

Séance du 18 mai 2016 / Zitting van 18 mei 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9577
Situation : Avenue du Lycée Français 1
Demandeur : ACP Avenue Lycée Français c/o La gérance coprop.
(exploitation des chaudières, un parking couvert et une citerne à mazout)
- 09h15 2) 088/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.306-2015
Situation : Rue Geleytsbeek 168
Demandeur : Geleytsbeek Garden A.C.P. (Monsieur KIRKOVE S.)
(la mise en conformité du nombre de parkings en zone de recul d'un immeuble mixte de commerce et logements)
- 09h35 3) 080/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.411-2015
Situation : Avenue Brugmann, 471/Avenue Coghen 276
Demandeur : JESCO sa (Monsieur Martens Franck)
(la mise en conformité de l'aménagement de deux appartements en lieu et place d'espaces de bureaux, de la construction d'une lucarne en façade arrière, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse, et de l'aménagement du parking arrière)
- 09h55 4) 085/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.689-2016
Situation : Chaussée d'Alseberg 705
Demandeur : CHANELEA (Baie de Tanger) sprl (Mme Di Giovanni)
(mettre en conformité une terrasse à usage HORECA)
- 10h15 5) 090/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.662-2016
Situation : Avenue des Aubépines 13
Demandeur : Madame GERARD Alessandra
(rénover et étendre une maison uni-familiale, et construire une piscine extérieure)
- 10h35 6) 086/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.710-2016
Situation : Square Van Bever 47
Demandeur : Monsieur HAMOU Jean-Michel
(mettre en conformité la couverture d'une terrasse par une véranda)
- 10h55 7) 091/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.687-2016
Situation : Drève du Caporal 8
Demandeur : Madame VINCKEN Danielle
(étendre une maison uni-familiale)
- 11h15 8) 087/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.690-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1491
Demandeur : Madame BONNET Ingrid
(transformer et réduire le nombre de logements de 3 à 2 d'un immeuble de rapport, réduire la profondeur du rdc et construire une maison en fond de parcelle)
- 11h35 9) 081/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.715-2016
Situation : Rue Papenkasteel 16
Demandeur : Monsieur MAROT Bertrand
(transformer une maison uni-familiale : construire des extensions, modifier la façade sud, réaliser 2 nouvelles lucarnes, aménager les

combles en chambre, isoler la toiture par l'extérieur avec légère rehausse, modifier le réseau d'égouttage)

- 13h30 10) 092/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.716-2016
Situation : Ancien Dieweg 24
Demandeur : M. et Mme NICODEME Philippe & VRANCKX V
(agrandir et transformer une habitation : extension en façade arrière rez-de-chaussée ; aménagement des combles et des étages)
- 13h55 11) 084/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.593-2015
Situation : Rue Groeselenberg 190
Demandeur : Madame TRIVIER Juliette
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale et ses abords, et la mise en conformité d'une lucarne en façade avant, de la création d'une terrasse surélevée en façade arrière et de diverses modifications apportées aux façades avant et arrière)
- 14h20 12) 089/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.688-2016
Situation : Avenue Circulaire 154
Demandeur : M. et Mme NEVE Alain et BLUM-RINGOOT Fr.
(régulariser la transformation d'une dépendance et la construction d'un abri de jardin ainsi que le changement d'affectation d'une partie du logement en chambres d'hôtes)
- 14h45 13) 083/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.600-2015
Situation : Chaussée de Waterloo de 1132 à 1134
Demandeur : Immobilière Schaller sa (Monsieur PEPE Angelo)
(la régularisation d'une terrasse pour le restaurant, la création de deux logements avec augmentation du volume bâti, l'usage du jardin en un parking et la modification d'une façade (couleur et teinte))
- 15h10 14) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.777-2016 (art.177)
Situation : Rue François Vervloet 10
Demandeur : Ecole communale de Calevoet
(PERMIS ECOLE : construire un nouveau bâtiment en extension de l'école existante)
- 15h30 15) 076/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.703-2016 (art.177)
Situation : Rue de Stalle de 96 à 140/Rue du Wagon/
Avenue Guillaume Hérinckx
Demandeur : STIB (Maerschalck)
(adapter les arrêts en site propre dénommés « Wagon » des lignes de bus (n°98) et des trams (n°4 et 97) aux normes d'accessibilité, renouveler les voies de tram et aménager de façade à façade, le tronçon de voirie entre les carrefours avec la rue du Wagon, rue Gatti de Gamond et avenue Guillaume Hérinckx)
- 16h00 16) 082/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.514-2015 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9693
Situation : Rue des Cottages de 16 à 26
Demandeur : URBANPRO sprl - Monsieur MORISSENS P-M
(la démolition des hangars afin de construire un ensemble de 33 appartements répartis dans 2 immeubles reliés par un parking souterrain comportant 43 emplacements et l'aménagement d'un accès couvert à l'atelier de carrosserie implanté en fond de parcelle)

± 16h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Environnement
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° PE-9577-2015
Objet n° 1

AVIS

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9577-2015
Situation	Avenue du Lycée Français 1, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP AV LYCEE FRANCAIS 1 C/O LA GERANCE
Objet	Exploitation de chaudières, d'un parking couvert et d'une citerne à mazout
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	Du 11/04/2016 au 25/04/2016
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

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

Considérant que:

- les immeubles se situent en zone d'habitation au PRAS ;
- la demande vise la régularisation d'un immeuble de logements avec un parking couvert (en sous-sol) de 31 emplacements, d'une chaufferie (2 chaudières au mazout en cascade) et d'une citerne à mazout enfouie (20.000 litres) ;
- Il s'agit d'un renouvellement ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- Le rapport du SIAMU comporte 8 remarques ;
- L'installation électrique n'est pas conforme ;
- Les vélos ne peuvent se trouver sur les emplacements réservés aux véhicules motorisés, ils doivent être placés soit, dans des boxes soit en caves

Et à condition de :

- Se conformer aux remarques du SIAMU ;
- Faire les travaux nécessaires afin d'obtenir un rapport de contrôle des installations électriques conforme ;

AVIS FAVORABLE

RES :

Rappeler que la RES doit être introduite à l'IBGE minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du PE, à savoir : 15/08/2016

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 02

Dossier 16-42306-2015- Enquête n° 88/16

Demandeur : Monsieur Emmanuel Balthazar Geleytsbeek Garden A.C.P.

Situation : Rue Geleytsbeek 168

Objet : la mise en conformité du nombre de parkings en zone de recul d'un immeuble mixte de commerce et logements

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42306-2015 introduite le 10/06/2015 par la A.C.P. Geleytsbeek Garden c/o Monsieur Emmanuel Balthazar et visant la mise en conformité du nombre de parkings en zone de recul d'un immeuble mixte de commerce et logements sur le bien sis Rue Geleytsbeek 168;

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

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 dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'implantation:
 - non-respect de l'article n°11, titre I qui prescrit un aménagement paysager de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2015 dépôt de la demande

10/06/2015 accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2016 au 02/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/05/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/11/2016

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hétéroclite, tant en implantation, typologie que gabarit ;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek relie des zones d'habitat très différenciées, en fonction de :
 - leur histoire notamment et de l'habitat ancien existant, reste d'un ancien hameau et puis de petites maisons ouvrières mitoyennes et groupées, implantées avec fort recul par rapport à une voirie sinueuse ;
 - La création d'un quartier plus récent autour de l'implantation du Lycée Français, avec des immeubles de grands gabarits implantés dans des zones verdurisées ;
- La parcelle cadastrée 4^{ième} division, Section E, n°230h, 230l, 227l, sur laquelle porte la demande, présente une plus grande largeur que ses voisines de droites, soit +/- 14mètres et une très grande profondeur, avec une légère pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;

- L'immeuble n°168, sur lequel porte la demande, s'implante en liaison de ses deux zones :
 - en about d'une rangée de maisons mitoyennes de gabarit R+ toiture de type « mansart » ;
 - avec un très grand recul par rapport à la rue, soit +/-22 à 24 mètres ;
 - et présente un gabarit moyen de R+1+toiture, en about d'une rangée de maisons plus étroites et plus basses ;
- Le permis de bâtir de l'immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et de trois appartements aux étages n°16-29950-1987 comprend un garage souterrain comprenant 3 emplacements de parcage et un aménagement de la zone de recul également pour trois emplacements :
 - implanté en épis à 45° vers la gauche de la parcelle ;
 - avec une zone plantée en limite latérale gauche et une zone de plantation plus importante à rue et devant l'immeuble ;
 - comprenant la descente du garage sur le côté droit de la parcelle
 - qui conserve l'entièreté de la largeur de la parcelle à l'alignement en accès carrossable
- La situation existante de fait de cet immeuble fait apparaître plusieurs importants aménagements par rapport au permis initial :
 - La division existante de fait et depuis l'origine de l'immeuble comprend :
 - Un des appartements au premier étage à usage de bureau, dont la mise en conformité du changement d'affectation, objet du permis n°16-41562-2014 est en cours de procédure ;
 - Un logement dans la partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment, profitant également du grand et profond jardin derrière l'immeuble, objet du permis n°16-42084-2015, octroyé le 23/04/2015, pour la mise en conformité du changement d'affectation d'une partie du commerce du rez-de-chaussée en
 - L'aménagement de la zone de recul a été modifié en conséquence et comporte 6 emplacements de parcage et la zone de plantation réduite à la bordure gauche de la parcelle, assurant le parking du commerce et celui des visiteurs de l'immeuble, d'autant que celui-ci a été construit dès l'origine avec 4 appartements ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La demande, introduite par le Syndic représentant l'ensemble des propriétaires, ne porte que sur l'aménagement de la zone de recul ;
- Elle propose un aménagement qui :
 - augmente la zone plantée et par rapport au permis obtenu et par rapport à la situation existante de fait ;
 - crée une grande zone plantée à rue, limitant ainsi fortement la largeur de l'accès carrossable à la parcelle, tout en conservant un accès pour le garage et pour les livraisons du commerce ;
 - limite la surface carrossable et crée, par une nouvelle répartition, 5 emplacements de parcage, soit un par entité sur le site, ce qui a permis d'obtenir un accord de la copropriété ;

