige de minimum 14/16 cm de circonférence ainsi que quelques massifs arbustifs, à mentionner sur le plan du rez-de-chaussée,
- Prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² d'imperméabilisation,
- Préciser la destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout via bassin d'orage),
- Préciser les 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,
- 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,
- Fournir un avis du SIAMU sur le projet modifié,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être similaire,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement en intérieur d'îlot ne peut pas s'envisager,

- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit doit être mieux adaptés aux bâtiments voisins,

8 : déroulement de la procédure de la demande telle que modifiée en 126/1

Considérant que suite à l'avis de la Commission de concertation, la chronologie de la procédure est la suivante :

13/01/2015: introduction des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT, dénommée ci-après « demande modifiée 126/1 »

16/02/2015 au 02/03/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle que modifiée

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots,
 - application de la prescription particulière n° 3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - 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 :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02 au 02/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *l'essence des 3 arbres à haute tige dans la zone de jardin n'est pas précisée. Il préconise des arbres hydrophiles (saule, aulne),*
- *le parking maintient 2 emplacements difficilement accessibles. Donc 2 appartements n'ont pas d'emplacements,*
- *les dérogations ne sont pas justifiées (profondeur, hauteur),*
- *la demande ne respecte pas la condition de renoncer au 2^{ème} niveau en toiture. Le projet prévoit 2 duplex,*
- *le taux d'imperméabilisation de la parcelle est largement dépassé. Le dépassant du parking est en surplomb du niveau des jardins,*
- *propose un encrage en façade des caténaires à la place de poteaux,*

10 : description demande telle que modifiée

Considérant que la « demande modifiée 126/1 » propose :

- la construction d'un immeuble de 22 appartements, de gabarit R+2+ un étage en recul + un étage partiel,
- la construction d'un sous-sol de 22 emplacements dont 2 en double profondeur,
- la construction d'un volume évolutif comme suit en façade avant:
 - l'implantation de la façade principale est proposée dans la prolongation du front de bâtisse des maisons n°23, 25, et suivantes, à gauche du projet,
 - il en découle, du côté de la mitoyenneté droite, que la façade est en retrait (2,06 mètres) du plan de façade de l'immeuble d'angle, et que le projet augmente la largeur du trottoir à cet endroit,
 - la hauteur de la façade principale (corniche) est constante, à R+2.
- la façade principale présente:
 - 2 volumes en saillie d'une profondeur de 70 centimètres (au lieu de 1 mètre dans la demande telle qu'introduite) sur les deux premiers étages, comprenant des terrasses en retrait,
 - en partie centrale, un retrait permettant l'aménagement de deux terrasses également en retrait par rapport aux deux orielles,
- le rez-de-chaussée est en retrait de l'alignement sur la partie centrale comprenant deux entrées piétonnes et l'entrée du garage commun.
- Une petite zone de recul platée est aménagée sur une profondeur d'1.5 mètre à compter de l'alignement,
- le 3^{ème} étage est en recul de la façade avant et en recul de la mitoyenneté de droite d'une valeur de 1.5 mètre à 2 mètres,

- le 4^{ème} étage présente deux travées de 5.71 mètres de large situées au-dessus des travées d'entrées piétonnes,
- la construction d'un volume évolutif en façade arrière, grâce à un jeu de volume dû à des retraits successifs aménagés en terrasse,
- l'abattage de tous les arbres et la plantation de haies entre les 4 jardins privatifs, de plantes basses en fond de la parcelle, et de 3 arbres,

11 : motivation sur la demande telle que modifiée

Considérant que la demande modifiée 126/1 suscite les considérations particulières suivantes :