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

- Le nouvel aménagement de la zone de recul comprend une plus grande partie plantée que celle du permis obtenu, ce qui répond aux objectifs du RRU de garantir un aspect verdurisé des voiries urbaines, mais conserve cependant un aspect très minéral pour cette grande zone de recul : qu'il s'indique en conséquence de traiter les emplacements de parcage en revêtement perméable de dalles gazon ;
- La création d'un grand massif à rue avec plantation d'un arbre à haute tige renforce l'objectif et la limitation de l'entrée carrossable sur la parcelle assure la possibilité de parcage en voirie, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

- La nouvelle répartition des emplacements de parcage permettant 5 emplacements, limite cependant la superficie carrossable, ce qui améliore la verdurisation de la zone de recul par rapport au permis en vigueur n°16-29950-1987

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 dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul en jardinet), la demande améliore la situation du permis en vigueur en :
 - créant plus de verdure et la plantation d'un arbre à haute tige proche de la rue ;
 - limitant la largeur d'entrée carrossable sur la parcelle au profit du parking en voirie ;
 - assurant une nouvelle répartition des emplacements de parcage, en regard de la modification de programme de l'immeuble
- Ces nouveaux aménagements s'inscrivent dans les objectifs du RRU, mais doivent cependant encore faire l'objet d'une verdurisation et d'une augmentation de la zone de recul pour répondre au bon aménagement des lieux

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

- Modifier le revêtement des emplacements de parcage en dalle gazon, de sorte à augmenter la perméabilité de cette grande zone de recul et la verduriser d'avantage,
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives:
 - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle maintient le programme de la demande,
 - d'être accessoires en ce qu'elle permet de répondre aux objectifs du RRU,
 - de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application,

Considérant également que par rapport à cette condition, 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;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

La BDU, Direction de l'urbanisme et des Monuments et Sites s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2016
objet n° 03

Dossier 16-42411-2015- Enquête n° 080/16

Demandeur : Jesco S.A. - Monsieur Franck Martens

Situation : Avenue Brugmann 471 - Avenue Coghén 276

Objet : la mise en conformité de l'aménagement de deux appartements en lieu et place d'espaces de bureaux, de la construction d'une lucarne en façade arrière, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse, et de l'aménagement du parking arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42411-2015 introduite le 20/08/2015 par la S.A. Jesco c/o Monsieur Franck Martens, et visant la mise en conformité de l'aménagement de deux appartements en lieu et place d'espaces de bureaux, de la construction d'une lucarne en façade arrière, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse, et de l'aménagement du parking arrière sur le bien sis Avenue Brugmann 471 - Avenue Coghén 276 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

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

- Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;

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

- Art. 3 §1 et 2 superficie minimale ;
- Art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables) ;
- Art. 10 éclairage naturel.

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 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 dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 13 – maintien d'une superficie perméable ;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le futur propriétaire du bien voisin mitoyen (n° 461) fait des observations. Il a examiné le dossier et souhaite qu'une précision soit apportée en ce qui concerne les terrasses afin d'éviter toute ambiguïté entre la terrasse du bâtiment proprement dite et la terrasse qui se situe au-dessus des garages. Le plan indique que la terrasse au-dessus des garages présente des rambardes et a été utilisée par des occupants précédents comme terrasse d'agrément ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/08/2015 : dépôt de la demande ;

05/10/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2016 au 02/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/09/2015 et joint à la demande ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Brugmann, non loin du croisement avec l'avenue Coghen au Sud ;
- L'extrémité de l'îlot se referme selon un angle aigu, ce qui renforce la promiscuité entre les constructions ;
- Le terrain est bâti sur sa partie avant donnant sur l'avenue Brugmann, et est aménagé en parking sur sa partie arrière donnant sur l'avenue Coghen ;
- Le bien est affecté en bureaux sur la totalité de sa superficie, et la zone de jardin arrière est aménagée, au regard de la situation existante de droit du PU 16-34111-1999, en 6 emplacements de parking non couverts. L'immeuble compte également un emplacement de parking intérieur accessible par la zone arrière non bâtie ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales en façade avant. L'étage supérieur comporte, en façade principale, 2 baies circulaires de petites dimensions ;
- Les constructions formant un ensemble cohérent le long de l'avenue Brugmann, présentent un gabarit et une emprise moindre que l'immeuble d'angle ;
- Le terrain arrière jouxte un immeuble de logements implanté le long de l'avenue Coghen (n° 272/274), présentant un pignon aveugle en mitoyenneté du site faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La transformation des étages supérieurs en logement, en proposant :
 - Au 2^{ème} étage : un logement de 1 chambre à coucher ;
 - Au 3^{ème} étage et sous combles : un logement de 3 chambres à coucher ;
- Le maintien des espaces de bureaux au rez et au 1^{er} étage ;
- Le maintien de la partie arrière aménagée en parking, lequel s'écarte de la situation existante de droit de par le manque de zones de pleine terre et plantées, et la densification du nombre d'emplacements de stationnement ;

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

- Le projet propose la mise en conformité de la création de 2 logements au sein d'un immeuble de belles dimensions, et situé le long d'un axe structurant à haute valeur patrimoniale ;
- Le projet ne porte pas atteinte aux qualités architecturales de la façade avant, hormis la pose de 2 fenêtres de toiture ;
- Le projet est peu explicite quant aux aménagements prévus pour la zone de parking arrière ;

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

- en matière de programme, le projet propose la création de 2 logements ne bénéficiant pas de jardin, hormis la création d'une terrasse accessible par une chambre à coucher pour le logement supérieur. Les plans joints à la demande sont peu explicites quant aux aménagements du rez-de-chaussée, et notamment en ce qui concerne les locaux communs et de services à destination des 2 logements créés ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière s'inscrivant en mitoyenneté le long de l'immeuble d'angle, de

gabarit plus important. La toiture plate supérieure, en façade arrière, est aménagée en terrasse à destination du logement de 3 chambres à coucher. Cette terrasse présente des caractéristiques intrusives envers l'intérieur de l'ilot, vu les particularités des lieux et la proximité des logements voisins situés tant le long de l'avenue Brugmann, que de l'avenue Coghén. Cette terrasse ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande est muette quant aux aménagements prévus au niveau de la zone arrière, laquelle est utilisée en stationnement, peu propice et peu intégré au logement environnant. La suppression des bureaux et leur remplacement par des unités de logement doit être accompagné par une amélioration des qualités paysagères de cette zone arrière ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le quartier est bien desservi en transports en commun et subit peu de pression en matière de stationnement. Il s'indique de rendre la demande plus explicite quant à la localisation du stationnement à l'usage du logement, en favorisant le garage intérieur ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne propose aucune modification par rapport à la situation existante de fait, or il s'indique de favoriser les zones de pleine terre et infiltrantes, au regard des objectifs de développement durable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la demande tend à restituer les aménagements de la zone arrière au regard de la situation existante de droit. Néanmoins, les objectifs de la prescription du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 imposent les aménagements de pleine terre, pour une proportion de 50 % de la zone non bâtie, ce qui se justifie de par la création de logement au sein de l'immeuble. Il y a dès lors lieu de réduire l'impact des stationnements extérieurs au profit d'une zone de jardin à l'usage des logements, et de favoriser l'accès au garage intérieur pour le logement également ;

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 propose une intervention discrète en façade avant et la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière, jouxtant le gabarit plus important de l'immeuble voisin d'angle ;

Considérant qu'au regard des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Le logement supérieur comporte de nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité, notamment en matière d'éclairage naturel (au niveau des baies circulaires) des espaces de vie et de la hauteur sous plafond pour les chambres. Dès lors, les aménagements proposés sont inappropriés et les nombreuses dérogations ne peuvent se concevoir ;
- La façade principale de la maison compte de nombreuses qualités architecturales et patrimoniales qu'il serait malvenu d'altérer pour des besoins de densification du nombre de logements ;
- Les dérogations engendrées par les travaux réalisés sans autorisation préalable ne se justifient pas compte tenu des volumes existants de l'immeuble, de la densification du nombre de logements au regard des aménagements extérieurs potentiels (création d'une zone de jardin) et engendrant également la création d'une terrasse au niveau supérieur, portant atteinte à l'intimité des logements environnants ;
- Le logement supérieur est difficilement accessible et les aménagements réalisés ont dès lors contribué à supprimer des éléments de décors d'origine de la maison ;
- Les 2 logements ne disposent pas de locaux communs ;

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

- Opter pour l'aménagement d'un seul logement réparti en triplex ;
- Supprimer l'usage de la terrasse supérieure, prévoir un revêtement paysager de cette dernière (toiture verte extensive, graviers, ...), supprimer les garde-corps périphériques et placer un garde-corps au droit de la porte-fenêtre de la lucarne arrière ;
- Supprimer 2 emplacements de stationnement à proximité de la façade arrière de l'immeuble et aménager cette surface non bâtie de manière paysagère et de pleine terre, à l'usage de jardin pour le logement ;
- Réserver l'usage du garage intérieur pour le logement ;
- Supprimer toute possibilité de terrasse sur la toiture plate du garage et y supprimer les garde - corps ;
- Présenter le plan du rez-de-chaussée permettant l'accès direct au nouveau jardin et présentant les locaux de service à l'usage du logement ;
- Proposer un aménagement paysager (par exemple dalle engazonnées) de la zone de recul du côté de l'avenue Coghén et y localiser les 4 emplacements de stationnement, ainsi que 2 arbres à moyenne tige ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'impanation d'un logement peut s'envisager le long de cet axe structurant ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration paysagère du projet au regard des spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités d'habitabilité du logement subsistant seront améliorées ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Les dérogations au RRU en matière de normes minimales d'habitabilité sont **refusées** pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 04

Dossier 16-42689-2016- Enquête n° 085/16

Demandeur : Madame Anna Di Giovanni Chaner (Baie de Tanger) S.P.R.L.