- **en matière de programme :**
 - le projet renonce à l'activité commerciale, étant situé en dehors d'un noyau commercial,
 - le programme résidentiel propose 6 studios, 2 appartements à 1 chambre, 10 appartements à 2 chambres et 4 appartements à 3 chambres,
 - Ces appartements sont de bonnes dimensions (entre 102 et 111m² pour les logements à 2 chambres, 131m² pour les logements à 3 chambres, et 2 duplex de 142m² pour un programme de 3 chambres),
 - seuls les studios (49 à 53m²) sont mono-orientés en façade avant et bénéficient d'une terrasse aux étages et de la zone de recul au rez-de-chaussée,
 - tous les appartements bénéficient d'une terrasse, les 4 appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin,
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - l'immeuble est implanté dans l'alignement de l'immeuble de gauche, mais la limite de la parcelle permet l'aménagement d'une zone de recul de 1.5 mètre,
 - en mitoyenneté, la profondeur de l'immeuble projeté dépasse de 3 mètres celle de l'immeuble de gauche, et par un décrochement de 4 mètres après un retrait latéral de +/- 5.15 mètres, le projet atteint sa profondeur maximale hors sol, au niveau du rez-de-chaussée,
 - la hauteur de la façade est dans l'alignement de l'immeuble de gauche (R+2) et +/- dans l'alignement de la toiture plate de l'immeuble de droite, alors que les 4 immeubles suivants de ce côté présentent un gabarit R+3. Le projet prévoit un étage en recul et partiellement 2 rehausses,
 - la matérialisation de l'alignement n'est pas précisée (muret, grille, haie, ..),
 - le niveau d'acrotère respecte celui de l'immeuble voisin de gauche,
 - en façade arrière, le gabarit est dégressif en profondeur ce qui permet de créer une succession de terrasses, dont l'aménagement respecte le code civil,
 - le 3^{ème} étage en recul présente une hauteur inférieure au faîte voisin de gauche,
 - le 4^{ème} étage est partiel (deux travées séparées au-dessus de chacune des travées d'entrées), déroge en hauteur au RRU. Ces volumes sont acceptables s'ils sont en recul d'au moins 2m,
 - le niveau des terrasses du rez-de-chaussée sont situées +/- 1.25 mètre plus haut que le niveau naturel du sol, ce qui augmente la hauteur de la haie en mitoyenneté de gauche représentée en coupe. Le sous-sol est implanté le long de la mitoyenneté de sorte que la plantation d'une haie mitoyenne n'est pas envisageable,
 - aucune coupe transversale n'illustre la différence de niveau de terrain entre les parcelles. Il y a lieu de prévoir sur la dalle de couverture du parking dépassant la profondeur du rez-de-chaussée, le long de la mitoyenneté de gauche, des zones de plantation de 1.90 mètres de large qui créent une distance inaccessible entre les jardins du projet et la parcelle de gauche,
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - les 3 arbres en fond de parcelle doivent être d'essence compatible avec la qualité et la composition du sol (saule, aulne),
 - les haies vives privilégieront les essences à fleurs (taxus interdit),
 - l'aménagement des zones de recul doit être précisé (haie, grille, hauteur des plantations),
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
 - le parking prévoit 22 emplacements, dont 2 doubles en enfilade. Dès lors 2 appartements ne bénéficient pas d'emplacements, mais cet aménagement est acceptable, car :
 - le projet prévoit deux locaux pour vélos,
 - le quartier est desservi par plusieurs lignes de tram (4, 32, 82 et 97) et de bus (98) de la STIB, ainsi que par les lignes de bus 153, 154 et 155 de la société De Lijn,
 - l'important carrefour que forme la rue de Stalle avec la chaussée de Neerstalle et la rue de l'Étoile est équipé d'une station *Villo* !

- 2 locaux vélos sont prévus mais leurs dimensions ne sont pas suffisantes pour le rangement de 10 vélos chacun, ces locaux sont étroits. Ils peuvent être agrandis de +/- 1 mètre en réduisant la profondeur des deux emplacements de stationnement contigus,
- la profondeur du parking peut être réduite de +/- 1 mètre en limitant la profondeur des emplacements à 5 mètres,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la citerne/bassin d'orage est située sous la rampe de parking,
 - le sous-sol ayant une emprise de 874 m², le bassin d'orage doit avoir une capacité de 43.700L et la citerne de 28.840L,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - à partir du 1^{er} étage, deux oriels sur 3 niveaux animent le relief de la façade,
 - les caténaires peuvent être fixés à la façade plutôt que par le déplacement du poteau, afin de libérer l'espace du trottoir,

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots):
 - le dépassant du parking est 1.25 mètre plus haut que le niveau naturel du sol, ce qui se justifie par les caractéristiques du sol (fond de vallée).
 - un aménagement adapté doit être prévu en conséquence,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
 - l'immeuble dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble de droite.
 - celui-ci étant un immeuble commercial d'angle, son implantation est atypique, et la profondeur n'occasionne pas de gêne pour son fonctionnement
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - le 4^{ème} étage est plus haut que les constructions voisines.
 - ce jeu de volume permet l'aménagement de deux appartements en duplex, mais dépasse la hauteur des constructions voisines. Ces volumes sont acceptables 'ils sont en recul d'au moins 2mètres afin de réduire leur impacte depuis l'espace public, et présente peu d'impact sur l'environnement bâti,
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions):
 - le projet s'établit sur une parcelle de 33.65m de large, sous forme d'un double immeuble à appartement.
 - les parcelles voisines sont plus étroites.
 - La typologie proposée permet de limiter l'accès au garage à une seule entrée, centrale

Considérant que les modifications de la demande :

- offrent davantage d'appartements traversants,
- propose une architecture plus sobre,
- propose une volumétrie plus sobre et une toiture plus adaptée à la typologie du quartier,
- réduit l'impact en intérieur d'îlot,
- améliore l'aménagement des abords,
- allège le volume en intérieur d'îlot par la dégressivité de la profondeur des étages,

12 : conditions de modification de la demande telle que modifiée 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 le gabarit du 4^{ème} étage en reculant la façade avant d'au moins 2mètres,
- agrandir les locaux vélos d'au moins 1mètre vers les emplacements,
- réduire la profondeur du sous-sol en réduisant la profondeur des emplacements du fond à 5mètres,
- préciser l'essence des arbres (hydrophiles tel que l'Alnus incana « Pendula » de 6 à 8 mètres de haut ou Alnus glutinosa « Imperialis » de 6 à 10 mètres de haut) et des haies (à l'exception des taxus),
- prévoir un bassin d'orage qui doit avoir d'une capacité de 50L/m² d'emprise (sous-sol), en aval d'une citerne d'une capacité de 33L/m² d'emprise (sous-sol),
- prévoir, sur la dalle de couverture du parking dépassant la profondeur hors sol du rez-de-chaussée, le long de la mitoyenneté de gauche, une zone de plantation d'1 mètre de large qui crée une distance inaccessible entre les jardins du projet et la parcelle de gauche,

- fournir une coupe transversale illustrant les différences de niveaux avec le dépassant du parking et les parcelles voisines,
- préciser l'aménagement de la zone de recul à l'alignement (muret, haie, grille, ...),
- fournir un avis SIAMU sur les plans modifiés,
- proposer à la STIB la fixation des caténaires en façade plutôt que sur poteau, afin de libérer l'espace du trottoir,

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 que l'aménagement des abords doit être précisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée en ce que la dalle de couverture du parking dépassant la profondeur hors sol du rez-de-chaussée doit être aménagée de sorte à en minimiser l'impact sur les parcelles voisines,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme (art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/03/2015
Objet n°15

Dossier 16-41753-2014- Enquête n° 33/15
Demandeur : Thomas et Piron S.A.
Situation : Rue Geleytsbeek (232A)
Objet : la construction de 3 maisons unifamiliales

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41753-2014 introduite le 17/07/2014 par la S.A. Thomas et Piron c/o et visant la construction de 3 maisons unifamiliales sur le bien sis rue Geleytsbeek (232A);

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 :

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

- o application de la prescription générale n°6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- o application de l'article 7 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'implantation des constructions isolées