Situation : Chaussée d'Alseberg 705

Objet : Mettre en conformité une terrasse à usage HORECA

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42689-2016 introduite le 12/02/2016 par la S.P.R.L. Chaner (Baie de Tanger) c/o Madame Anna Di Giovanni et visant Mettre en conformité une terrasse à usage HORECA sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 705;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial;

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

- Application de l'art. 149 MPP à la demande d'un RCU

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Réclamation 1 :

Le quartier est densément bâti, la préservation de l'intérieur d'îlot est un élément important pour leur cadre de vie. La terrasse Horeca a été construite en lieu et place d'un jardin. Son exploitation provoque des nuisances sonores importantes.

La terrasse est entourée de murs sur 3 côtés, par effet de résonance le bruit est dirigé vers leur habitation et leur jardin. Dès lors il ne peut que se replier à l'intérieur, fenêtres et portes fermées, pour ne pas être incommodé par le bruit.

Les photos jointes illustrent la proximité de la terrasse Horeca. De plus, la photo prise depuis leur premier étage permet de visualiser que le bruit généré par l'exploitation de la terrasse trouve un accès direct vers notre habitation.

- Réclamation 2 :

Zij woont in het huis naast op het nummer 703, en een terras die commercieel wordt uitgebaut zal heel wat bijkomende hinder en vooral lawaai met zich meebrengen. Het terras werd niet legaal geïnstalleerd door de vorige uitbater en bracht al lawaai en hinder met zich mee.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/02/2016 : dépôt de la demande

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2016 au 02/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le restaurant est installé à la limite du liseré de noyau commercial de la chaussée d'Alseberg (au nord de la rue Alphonse Asselbergs) ;
- Les étages sont affectés au logement dont l'entrée séparée est située du côté de l'immeuble voisin de gauche ;
- Cet établissement a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2005 (PU n°16-36848-2005) afin d'exploiter le 1^{er} étage en salle de banquet. Cette demande a été refusée pour les raisons suivantes :
 - Considérant que la demande crée de nombreuses nuisances sonores pour le voisinage proche ;

- Considérant que le projet ne prévoit pas de circulation interne entre les deux niveaux commerciaux, ce qui ne garantit pas d'accès séparé au logement ;
- Considérant, qu'ainsi, la liaison de service entre les deux niveaux se fait par la cage d'escalier commune, ce qui crée de nombreuses nuisances sonores vers l'immeuble voisin ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de traitement acoustique des locaux vers l'étage et vers les voisins, tant des locaux commerciaux que de la circulation verticale ;
- **Considérant que le jardin doit conserver un usage privé ;**

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La mise en conformité de l'exploitation du jardin par le restaurant et la mise en conformité de la construction d'une terrasse extérieur au sein de ce jardin en intérieur d'ilot ;

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, l'article n°4 du Règlement Communal Horeca précise « Le Collège des Bourgmestres et Echevins soumet à une enquête publique de 15 jours et à l'avis de la Commission de concertation les demandes introduites... »
- L'exploitation du jardin en terrasse de l'établissement ne peut s'autoriser. En effet, celle-ci risque d'engendrer des nuisances sonores en été pour le voisinage proche ;
- Il y a lieu de respecter le précédent permis (PU n°16-36848-2005) qui imposait de conserver un usage privé pour le jardin et de ne pas exploiter la terrasse ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 05

Dossier 16-42662-2016 - Enquête n° 090/16

Demandeur : Madame Alessandra Gérard

Situation : Avenue des Aubépines 13

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale, et construire une piscine extérieure

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42662-2016 introduite le 02/02/2016 par Madame Alessandra Gérard, et visant à rénover et étendre une maison unifamiliale, et construire une piscine extérieure sur le bien sis avenue des Aubépines, 13 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993 (zone d'habitat dans la verdure), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivants :

- art. 0.3 : bassin d'orage ;
- art. 1.3 : implantation ;
- art. 1.5 : aspects et matériaux ;
- art. 12.0 : zone de recul ;
- art. 13.0 : zone de jardin.

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 au plan particulier d'affectation du sol précitées ;
 - 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° 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus ;

Vu les observations faites en séance publique de la Commission de Concertation par les propriétaires voisins mitoyens (n° 11), et relatives à la rehausse et à la prolongation du mur mitoyen ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/02/2016 : dépôt de la demande ;

07/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2016 au 02/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/05/2016 : 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 07/014/2016 :

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

- Maintien d'arbre(s):
Tous les arbres de la parcelle sont à maintenir. Il sera porté une attention toute particulière à la protection des arbres proches de la piscine projetée.
- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 07/04/2016, et non réceptionné à ce jour ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le projet décrit ci-dessous se situe le long de l'avenue des Aubépines, au numéro 13. Le site est localisé à la limite Sud-Ouest de l'agglomération bruxelloise, à quelques pas de la forêt de Soignes ;
- L'habitation est une villa bourgeoise 3 façades et mitoyenne sur la droite, dont le style évoque les villas de bord de mer du début du XXème siècle. L'immeuble abrite une habitation unifamiliale. Elle présente trois niveaux, dont un sous toiture, et elle est composée de trois travées inégales traversant depuis la rue jusqu'au jardin arrière. Ces trois travées sont flanquées d'un garage formant une quatrième travée, d'un niveau, terminant le volume. L'ensemble est couvert d'un jeu adroit de toitures de tuiles de terre cuite rouge. Plusieurs éléments architecturaux sont remarquables: chiens assis, loggia, balcon, lucarnes participent à l'équilibre de la composition architecturale de la toiture. Celle-ci est soulignée par de simples rives menuisées ;
- Les façades en briques sont recouvertes d'un enduit peint en blanc. Au rez-de-chaussée, un soubassement de pierre marque le socle de la construction. Les fenêtres sont rectangulaires, principalement composées d'une partie basse simple et d'une partie haute divisée en petits carreaux. Dans la travée centrale, la porte d'entrée principale en bois est installée dans une baie terminée par un arc en plein cintre. L'ensemble des éléments de menuiserie et de ferblanterie (les fenêtres et portes, gardes-corps, rives de toiture et corniches) ainsi que les soubassements sont peints dans une teinte bleu-gris claire ;
- À l'arrière, une grande terrasse s'étend sur toute la largeur de la construction et s'ouvre sur le jardin ;
- Le terrain est légèrement en pente (suivant la déclivité de la rue) ce qui a poussé l'architecte de la construction d'origine à adapter plus ou moins le niveau du sol, en fonction des travées. Ainsi, on trouve tantôt une marche, tantôt deux lorsque l'on passe d'un espace à l'autre. Cette configuration pose un inconvénient majeur en termes d'usage. D'autre part, la configuration en travées de la maison n'offre pas la possibilité d'un espace de vie spacieux et orientée vers le jardin ;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet de transformations et d'extensions sur base du permis d'urbanisme n°16-30817-1989, ce qui a altéré les qualités d'origine du bien en façade arrière. La maison voisine de droite, jumelée, a quant à elle davantage conservé son état d'origine ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- Le maître de l'ouvrage souhaite rénover son bien en respectant les qualités qu'offre l'architecture des lieux tout en l'adaptant à son mode de vie contemporain.
- Le projet propose à cet effet :
 - la transformation et l'extension de la maison en partie arrière et latérale, de manière conséquente ;
 - la création d'une piscine non couverte de 36 m² dans le jardin arrière, et décalée du côté de la limite séparative de droite ;

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

- Le projet tente d'assurer la continuité volumétrique et le caractère de l'ensemble composé des 2 maisons mitoyennes jumelées. Bien que différentes, celles-ci sont de facture et de style similaire. Ainsi, la composition architecturale, le dialogue avec les éléments d'architecture anciens, la forme et la facture des éléments nouveaux s'harmonisent ;
- En ce qui concerne la relation à l'ensemble bâti voisin, le recul latéral de 5 mètres par rapport à la limite mitoyenne prescrit par le plan particulier d'affectation du sol a été respecté, sauf en ce qui concerne le débordement de toiture. Reprenant le dispositif de la construction d'origine, la toiture en pente enveloppe la maison sur 3 côtés, atténuant le gabarit de la maison du côté du voisin ;
- De cette manière, l'augmentation du volume de la maison respecte l'ensemble formé avec la maison mitoyenne voisine ainsi que des gabarits dans la rue ;
- Le projet de rénovation et de transformation de cette maison est réalisé afin de répondre à l'agrandissement de la famille (accueil des conjoints des enfants et des petits enfants) en diverses occasions ainsi qu'à un confort d'usage permettant l'amélioration d'accessibilité des espaces aux personnes plus âgées ;
- L'une des particularités de la parcelle est son orientation. Le Sud est situé du côté de l'avenue. Le projet propose de réorganiser les espaces intérieurs afin de profiter au mieux de cette orientation. Ainsi, toujours structuré de 4 travées, le nouvel agencement spatial propose un grand espace de séjour se déployant largement (largeur de 2 travées) sur le jardin pour profiter du rayonnement solaire du temps de midi au soir. Le garage et la buanderie sont disposés à l'avant, en quatrième et troisième travée de la maison, à proximité de l'entrée. La buanderie peut ainsi, comme le bureau, profiter du soleil le matin et en début d'après-midi. À l'étage, c'est la salle de bain qui profite de cette orientation tandis que la chambre, à l'instar du séjour, profite d'une large ouverture sur le jardin et du soleil l'après-midi et en soirée ;
- L'ensemble des espaces du rez-de-chaussée est ramené à un même niveau, de plain-pied. Ce confort d'usage permet une adaptabilité et une accessibilité maximale des espaces. Pour compléter cette démarche, le long de la façade latérale, une rampe de pente légère permet d'accéder au niveau de la terrasse arrière, de plain-pied elle aussi ;
- L'augmentation du confort d'usage prévoit la réorganisation des fonctions au rez-de-chaussée. La cuisine est déplacée le long du mitoyen. Elle est agrandie et s'ouvre pour se mettre en rapport avec les pièces de séjour et le jardin. Elle devient une cuisine « à vivre ». Elle occupe une position centrale dans la vie de la maison. À côté de l'entrée, buanderie est créée. Le nouveau garage est accessible depuis celle-ci ainsi que les nouvelles caves du sous-sol. Ces espaces occupent toujours une position où l'on dispose de lumière naturelle ;
- Aux étages, dans les 2 premières travées, les espaces de chambre, de bain, de douche, de toilette sont rénovés. Dans les nouvelles parties, l'augmentation du volume permet, au 1er étage, l'agencement d'une chambre, d'un dressing, d'une salle-de-bain et d'un cabinet de toilette idéalement situé. Au 2ème étage l'ajout d'une salle de douche et d'un espace bureau ;
- Les espaces ainsi agencés sont mis en relation avec les espaces extérieurs. Au rez-de-chaussée, le séjour profite d'un aménagement paysager continu, la rue arborée, le jardin avant-latéral et arrière. Au 1er étage, du côté du jardin la chambre principale jouit d'une terrasse privée, et la salle-de-bain d'un petit jardin (toiture verte extensive) qui lui confère l'intimité de circonstance autant qu'un agrément visuel ;
- La matérialité et l'architecture de l'extension côté jardin est simple et s'intègre au jeu de volumes et de toitures de l'ensemble existant. Elle est en continuité complète avec la matérialité existante et s'accorde aux nouveaux usages tout en dialoguant avec les éléments bâtis existants : Des murs enduits blanc, des menuiseries extérieures de

teinte bleu-gris clair, une toiture de tuiles rouges. La composition des châssis de fenêtre s'accorde à la composition et au caractère des châssis existants ;