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2015 au 02/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o *une approche cohérente d'implantation et de gabarit avec les maisons existantes est demandée,*
- o *la servitude d'accès aux terrains vers le Lycée français d'une assiette de 6m n'est pas reprise au plan. Les constructions projetées ne sont qu'à 1.95m de la servitude. Or celle-ci entraîne des conséquences sur l'alignement des constructions projetées qui ne sont pas alignées avec les maisons existantes,*
- o *le ratio P/S ne décompte pas l'assiette de la servitude,*
- o *les retraits sont plus petits que ceux des maisons existantes,*
- o *les accès aux garages ne peuvent servir d'accès à d'autres constructions,*
- o *un plan cadastral avec la servitude surlignée a été signé par la propriétaire des terrains faisant l'objet de la demande et a été joint à la vente d'une maison en 2006,*
- o *l'absence de servitude ferait perdre l'accès aux parcelles situées à l'arrière du projet,*
- o *un habitant de la rue Papenkasteel bénéficie d'un accès à son jardin par la servitude, qu'il souhaite maintenir,*
- o *le P/S doit être calculé pour chaque maison, la règle de 0.40 n'est pas respectée,*
- o *les zones de klinkers devant les garages sont très larges,*
- o *le niveau naturel des terrains n'est pas respecté: la maison 4 façades est située 0.87m plus haut, les deux maisons moyennes à 0.76 à 1.60m,*
- o *un arbre de 18m de haut, situé à cheval sur les parcelles 217F et 217G n'est pas représenté sur le plan d'implantation,*
- o *le plan d'implantation ne mentionne pas une servitude de passage de 3.5m de large, et concernant la parcelle 217F,*
- o *la proximité de zone Natura 2000. L'intérieur d'îlot présente une importante biodiversité,*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/07/2014: dépôt de la demande

21/01/2015: accusé de réception d'un dossier complet

16/02/2015 au 02/03/2015 inclus : enquête publique

18/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 09/02/2015 et libellé comme suit :

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

- Aucune information concernant les plantations ou le contexte urbanistique alors que la parcelle et ses environs sont fortement boisés.
- Compléter le plan d'implantation en ce sens avant délivrance de tout P.U.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 10/12/2014 et libellé comme suit :

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

2.1. Eaux pluviales : infiltration dans le sol

- *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. *A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté 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 ;*
- *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
- *Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*
- *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement : <http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Professionnels/informer.aspx?id=32554>*

- *Quant au projet :*

- *Le projet prévoit d'équiper chaque maison d'une "citerne eau de pluie 5200L (+gaine) bassin d'orage". Or la documentation technique de ces citernes combinées mentionne une capacité effective de 1800L pour la partie servant de bassin d'orage, le solde, soit 3000L, étant destiné à la récupération. Ce volume tampon de 1800L est nettement inférieur aux 6500L (maison isolée), 6000L et 7000L (maisons jumelées) exigés pour répondre aux prescriptions ci-dessus.*
- *L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales doit être motivé.*
- *Les plans doivent comporter les indications suivantes :*
 - *Destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;*
 - *Si infiltration : type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;*
 - *En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales pourront être déversées dans l'égout après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : 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 la localisation du point raccordement.*