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

- Le projet propose le réaménagement paysager de la parcelle et la construction d'une piscine non-couverte, en vis-à-vis de la piscine figurant sur la parcelle mitoyenne de droite ;
- La demande propose l'aménagement de 2 emplacements de stationnement en zone de recul, ce qui ne peut se concevoir au regard du prescrit du plan particulier d'affectation du sol ;
- Le portail à front de l'avenue est maintenu, et la maison est toutefois peu perceptible depuis celle-ci, en raison de la présence d'une haie vive dense 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 le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - art. 0.3 : bassin d'orage : la superficie imperméable dépasse 300 m². Cependant, l'extension proprement dite (sans la piscine) engendre une augmentation de la superficie imperméable de seulement 44 m² (terrasse comprise) ; en soustrayant les 36 m² de la future piscine ainsi que les 12 m² du cabanon existant, le bâti présente un total de 307 m². Afin de diminuer cet impact, le projet s'inscrit dans une approche durable :
 - en récupérant les eaux pluviales dans une nouvelle citerne de 9 m³ à usage domestique ;
 - en prévoyant un système de réinfiltration du trop-plein de la citerne via des noues ou drains dispersants ;
 - en réservant 16 m² de toiture verte ;
 - art. 1.3 : implantation (emprise de la construction): le plan particulier d'affectation du sol limite l'emprise de la construction à 1/6^{ième} de la superficie nette de la parcelle soit 16%, ce qui correspond à $1222 \text{ m}^2 / 6 = 204 \text{ m}^2$. Or, le projet s'étend sur 257 m², soit 21%, ce qui est excessif. D'autres demandes de dérogations de cet ordre ont été sollicitées dans le voisinage, avec un plafond d'emprise de construction de 18 % maximum, répondant, pour ces cas-là, au bon aménagement des lieux. Toutefois, le projet s'intègre de manière équilibrée dans le tissu bâti environnant constitué de maisons unifamiliales aisées, comme par exemple les maisons avenue de la sapinière 8 et 10 ainsi que les maisons situées avenue des Aubépines, 26 et 77. Néanmoins, il s'indique de respecter davantage la volumétrie d'origine de la maison et le caractère jumelé des maisons mitoyennes, notamment en façade arrière et en évitant de banaliser cette façade arrière ;
 - art. 1.5 : aspects et matériaux : le plan particulier d'affectation du sol autorise les lucarnes de maximum 1,60 mètre de large. Le projet propose une lucarne en toiture à rue plus importante. Le projet opte pour cette typologie d'ouverture afin d'harmoniser l'extension avec les trois lucarnes triangulaires existantes. De plus, afin d'apporter suffisamment de lumière naturelle (1/5^{ième} de la surface nette habitable) à l'espace bureau/salle de jeu du deuxième étage, la proportion de la lucarne triangulaire a été proportionnellement dimensionnée ;
 - art. 12.0 : zone de recul : le projet aménage une zone de parking pour 2 emplacements, ce qui réduit fortement les aménagements paysagers de cet espace. Il s'indique de favoriser les zones de pleine terre et arbustives au sein de cet espace de transition entre de domaine public et de domaine privé ;
 - art. 13.0 : zone de jardin (implantation de la piscine) : pour les constructions implantées à plus de 40 mètres de la voirie, le plan particulier d'affectation du sol impose un recul latéral de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire. Or, le projet prévoit une nouvelle piscine à 4 mètres de la limite mitoyenne. Le projet propose cet emplacement pour garantir un maximum d'ensoleillement au bord de la piscine,

pour ne pas abattre d'arbres existants et pour créer une harmonie avec la façade côté jardin (piscine axée sur le retrait de la salle à manger). Les installations techniques seront localisées au sein de la maison de sorte à ne pas nuire au voisinage. À ce titre, le voisin mitoyen (avenue des Aubépines, 11) a implanté sa piscine à environ 6 m de la limite mitoyenne. En ce qui concerne le cabanon existant, le prescrit du plan particulier d'affectation du sol accorde un espace secondaire couvert d'une superficie inférieure à 6 m² et qu'il soit implanté à minimum 2 mètres de la limite de propriété. Or, le projet comprend un cabanon existant de 12 m² et situé à 1,30 mètre de la limite mitoyenne. Toutefois, ce cabanon de jardin en bois a été construit il y a environ 30 ans lors de la construction des bow-windows (1989). Le projet souhaite conserver ce cabanon car il s'intègre aisément au paysage naturel du site et il permet d'y ranger les vélos, le matériel d'entretien de jardin ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU :
 - Le prolonge de manière conséquente le bâti le long de la limite mitoyenne de droite, ce qui accentue le décalage de typologie entre les maisons jumelées et contribue à la perte d'unité en façade arrière. Dès lors que l'emprise de la construction doit être réduite au regard du prescrit du PPAS (art. 1.3), il s'indique de limiter l'extension en façade arrière au droit de l'aboutissement de la loggia le long de ce mur mitoyen ;

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 s'inscrit dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales principales de l'ensemble de ces 2 maisons jumelées, notamment de par le jeu de volumes et de toitures à versants ;

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

- réduire l'emprise de la construction sur la parcelle à un taux maximal de 18 %, soit 220m² au lieu de 257,5 m², afin de respecter le bon aménagement des lieux, et notamment du maintien d'un habitat dans la verdure :
 - inscrire l'extension latérale de droite en retrait par rapport au volume d'origine afin de conserver la lisibilité de la bâtisse existante ;
 - réduire de manière significative les extensions arrières et y inscrire de meilleures articulations volumétriques de sorte à ne pas banaliser le volume dégagé ;
 - réduire l'emprise de la terrasse arrière au profit d'aménagements paysager de pleine terre ;
- limiter l'extension en façade arrière au droit de l'aboutissement de la loggia existante le long du mur mitoyen de droite, et limiter sa rehausse en prévoyant un autre type de toiture pour la cuisine ;
- prévoir une finition esthétique en ce qui concerne les rehausses de mitoyens, du côté de la parcelle voisine ;
- corriger les incohérences entre les plans et les élévations en ce qui concerne les lucarnes triangulaires ;
- revoir l'aménagement de la zone de recul en réduisant le nombre d'emplacements de stationnement à 1 parking et en réduisant également la zone de manœuvre au profit d'aménagements de pleine terre et plantés ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 ;

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 06

Dossier 16-42710-2016- Enquête n° 086/16

Demandeur : Monsieur Jean-Michel Hamon

Situation : Square Van Bever 47

Objet : Mettre en conformité la couverture d'une terrasse par une véranda

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42710-2016 introduite le 24/02/2016 par Monsieur Jean-Michel Hamon et visant à mettre en conformité la couverture d'une terrasse par une véranda sur le bien sis square Van Bever, 47;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°3 - Square Van Bever - approuvé par arrêté royal en date du 06/04/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol.

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°3 qui prescrit « *La construction d'annexes aux habitations est strictement interdite* », en ce que la demande porte sur la mise en conformité d'une annexe en façade arrière ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/02/2016 : dépôt de la demande

19/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2016 au 02/05/2016 inclus : enquête publique

18/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons jumelées ou groupées homogènes tant du point de vue des gabarits que de l'architecture,
- la maison n°47 sur laquelle porte la demande constitue la maison de gauche d'un groupe de 2 maisons jumelées. Une annexe sur la largeur de la maison a été construite sous forme d'une véranda, sur une profondeur de 2.42 mètres,
- la maison jumelle ne bénéficie pas d'annexe ;

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur les actes et travaux suivants et suscite les considérations générales suivantes :

- La mise en conformité de la construction d'une véranda en lieu et place d'une terrasse
- l'annexe permet d'agrandir le séjour qui présente une dimension réduite pour le programme de la maison,

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 plan particulier d'affectation du sol n°3 :

- de nombreux permis d'urbanisme ont été octroyés pour la création d'annexes au sein du Square Van Bever. En effet, on répertorie 5 dossiers à des époques différentes et introduits après l'entrée en vigueur du PPAS n°3 (1954) :

- a) n°21 – dossier 16-37060-2005: véranda en façade arrière
- b) n°24 – dossier 16-35116-2001: véranda en façade arrière
- c) n°73 – dossier 16-26688-1972: annexe
- d) n°32 – dossier 16-22088-1961: annexe
- e) n°13 – dossier 16-21773-1961: annexe
- f) n°02 – dossier 16-41479-2011: annexe
- le projet d'annexe d'un seul niveau n'est pas de nature à présenter un impact important sur la cohérence du bâti environnant.
- l'unité architecturale du quartier est en conséquence maintenue et l'esprit du plan particulier d'affectation du sol est conservé,
- le projet n'est pas visible de l'espace public,

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.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2016
objet n° 07