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

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais accueille également le Lycée français, équipement d'importance situé au Sud-Est de ce très grand îlot,
- Dans ce quartier, la rue Geleystsbeek est bâtie de maisons unifamiliales et de quelques immeubles,
- Les jardins des constructions de la rue Geleystsbeek (côté pair) sont très profonds,
- A droite du n°222, une servitude de passage parallèle à la rue Papenkasteel et desservant des terrains non bâtis il y a quelques années a permis la construction de 5 maisons unifamiliales de gabarit R+1.
- Cette servitude se poursuit jusqu'à la limite du terrain du Lycée français (selon le plan cadastral de 2004 et le permis d'urbanisme 36935),
- Les parcelles cadastrées Division 4, Section E, n°217 n et 216, sur laquelle porte la demande est située de part et d'autres de la servitude.
- D'autres terrains existent encore entre le lycée et les terrains faisant l'objet de la demande, accessibles également par cette servitude,
- Ces terrains sont peu plantés, et présentent une pente ascendante vers le Lycée français,
- 5 maisons unifamiliales, de 3 ou 4 façades et de gabarit R+1, à toiture plate, présentant des volumes simples et francs, ont été construites le long de la servitude, dont la densité bâtie (indice P/S) est inférieure à 0.40 (0.34, 0.36):
 - le PU 38944 a été délivré pour la construction de deux maisons jumelées, à la condition de situer la façade arrière principale au moins à 6 mètres de la limite de fond au rez-de-chaussée et au moins à 8 mètres à l'étage. Ces deux maisons ont une densité globale de 0.34,
- La servitude a une largeur de 6 mètres, mais est aménagée sur seulement 4 mètres à certains endroits,
- Elle donne accès aux 5 maisons existantes, au terrain faisant l'objet de la demande et à un terrain de fond,
- A mi-hauteur de ce terrain, un chêne est implanté dans la servitude.
- Le maintien de cet arbre a été demandé par la propriétaire de la servitude et des terrains faisant l'objet de la demande, en conformité avec les permis délivrés antérieurement (36935, 40676),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction de 3 maisons, deux groupées à gauche de la servitude et une villa 4 façades à droite de la servitude,

6 : motivation sur la demande

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

- La construction de 3 maisons en intérieur d'îlot complète un aménagement de maisons isolées,

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

Globalement :

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan d'implantation ne signale pas la présence du chêne dans la servitude ni l'aménagement de la servitude, ni des abords (matériaux, plantations, ..), au delà des maisons existantes, ni la présence d'arbre important dans les environs proches, ni les permis d'urbanisme délivrés, qui permettent d'apprécier l'environnement naturel ou bâti,
 - le plan d'implantation est peu explicite quand aux arbres existants sur les parcelles et alentours. Le service vert demande un complément à ce sujet,
 - la servitude doit être poursuivie sur une largeur de 6 mètres afin de desservir les maisons sur lesquelles porte la demande et les terrains situés à l'arrière,
 - le projet global prévoit une densité de 0.46, sans déduction faite de la servitude, ce qui est une densité trop importante dans ce cœur d'îlot, et ne respecte pas la cohérence et les densités des maisons existantes,
 - vu l'implantation du projet en cœur d'îlot, le bon aménagement des lieux porte à réduire la densité des constructions, plus elles sont en intérieur d'îlot,
 - à l'instar de plans particuliers communaux, les parcelles en cœur d'îlot doivent avoir une densité moindre que celles situées plus proche de la voirie publique,
 - vu le caractère de couloir écologique de l'îlot en raccord avec d'autres espaces verts situés à proximité,

- ainsi, la densité doit être calculée sur les parties de parcelles, sans prise en compte de l'emprise de la servitude et être inférieure à 0.25,
- les maisons et accès doivent être implantés perpendiculairement à la servitude de sorte à minimiser les aménagements minéraux et accès aux constructions et créer des zones de jardin par rapport aux parcelles voisines (maisons de la rue Geleystbeek 220 et de la rue Papenkasteel) et aux constructions situées le long de la servitude,
- les abords de la maison n° 230 empiètent sur l'assiette de la servitude de sorte que le passage est réduit, ce qui est aggravé par le chêne à maintenir, ce que le plan d'implantation ne l'illustre pas,
- la demande ne fournit pas un relevé géomètre des parcelles bornées,