Dossier 16-42687-2016- Enquête n° 091/16

Demandeur : Madame Danielle Vincken

Situation : Drève du Caporal 8

Objet : Etendre une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42687-2016 introduite le 12/02/2016 Madame Danielle Vincken, visant à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis drève du Caporal, 8;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°20 bis Fort-Jaco (AR 22/06/1982) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol:
 - A. non-respect de l'article n°1 implantation en ce qui concerne la limitation de la zone latérale droite à moins de 4 mètres,
 - B. non-respect de l'article n° 1.4 gabarit en ce qui concerne l'extension en toiture non alignée sur le profil mitoyen,
 - C. non-respect de l'article n°1.7 matériaux en ce qui concerne l'usage du bois
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, en ce qui concerne le dépassement du profil mitoyen de la maison jumelle

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/02/2016 : dépôt de la demande

20/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2016 au 02/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/05/2016: séance publique de la Commission de concertation

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées,
- Dans ce quartier, la drève du Caporal comprend plusieurs constructions de la période de l'entre-deux guerres ou juste postérieures, à l'instar de l'ensemble de deux maisons jumelées dont la maison sur laquelle porte la demande est implantée à droite,
- La parcelle cadastrée division 10, Section M, n°12, sur laquelle porte la demande, est orientée au Sud du côté de la drève et au Nord du côté du jardin, et présente une pente descendante du terrain vers l'intérieur de l'îlot,
- La maison n°8 sur lequel porte la demande :

- est implantée avec un léger recul par rapport à la voirie,
- présente un petit gabarit de R+1 et toiture plate,
- offre un programme d'espaces de jour au rez-de-chaussée et de deux chambres à l'étage,
- présente une construction en briques brunes et une architecture sobre, typique de l'époque de la construction de la maison,
- A l'instar de la maison sur laquelle porte la demande, la maison jumelée sise à gauche du projet présente une implantation, un gabarit et une esthétique similaires, conférant ainsi à cet ensemble une cohérence architecturale et esthétique.
- Le bâti environnant offre un gabarit général plus important, notamment en termes de hauteur,

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- le programme de maison unifamiliale, avec 3 chambres,
- une restructuration de tous les espaces existants, afin de les ouvrir entre eux pour les espaces de vie et leur conférer le confort actuel,
- une petite extension de +/-7 m² au rez-de-chaussée et en façade latérale droite pour agrandir la cuisine et l'ouvrir largement sur le jardin,
- une extension en toiture, implantée en retrait par rapport aux 3 façades de la maison existante, permettant d'accueillir une belle chambre parentale avec dressing et salle de bain,
- une construction en structure et finition de bois, qui assure la lisibilité du volume initial et la facilité de construction du projet,

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

- La rénovation de cette habitation unifamiliale et son extension en maison à 3 chambres s'inscrit dans les objectifs de pouvoir loger des familles en ville,
- Les volumes projetés s'inscrivent dans le tissu bâti environnant,
- La petite extension au rez-de-chaussée est proche de la façade arrière, ce qui la rend peu visible depuis l'espace public et conserve la lisibilité de la maison existante et son équilibre avec la maison jumelle,
- L'extension en toiture, traitée de manière tranchée par rapport aux matériaux existants, est en continuité avec l'option de conserver l'esthétique architecturale de la maison initiale,
- Les agrandissements projetés s'inscrivent dans le tissu bâti environnant et permettent d'assurer la pérennité de cette maison unifamiliale,

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

- en matière de programme :
 - le projet restructure l'ensemble des espaces existants au profit de la qualité du logement et les agrandissements permettent de doter cette habitation du confort et des techniques actuelles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les agrandissements présentent des dérogations acceptables en raison de la petite échelle du projet et de sa bonne intégration dans le tissu urbanistique environnant,
 - les plans font cependant apparaître que le mur mitoyen n'est pas conforme en termes d'épaisseur, ce qu'il s'indique de corriger,
 - l'usage du bois comme finition de façade s'intègre au parti architectural existant par son rythme et sa teinte, qu'il s'indique cependant de conserver de teinte claire et naturelle
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve le caractère paysager de la parcelle
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est bien desservi par les transports en commun et comprend à la fois de nombreux équipements et commerces à proximité

o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- o l'agrandissement en toiture ne peut justifier l'imposition de la création d'un bassin d'orage mais une révision / adaptation du réseau d'égouttage et/ou de récolte des eaux de ruissellement et d'infiltration doit être faite au regard du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016,

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

- o En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - o la demande est acceptable en raison du petit gabarit de la maison existante et de l'inscription du projet dans le tissu bâti environnant,
- o En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol), la demande est également acceptable au vu des éléments énoncés ci-avant, et en raison :
 - o du fait que la dérogation à l'implantation (article 1) concerne la petite extension au rez-de-chaussée, ce qui conserve une zone latérale à l'échelle du gabarit projeté et les haies denses existantes,
 - o du fait que la dérogation à l'harmonie des maisons mitoyennes (article 1.4) concerne l'extension en toiture, qui, par son caractère architectural en retrait et le choix de matériau (objet de la dérogation à l'article 1.7), conserve la lisibilité de la maison existante et sa cohérence avec la maison jumelée, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
 - o du fait que la dérogation au matériau du plan particulier d'affectation du sol répond à l'évolution des techniques de construction dans un choix qui permet de respecter la teinte et le rythme de la façade existante,

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

- o Corriger les documents graphiques de sorte à se conformer au code civil en termes d'épaisseur de mur en mitoyenneté,
- o Que cette modification répond aux conditions cumulatives:
 - o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle maintient le programme de la demande,
 - o d'être accessoires en ce qu'elle permet de répondre aux normes de bâtisse,
 - o de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application,

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 :

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o 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;
- o de modifier les formulaires en conséquence.

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

- o assurer la remise à jour du réseau d'égouttage en vue d'une d'infiltration des eaux de ruissellement dans la parcelle, avec le Service Technique de la Voirie,
- o assurer la teinte claire et naturelle du bois sans vieillissement

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

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

La B.D.U.-DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2016
objet n° 8

Dossier 16-42690-2016- Enquête n° 87/16

Demandeur : Madame Ingrid Bonnet

Situation : Chaussée de Waterloo 1491

Objet : transformer et réduire le nombre de logements d'un immeuble de rapport (de 3 à 2), réduire la profondeur du rez-de-chaussée et construire une maison en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42690-2016 introduite le 15/02/2016 par Madame Ingrid Bonnet, et visant à transformer et à réduire le nombre de logements d'un immeuble de rapport (de 3 à 2), réduire la profondeur du rez-de-chaussée et construire une maison en fond de parcelle sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1491;

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,
- 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 d'une construction mitoyenne : §1, 1° et 2° a en ce que le projet couvre plus de ¾ de la profondeur de la parcelle et en ce que le rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction de droite et ce à moins de 3m de recul latéral,
 - non-respect de l'article n°13, en ce que la superficie de la zone de cour et jardin offre moins de 50% de pleine terre (44%),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *la façade arrière de la maison est située à 4.90 mètres de la mitoyenneté ;*
- *Malgré cette distance, le réclamant craint pour la survie de son arbre (situé sur la parcelle voisine) par les travaux de fondations.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/02/2016 : dépôt de la demande

19/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2016 au 02/05/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 01/04/2016 ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme

Vu les conditions types du service voirie quant à la gestion des eaux de pluie :

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné 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 de l'ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif ;

- Si le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : 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 et de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, instalinfo@vivaqua.be.

- Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle ;
- b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents (Voirie et Environnement) de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout public, avec accord de son gestionnaire (Vivaqua).

Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

- a) Fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
- b) Fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
- c) Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) Justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) Obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- c) Obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@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 rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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. Les gargouilles sont interdites.

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations principales de commerce et de logement, les constructions en intérieur d'îlot sur ce tronçon de la chaussée sont fréquentes,
- Les constructions à front de chaussée sont mitoyennes et implantées à l'alignement, de gabarit R+1 ou R+2+T,
- L'immeuble n°1491 sur lequel porte la demande comprend 3 appartements (1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage, 1 duplex de 3 chambres et 1 logement au rez-de-chaussée à l'arrière du commerce). Le volume à l'arrière comprend plusieurs reculs non aménagés en terrasse,
- Le rez-de-chaussée est affecté à un commerce et à un logement, et s'étend sur plusieurs annexes successives accolées au mitoyen de gauche,
- Le jardin est planté et orienté au Sud-Ouest /Ouest, enserré entre des murs mitoyens de +/- 4.30 mètres de haut côté gauche (sud), et 3.80 mètres côté droit,
- La parcelle de gauche est totalement bâtie (carrosserie),
- Les deux parcelles de droite comprennent des constructions à front de chaussée (commerce et logements) et en fond de parcelle affectée au commerce, avec cour minéralisée entre les deux,
- Les parcelles de la chaussée sont densément bâties, les deux parcelles de gauches sont totalement bâties,
- Des baies sont percées dans le mur mitoyen de droite au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, constituant des servitudes positives de jour ; mais cet immeuble appartient au même demandeur,
- La parcelle de fond comprend un tilleul centenaire dont la couronne dépasse sur la parcelle de la demande, situation bien connue du demandeur,

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- la démolition d'annexes au rez-de-chaussée,
- la suppression du logement du rez-de-chaussée en affectant la totalité du rez-de-chaussée au commerce,
- l'aménagement de terrasses au 1^{er} et 2^{ème} étage,
- la construction d'une maison unifamiliale en fond de parcelle, sur 2 niveaux,

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

- la parcelle est incluse entre des constructions mitoyennes tant à l'alignement qu'en fond de parcelle, dans un quartier où les parcelles de chaussée de Waterloo sont densément bâties,
- la parcelle faisant partie de la demande est une des rares parcelles à être bâtie uniquement à front de rue et à bénéficier encore d'un jardin,
- la demande met à profit cette situation en proposant la construction en fond de parcelle d'une maison unifamiliale,

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

- en matière de programme :
 - l'aménagement d'un rangement pour vélos sous la terrasse du 1^{er} étage,
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage,
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, avec certaines rehausses de murs mitoyens,
 - la construction d'une maison unifamiliale de 2 chambres en fond de parcelle.
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la réduction de la profondeur du rez-de-chaussée de 29.65 à 18.72 mètres,
 - la construction de la maison en intérieur d'îlot s'écarte du mur mitoyen de fond de +/- 4.90 mètres,

- l'emprise au sol du projet est augmentée de 12.60 m² (de 49.2 à 53.7%),
- l'indice P/S est augmenté de 1.17 à 1.43,
- le projet entraîne la rehausse du mur mitoyen avec le n°1493 pour éviter les vues sur la parcelle voisine depuis les terrasse et pour la construction de la maison en fond de parcelle,
- la terrasse du 1^{er} étage est située au-dessus des rangements vélos et poubelles et entraîne une rehausse de 1.80 mètres sur 2.60 mètres de long. Cette rehausse se situe au-delà de l'immeuble de gauche, au-dessus de la toiture plate de la carrosserie
- la terrasse du 2^{ème} étage entraîne une rehausse de 0.70 mètre sur 3.70 mètres de long. L'effet mirador est évité par un recul du garde-corps de +/- 2 mètres par rapport à la façade arrière du 1^{er} étage,
- toutes ces rehausses sont situées au Nord de la parcelle voisine n°1493, ce qui ne crée pas de perte d'ensoleillement.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le terrain riverain en fond de parcelle comprend un bel arbre dont la couronne est préservée par la création de la cour arrière de +/- 4.90 mètres de profondeur,
 - le projet augmente la surface de pleine terre de 27.17 m² (34 à 44%),
 - l'arbre situé sur la parcelle voisine (118 avenue Fond' Roy) est centenaire et la couronne déborde sur la cour arrière du projet. Vu l'orientation, l'arbre crée de l'ombre sur le projet,
 - selon les explications données en séance, le mur mitoyen de fond est en mauvais état, en partie démoli,
 - afin de ne pas porter atteinte aux racines de l'arbre, il y a lieu de 'démonter' le mur, sans toucher aux fondations, et de placer une palissade de maximum 2 mètres de haut ou une grille avec plantes grimpantes,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de stationnement,
 - un rangement pour vélos est prévu au rez-de-chaussée,
 - selon les explications données en séance, un emplacement est prévu sur la parcelle de droite, propriété du demandeur, avec passage directe dans la mitoyenneté,
 - le projet n'augmente pas le nombre de logement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie (2x3.000L) avec bassin d'orage, située dans la zone de jardin, reprend l'ensemble des surfaces de toiture,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - isolation des façades arrière et latérale du bâtiment principal, avec enduit de ton clair sur isolant,

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

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - l'emprise du projet augmente de 4% et dépassant 50% de la parcelle,
 - cette emprise est acceptable au vu de la typologie des parcelles et de l'implantation du bâti le long de ce tronçon de la chaussée caractérisé par une mixité de fonctions,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la construction de la maison unifamiliale se situe en fond de parcelle,
 - elle se situe cependant entre des constructions mitoyennes existantes, comblant en quelque sorte « une dent creuse »,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La demande porte sur la construction d'une maison en fond de parcelle,
 - La particularité des lieux consiste en une forte densité en emprise des constructions pour les parcelles le long de ce tronçon de la chaussée de Waterloo,
 - La demande nécessite, pour la construction de la maison, une rehausse de 1.25 mètre du mur mitoyen n°1493,

- Cette parcelle voisine est entièrement bâtie par une carrosserie, de sorte que la rehausse ne porte pas atteinte à cette parcelle,
- La demande préserve deux zones de jardin, préservant ainsi l'intimité entre les logements et la présence d'un arbre sur la parcelle contiguë de l'avenue Fond Roy où se situe un tilleul,

Considérant que la demande ne se conforme pas au Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que certains locaux existants ne répondent pas à la norme d'éclairage naturel (Titre II, article 10),

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

- faire concorder la note explicative et l'annexe I (P/S, emprise, ..),
- corriger l'annexe 1, cadre VI (logement : 1 maison unifamiliale, 2 appartements),
- compléter la note explicative par rapport à l'emplacement prévu sur la parcelle voisine,
- préciser en coupe et dans la note explicative que le mur du fond sera 'démonté', sans toucher à la fondation, et remplacé par soit une palissade, soit un grillage avec plante grimpante non invasive (pas de lierre), de maximum 2 mètres de haut,
- fournir l'avis SIAMU,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des corrections des formulaires,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les chiffres d'emprise doivent être corrigés, et le traitement de la limite de fond de la parcelle 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 ;
- fournir 6 exemplaires de tous les plans et 3 exemplaires des formulaires,
- 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU Titre I, article 4 et 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 9

Dossier 16-42715-2016- Enquête n° 081/16

Demandeur : Monsieur Bertrand Marot

Situation : Rue Papenkasteel 16

Objet : transformer une maison unifamiliale: construire des extensions, modifier la façade sud, réaliser 2 nouvelles lucarnes, aménager les combles en chambre, isoler la toiture par l'extérieur avec légère rehausse, modifier le réseau d'égouttage

AVIS

Vu les plans introduits d'initiative en vertu de l'article 126/1 du COBAT ce 17/05/2016 et les éventuelles modifications qu'ils impliquent, l'avis est reporté dans l'attente :

- d'un plan paysager de la parcelle, conforme au PPAS, en limitant les modifications de relief et les superficies carrossables,
- d'une coupe/profil cotée Nord -Sud dans le terrain, comprenant également les terrains et constructions voisines n°10A et n°24

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 10

Dossier 16-42716-2016- Enquête n° 092/16

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe & Véronique Nicodeme-Vranckx

Situation : Ancien Dieweg 24

Objet : agrandir et transformer une habitation : extension en façade arrière rez-de-chaussée ; aménagement des combles et des étages

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42716-2016 introduite le 25/02/2016 par Monsieur et Madame Philippe & Véronique Nicodeme-Vranckx et visant agrandir et transformer une habitation : extension en façade arrière rez-de-chaussée ; aménagement des combles et des étages sur le bien sis Ancien Dieweg 24;

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde », en ce que le projet prévoit la construction d'une extension dépassant en profondeur le profil du voisin de gauche n° 22 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Mr. P. JEANRAY, rue de Savoie 18, 1060 Bruxelles demande à être entendu. Il écrit en tant que conseil de Mr. André Weiss, propriétaire de l'immeuble sis Ancien Dieweg 24, 1180 Uccle qui demande également à être invité à la commission de concertation. La demande introduite impliquera des conséquences pour la propriété de son mandant (empiètement sur fenêtre, débordements, risques de nuisances, etc.)

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2016 : dépôt de la demande

20/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2016 au 02/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé principalement de maisons unifamiliales dont les façades sont étroites ;
- La maison n°24 sur laquelle porte la demande présente une largeur de façade de 3.91 mètres et présente un gabarit R+1+Toiture à versants ;
- Elle accueille un long jardin ;
- La maison mitoyenne de gauche accueille un petit bâtiment annexe au milieu de sa parcelle qui offre donc un mur mitoyen en attente du côté de la propriété faisant l'objet de la demande ;

- La maison mitoyenne de droite est plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande et présente des fenêtres dans le mur mitoyen impliquant des servitudes de vues directes entre propriétés ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La démolition de la véranda existante en façade arrière ;
- La construction d'une extension en intérieur d'îlot et la création d'un patio entre le corps de maison principal et la nouvelle extension ;
- La rehausse de la toiture et la création d'une lucarne en façade arrière ;
- Le remplacement des menuiseries en façades avant et arrière par des menuiseries en PVC de teinte gris clair ;
- L'isolation de la façade avant ;

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

- Le projet améliore considérablement l'habitabilité de cette habitation vétuste en offrant :
 - Au rdc : de très beaux espaces de vie bénéficiant de lumière naturelle de par la création du patio ;
 - Au 1^{er} étage : une salle de bain spacieuse avec wc séparé ;
 - Au 2^{ème} étage : 2 chambres confortables isolées et une salle de douche fonctionnelle ;
 - Sous la toiture : un espace technique utile à l'équipement du double flux et de la chaudière ;
- Le projet prévoit la mise en place d'une toiture verte au niveau de la nouvelle extension et assure par conséquent les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;
- L'extension ne s'implante pas sur plus des ¾ de la parcelle. La propriété conserve un taux d'imperméabilisation de 0.70 ;

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

- La nouvelle façade avant s'aligne sur le niveau de la corniche de la maison mitoyenne de gauche et ne déroge pas au RRU en terme de hauteur ;
- Isolation par l'extérieur :
 - L'isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit faire l'objet d'un accord entre voisins (document devant faire partie du dossier de demande de permis d'urbanisme) et la finition prévue sur leur propriété être renseignée au plans ;
 - L'isolation en façade avant telle que proposée ne peut s'envisager car celle-ci déséquilibre la composition de la façade. Il y a lieu d'isoler l'ensemble de la façade (maximum 10cm d'épaisseur) et de prévoir une cornière ou un soubassement en pierre bleue dans le bas de la façade ;
 - L'isolation de la façade arrière peut s'envisager. En effet, le châssis de la propriété voisine sur laquelle elle bute sera remplacé aux frais du demandeur ;
- Le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC en façade avant ne respectant pas les divisions d'origine ne peut pas s'envisager. Il y a lieu de respecter les divisions d'origine de cette habitation du début du siècle dernier et de prévoir du bois en façade avant ;
- La lucarne en façade arrière est conforme au RRU et peut s'envisager ;
- Vu les plans déposés en séance, il apparaît que les fenêtres situées sur la propriété voisine donnant sur la parcelle concernée par la demande ne nécessitent pas de modifications – pas de rehausses de l'allège des fenêtre de 10cm tel que proposé dans les plans déposés ; Il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque les

deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde » :

- le projet prévoit la construction d'une extension dépassant en profondeur le profil du voisin de gauche n° 22 ;
- la propriété mitoyenne n°22 possède une annexe en fond de parcelle auquel l'extension envisagée se raccroche ;
- cette construction dans lequel s'inscrit le salon ne porte préjudice à aucun voisins et peut s'envisager ;