En ce qui concerne les deux maisons jumelées

- en matière de programme :
 - les deux maisons jumelées disposent de 4 chambres et d'un garage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - elles sont implantées parallèlement à la servitude de sorte qu'un accès perpendiculaire à la servitude doit être créé pour accéder aux deux maisons, ce qui augmente de manière importante les aménagements minéraux sur la parcelle et ce qui limite la zone de jardin à 5m par rapport au jardin de la maison 220 rue Geleystsbeek,
 - le gabarit R+1 respecte les gabarits des autres maisons,
 - le niveau d'implantation est 0.6 à 0.7m plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente le gabarit perçu,
 - le formulaire ne précise pas les superficies par maison, de sorte qu'il n'est pas possible d'en vérifier la densité,
 - la densité doit être réduite à 0.25 hors servitude,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le plan d'implantation ne situe pas le chêne existant sur la servitude,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - chaque maison bénéficie d'un garage,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - chaque maison dispose de 2 citernes d'eau de pluie combinée à un bassin d'orage d'une capacité de 5.200 Litres, implantées dans les zones de pleine terre.
 - Selon l'avis du service technique voirie, ces citernes combinées ont une capacité effective de 1.800 Litres pour la partie bassin d'orage et 3.000 Litres pour la citerne.
 - Cette capacité de bassin d'orage (2*1.800 Litres) n'est pas suffisante.

En ce qui concerne la maison à 4 façades

- en matière de programme :
 - la maison dispose de 4 chambres, le rez-de-chaussée accueille les locaux de vie, sans garage.
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison est implantée à 4 mètres de la limite latérale de droite et 6 mètres à l'étage, ce qui respecte l'implantation du PU 40676 (maison voisine),
 - le formulaire ne précise pas les superficies par maison, de sorte qu'il n'est pas possible d'en vérifier la densité,
 - la maison doit présenter une densité inférieure à 0.25 à calculer sur la partie de parcelle concernée en dehors de la servitude de passage,
 - le niveau d'implantation est 0.6 à 0.7 mètre plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente le gabarit perçu,
 - le plan d'implantation n'est pas suffisamment précis, mais on peut déduire des plans qu'elle est implantée à 4m de la limite latérale de droite et à 4.48m et 6.05m de la limite latérale de gauche, au rez-de-chaussée, et 6m ou 6.05m à l'étage. Elle est implantée à 11.22m de la limite de fond. Cette implantation respecte l'implantation de la maison voisine à construire (PU 40676),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le plan d'implantation n'indique pas le permis délivré sur la parcelle voisine (PU 40676),
 - le plan d'implantation ne situe pas le chêne existant sur la servitude,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le stationnement est prévu à l'extérieur à l'avant de la maison, alors que toutes les autres maisons ont au moins un garage.
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- chaque maison dispose de 2 citernes d'eau de pluie combinée à un bassin d'orage d'une capacité de 5200L, implantées dans les zones de pleine terre. Selon l'avis du service technique voirie, ces citernes combinées ont une capacité effective de 1800L pour la partie bassin d'orage et 3000L pour la citerne. Cette capacité de bassin d'orage (2*1800L) n'est pas suffisante.

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

Par rapport aux actes et travaux en intérieurs d'îlot (PRAS prescription générale 0.6):

- le projet se situe au cœur de l'îlot, est plus dense que les constructions situées plus proches de la voirie publique,
- Le projet vise une densité de 0.46 servitude comprise, alors que les autres permis délivrés ont une densité de 0.34, 0.36 et 0.39 (hors servitude),
- Les niveaux d'implantation de référence 0.00 doivent être plus proches du niveau naturel du terrain,
- La double maison est située trop proche de la servitude à prolonger,
- Elles doivent être implantées parallèlement à la servitude de manière à avoir un accès direct depuis la servitude, et préserver des retraits suffisants,
- Le recul arrière doit être au moins de 6 mètres de la limite de fond, au rez-de-chaussée et 8 mètres à l'étage,
- Les reculs latéraux d'au moins 4 mètres,
- Un garage doit être prévu pour la maison 4 façades afin de minimiser l'impact de l'automobile en intérieur d'îlot,
- Les citernes doivent être implantées sous les surfaces d'accès afin de libérer les surfaces de pleine terre,
- La capacité des bassins d'orage doit être augmentée à 50L/m² d'imperméabilisation,

Par rapport au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 7, §1,

- les 2 maisons jumelées (PU 38944) implantées à gauche de la servitude sont implantées à au moins 6m de la limite de fond au rez-de-chaussée et 8m à l'étage,

Considérant que dès lors le projet est trop dense et les maisons jumelées situées trop proches des limites de fond des parcelles,

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, les modifications sont trop importantes;

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