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

- Respecter la division d'origine des châssis, des seuils en pierre bleue et prévoir des menuiseries en bois en façade avant ;
- Isoler l'ensemble de la façade avant (maximum 10cm d'épaisseur) et prévoir une cornière ou un soubassement en pierre bleue dans le bas de la façade ;
- préciser aux plans la finition prévue sur les propriétés voisines (obtenir l'accord des voisins pour toute isolation des murs mitoyens);
- Modifier les plans en ce qui concerne la non nécessité de remonter les allèges de fenêtres de la propriété voisine de droite donnant sur la parcelle concernée par la demande ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle maintient le programme de la demande,
- d'être accessoires en ce qu'elle concerne la façade avant et des renseignements quant à la finition prévue du côté des voisins et sur des changements limité de hauteur de fenêtre,
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application,

Considérant également que par rapport à cette condition, 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;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 11

Dossier 16-42593-2015- Enquête n° 084/16

Demandeur : Madame Juliette Trivier

Situation : Rue Groeselenberg 190

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et ses abords, et la mise en conformité d'une lucarne en façade avant, de la création d'une terrasse surélevée en façade arrière et de diverses modifications apportées aux façades avant et arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42593-2015 introduite le 18/12/2015 par Madame Juliette Trivier, et visant à la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et ses abords, et la mise en conformité d'une lucarne en façade avant, de la création d'une terrasse surélevée en façade arrière et de diverses modifications apportées aux façades avant et arrière sur le bien sis Rue Groeselenberg 190 ;

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

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 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 bâtisse ;

○ non-respect de l'article n° 6 – dimensions de la lucarne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2015 : dépôt de la demande ;

29/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2016 au 02/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

○ La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Groeselenberg, dans le tronçon compris entre le chemin de la source à l'Ouest et l'avenue Houzeau à l'Est ;

○ Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants du côté de la rue. Le jardin arrière étant situé en contrebas du niveau du rez-de-chaussée, la façade secondaire présente un niveau bas de plus ;

○ Les maisons voisines présentent des gabarits similaires ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité de la création d'une large lucarne en façade avant, s'écartant de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-16339-1952, lequel prévoyait une lucarne aux dimensions plus réduites ;
- La mise en conformité de la construction de la terrasse arrière permettant un accès par paliers depuis le rez-de-chaussée vers le jardin situé en contrebas ;
- Le réaménagement des espaces sous combles et la création d'une large lucarne en façade arrière ;

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

- Le projet de réaménagement des espaces sous toiture et de mise en conformité de la lucarne avant améliorent les qualités d'habitabilité de la maison, en offrant un vaste espace de nuit avec dressing et sanitaires pour les parents ;
- La mise en conformité de la terrasse arrière améliore l'accès au jardin situé en contrebas, tout en permettant le maintien des haies séparatives ;

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

- La lucarne figurant en façade avant est contemporaine à la période de construction de la maison et s'inscrit dans la composition de sa façade principale, caractérisée par des registres à expression horizontale ;
- La lucarne arrière présente un impact considérable vers l'intérieur de l'ilot et brise l'harmonie des constructions environnantes. Elle ne conserve pas la lisibilité du versant de toiture ;
- La terrasse arrière s'avance relativement profondément vers le jardin, mais est composée de plusieurs paliers, de sorte à s'accorder au dénivelé naturel et limiter son impact pour le voisinage ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet peut s'envisager au regard de la motivation qui précède, mais également au regard des spécificités des lieux, de la profondeur du jardin et de celle des constructions environnantes et similaires ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), la demande ne peut s'envisager telle que présentée, car est assimilée à un niveau plein supplémentaire, ce qui rompt l'harmonie des constructions et qui nuit à la lisibilité et à l'équilibre de la façade arrière et de sa toiture à versants. Il s'indique dès lors de réduire significativement la largeur de la lucarne et de l'inscrire davantage en retrait franc par rapport au plan de façade ;

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

- Réduire la largeur de la lucarne arrière à 2/3 de la largeur de la façade. Il s'indique également de revoir les matériaux de couverture de la lucarne afin d'alléger l'ensemble et de l'intégrer à un matériau de toiture (zinc, ...) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;

- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège 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.

La dérogation au RRU en matière de profondeur de bâtisse est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 12

Dossier 16-42688-2016- Enquête n° 089/16

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Françoise NEVE - Blum-Ringoot

Situation : Avenue Circulaire 154

Objet : Régulariser la transformation d'une dépendance et la construction d'un abri de jardin ainsi que le changement d'affectation d'une partie du logement en chambres d'hôtes

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42688-2016 introduite le 12/02/2016 par Monsieur et Madame Alain et Françoise NEVE - Blum-Ringoot et visant Régulariser la transformation d'une dépendance et la construction d'un abri de jardin ainsi que le changement d'affectation d'une partie du logement en chambres d'hôtes sur le bien sis Avenue Circulaire 154;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV U 2015/33) en date du 22/12/2015 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°64 - Groeselenberg - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-1/10/2015 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- 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 qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ; En effet, la propriété accueille des événements ponctuellement tels que mariage etc ;
- 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 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol 64 :
 - non-respect de l'article n°4.1.1. qui prescrit « Destination – Outre l'habitation, les activités suivantes sont également autorisées :
 - 1) commerce : superficie limitée à 100m² par bâtiment et le commerce est uniquement autorisé au rez-de-chaussée
 - 2) Équipements collectifs : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et l'équipement collectif est uniquement autorisé au rez-de-chaussée
 - 3) Bureau : superficie limitée à 100m² par bâtiment.»en ce que la régularisation porte sur le changement d'occupation de logement en gîte (chambres d'hôtes) – destination non autorisée au PPAS ;
 - non-respect de l'article n°4.1.2 qui prescrit « Implantation – L'implantation est libre dans la zone qui est délimitée de la manière suivante : à l'arrière et aux limites de la zone, tel que figuré au schéma des affectations, une zone non aedificandi de minimum 10m de profondeur à compter depuis la limite de la parcelle», en ce que la dépendance a été agrandie dans la zone non aedificandi sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ai été délivré ;

- non-respect de l'article n°4.2.2. qui prescrit « Aménagement – La partie de la zone qui n'est pas encore aménagée en fonction des maisons est aménagée en zone verte et conservée dans cet état... »
- non-respect de l'article 21 qui prescrit « zone libre de construction - La surimpression indiquée sur le schéma des affectations est une zone libre de construction. La zone est une zone de transition entre les zones voisines. La zone libre de construction est aménagée avec un aménagement vert de qualité. D'une profondeur minimale de 10 mètres, elle est également régie par la règle » ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Maître David Brilot, avenue Franklin Roosevelt 143, bte 21, 1050 Bruxelles demande à être entendu. Il écrit en qualité de conseil de la sprl circulaire, propriétaire des biens sis 148 et 150 de l'avenue circulaire ainsi que de Monsieur Alain Audet et Michèle Aude, qui demandent aussi à être entendus.

SITUATION PLANOLOGIQUE DU BIEN

Le bien faisant l'objet de la demande de permis, situé au n°154 de l'avenue Circulaire, se situe, au Plan Régional d'Affectation du Sol (ci---après P.R.A.S.), en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Les prescriptions relatives à cette zone se lisent comme suit :

« **1.1.** Ces zones sont affectées aux Logements.

1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m².

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez---de---chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces.

Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

1.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.

1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau Commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée ».

Si les activités de type hôtelières y sont autorisées (prescription n°1.4.), ces activités doivent toutefois être compatibles avec l'habitation (prescription n°1.5., 3°).

4.1.1. Du PPAS n°64 « Groeselenberg ».

En vertu de cette disposition, cette zone est destinée aux habitations.

Elle peut également comprendre des commerces, des équipements collectifs et des bureaux.

En revanche, les établissements de type hôtelier ne sont pas autorisés dans cette zone.

II. RAPPEL DE LA NECESSITE D'OBTENIR UN PERMIS D'URBANISME EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Contrairement à ce qu'affirment les demandeurs de permis dans leur notice explicative, un permis d'urbanisme est bien nécessaire.

L'article 98, §1er, 5°, du CoBAT dispose que: « § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestres et échevins : (...)

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement. Comme les demandeurs de permis en conviennent, la destination actuelle de la maison est la résidence. En voulant en faire un établissement hôtelier (chambres d'hôtes), les demandeurs changent la destination du bien.

Il est clair qu'il se retrouve dans l'hypothèse visée à l'article 98, §1er, du CoBAT et 4 qu'un permis d'urbanisme préalable est nécessaire. Le glossaire du PRAS définit l'«établissement hôtelier »

Comme suit : « Etablissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel ».

Il s'agit d'une définition large de sorte qu'il ne peut être raisonnablement soutenu que la notion d'établissement hôtelier ne comprendrait pas les chambres d'hôtes.

III. LE CHANGEMENT DE DESTINATION DEMANDE PAR LES DEMANDEURS NE PEUT ETRE AUTORISE.

L'article 4.1.1. du PPAS n°64 « Groeselenberg » destine la zone dans laquelle se situe le bien objet de la demande aux habitations. Cette zone peut également comprendre des commerces, des équipements collectifs et des bureaux. En revanche, les établissements de type hôtelier ne sont pas autorisés dans cette zone. La demande de permis comporte donc une demande de dérogation à l'affectation prévue par le PPAS n°64. Il n'est pas inutile de rappeler à ce sujet l'article 155, §2, du CoBAT. Celui-ci se lit comme suit :

IV. NUISANCES IMPORTANTES

Quand bien même, par impossible, une dérogation à l'affectation du PPAS serait légalement possible, il conviendrait de constater que cette dérogation serait susceptible de porter atteinte aux données essentielles du plan.

En effet, outre l'activité de chambres d'hôtes, les demandeurs de permis exercent actuellement (et en toute illégalité) une activité visant à organiser des mariages ou tout autre évènement festif sur leur propriété.

De tels évènements festifs jusque très tard dans la nuit (sono, bruits de gens qui font la fête), qui perturbent fortement les nuits des voisins, n'est pas acceptable dans une zone destinée principalement à l'habitation. Seules des activités calmes qui ne mettent pas en péril cette fonction principale de la zone peuvent être acceptées.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. Les demandeurs de permis tentent, dans leur note explicative, de minimiser cette dernière activité en parlant de possibilité pour « ceux qui résident de profiter du jardin, d'inviter des amis à faire la fête ».

A la connaissance des réclamants, et au vu de la publicité déjà émise par les demandeurs de permis (Voir Annexes 1 et 2), cela n'est pas du tout de cela qu'il s'agit mais d'une réelle activité événementielle pour l'organisation de fêtes et de réceptions.

V. LE PERMIS DE REGULARISATION DEMANDE NE PEUT ETRE DELIVRE SOUS LE POIDS DU FAIT ACCOMPLI

Il s'agit d'un permis de régularisation visant à autoriser a posteriori ces travaux.

Les réclamants souhaitent rappeler ici que, selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, un permis de régularisation ne peut être délivré en raison du poids accompli et doit faire l'objet d'un examen particulièrement minutieux des autorités.

En l'espèce, un examen attentif des autorités ne peut que conduire celles-ci à conclure que le permis d'urbanisme demandé ne peut être délivré.

ANNEXES : 1. Captures d'écran du site internet des demandeurs 2. Photographie de la publicité publiée dans la brochure du Cercle de Lorraine.

- Mr et madame Elisa S. Cignal de Ugarte & Marco Becht, 120 Avenue des Statuaires, B-1180 Bruxelles souhaitent faire des observations suivantes :

A) Opposition à la régularisation de la "transformation d'une dépendance"

Dépendance ou Annexe

La "dépendance ou annexe" se réfère au bâtiment annexe dans la propriété sise Avenue Circulaire 154. Il s'agit strictement d'un garage. C'est ce garage qui a été transformé en "bureau ou logement" selon la description du projet (cfr. permis d'urbanisme).

Malgré cela, comme ils l'expliquent ci-dessous, ce bâtiment n'est plus utilisé comme bureau ou logement à titre personnel comme le suggère la note explicative de la demande. Bien, au contraire, ce bâtiment est utilisé, avec la maison principale, comme "hébergement touristique", en tant que logement proposé pour une ou plusieurs nuits, à titre onéreux et de manière régulière, à des touristes. En conséquence, l'affectation de cette construction comme "bureau ou logement", ainsi que celle de la maison principale, a été clairement (et intentionnellement) modifié par les demandeurs du permis (cfr. ci-dessous au point C)).

L'annexe a une superficie de 125 m² et est offerte comme guest-house, ou individuellement par chambre (dite "chambres d'hôtes"), pour 2 ou 4 adultes (plus enfants).

Extension

La note explicative des demandeurs du permis parle aussi de l'"extension". Cette extension se réfère à la construction annexée sur la droite, cote façade avant.

La note explicative reconnaît que la construction de l'extension n'a pas respecté le projet pour lequel le permis d'urbanisme a été initialement obtenu. Cela est difficile à comprendre quand on sait que les demandeurs sont architectes.

Deuxième extension (abri de jardin)

L'annexe ou dépendance a fait l'objet d'une deuxième extension à l'arrière (façade arrière), qui n'est pas visible du côté façade avant, mais qui est pourtant très visible aux voisins contigus (voir photos annexées - Annexe 2). La note explicative fait référence à cette deuxième construction comme "appentis" mais ce n'est qu'une extension de l'annexe.

B) Opposition à la régularisation de la "construction d'un abri de jardin"

- Il s'agit d'une extension additionnelle qui n'était pas comprise dans le permis pour la transformation de l'annexe ou dépendance.

- Cette construction a été faite sans avoir demandé aucun permis.

- Cette construction est dans la bande protégée (« zone non constructible ») où on ne peut pas construire.

- Elle est trop proche des voisins côté Statuaires (moins d'un mètre) et trop proche des voisins coté Circulaire (voir photos annexes - Annexe 2).

- Cette construction n'est pas visible aux demandeurs, mais elle est très (trop) visible aux voisins et ce n'est pas une belle construction.

- Vu les dimensions de cette extension, c'est très probable que la vraie destination de cette extension soit l'hébergement touristique et pas les outils de jardin.

C) Opposition au "changement d'affectation d'une partie du logement en chambres d'hôtes" et l'activité annexe de guest-house"

La note explicative dit : « Sauf erreur, mettre une ou plusieurs chambres en location dans un bien sans avoir le statut de maison d'hôtes ne suppose pas un changement d'affectation du logement. » (Page 3)

Dans le cas qui nous préoccupe, ce n'est plus un "logement ou bureau" ni « une ou plusieurs chambres en location », mais une vraie activité commerciale génératrice de revenus substantiels.

Ils s'opposent au changement d'affectation et aux activités hôtelières qui se déroule à l'Avenue Circulaire 154 (maison principale et annexe) pour les raisons suivantes.

- Le déroulement des activités hôtelières, quelle que soit sa dénomination (hôtel, guest-house, etc.), offrant des logement payant et comprenant des services accessoires d'hôtellerie, comme dans le cas qui leur préoccupe, génère pour le voisinage des bruits, pollution, trafic, ainsi que des risques au niveau de la sécurité du quartier.

- En plus, à part l'activité hôtelière, le complexe offre la possibilité de louer l'espace pour des soirées et événements, avec, de nouveau, des conséquences négatives pour les voisins et la Commune.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/02/2016 : dépôt de la demande

06/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas isolées ou groupées dans un cadre de verdure ;
- dans ce quartier, l'avenue Circulaire est emblématique de la qualité de l'espace public et de ses maisons implantées avec recul dans leur propriété, dégagant de beaux espaces paysagers de verdure
- la parcelle concernée par la demande accueille une grande maison élégante ainsi qu'une dépendance dans laquelle, en situation existante de droit, le bureau de l'architecte propriétaire des lieux ;
- En situation existante de fait, il apparait que la dépendance a été transformée en gîtes et la maison propose des chambres d'hôtes et est référencée sur Booking (site internet maison « Chantecler ») ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La régularisation du changement d'affectation : chambres d'hôtes au sein d'une maison unifamiliale et de sa dépendance (bâtiment annexe) ;
- La régularisation du changement d'affectation d'une partie de la dépendance initialement affectée en bureau en gîte (chambre d'hôtes) :
 - Au rez-de-chaussée : une partie bureau est conservée et un salon et une cuisine sont aménagées au profit du gîte ;
 - Au 1^{ier} étage : 2 chambres et une salle de douche sont aménagées au profit du gîte ;
- La régularisation de la modification de volume (non-respect du permis d'urbanisme n°33670) et de la construction d'extensions à la dépendance annexe :
 - La construction d'un volume en bois à toit plat annexé à l'arrière et contre la dépendance à 50cm de la limite de parcelle (dimension : 5.50x4m) ;
 - L'extension de l'annexe (bureau) au rez-de-chaussée et la non-réalisation de la toiture à versant au profit d'une toiture plate pour ce volume ;

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

- L'extension du bureau de la dépendance et la mise en place de la toiture plate en lieu et place de la toiture à versants initialement autorisée, peut s'envisager. En effet, ce volume s'intègre à l'ensemble de cette petite construction.

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

- L'annexe 1 (demande de permis) doit être modifiée. En effet, en situation existante de droit, seul un seul logement est autorisé. Il en va de même en situation projetée : il y a lieu de modifier le cadre VI : nombre de logement = 1

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- La location ne peut concerner que les chambres d'hôtes.
- La propriété ne peut être louée pour des évènements qui engendreraient trop de nuisances pour le voisinage immédiat

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°4.1.1. qui prescrit « Destination – Outre l'habitation, les activités suivantes sont également autorisées :

- commerce : superficie limitée à 100m² par bâtiment et le commerce est uniquement autorisé au rez-de-chaussée
- Équipements collectifs : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et l'équipement collectif est uniquement autorisé au rez-de-chaussée
- Bureau : superficie limitée à 100m² par bâtiment.»
- Il est constaté que la demande porte sur la location de 3 chambres en chambres d'hôtes au sein de l'habitation principale et d'un gîte dans la dépendance secondaire (2 chambres) ;
- Suite aux explications données en séance, le bien n'est dès lors pas apparenté à de l'hôtellerie car l'ensemble des espaces loués restent accessoires à l'occupation en habitation principale ;
- Cette utilisation est urbanistiquement acceptable à la condition que la majorité des surfaces restent affectées au logement principal (minimum 51%) et que la location porte sur des surfaces minoritaires.
- Il y a lieu de transmettre une note complémentaire précisant l'ensemble des surfaces utilisées pour la location et à l'usage du logement des demandeurs ainsi que les plans de la maison principale afin de démontrer ce qui précède ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°4.1.2 qui prescrit « Implantation – L'implantation est libre dans la zone qui est délimitée de la manière suivante : à l'arrière et aux limites de la zone, tel que figuré au schéma des affectations, une zone non aedificandi de minimum 10m de profondeur à compter depuis la limite de la parcelle» + non-respect de l'article n°4.2.2. qui prescrit « Aménagement – La partie de la zone qui n'est pas encore aménagée en fonction des maisons est aménagée en zone verte et conservée dans cet état... » + non-respect de l'article 21 qui prescrit « zone libre de construction - La surimpression indiquée sur le schéma des affectations est une zone libre de construction. La zone est une zone de transition entre les zones voisines. La zone libre de construction est aménagée avec un aménagement vert de qualité. D'une profondeur minimale de 10 mètres, elle est également régie par la règle » ;

- la dépendance a été agrandie dans la zone non aedificandi sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été délivré ;
- le volume arrière en infraction s'implante à 50cm de la limite séparative de parcelle et par conséquent ne permet de conserver une bande verdurisée de qualité entre propriété. Il y a lieu de la démonter et de la reconstruire dans une zone constructible ;

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

- **transmettre une note complémentaire précisant l'ensemble des surfaces utilisées pour la location et à l'usage du logement des demandeurs ainsi que les plans de la maison principale**
- **démonter l'extension de la dépendance pour le stockage d'équipements de jardin construite en zone non aedificandi et la reconstruire dans une zone constructible ;**
- **modifier le cadre VI : nombre de logement = 1 en situation existante et projetée**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires en ce qu'elle porte principalement sur la suppression d'une extension utile à l'entreposage d'équipement de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés et une note complémentaires apportées aux dossiers ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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 18/05/2016
Objet n° 13

Dossier 16-42600-2015- Enquête n° 083/2016

Demandeur : Monsieur Angelo Pepe Immobilière Schaller S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo de 1132 à 1134

Objet : la régularisation d'une terrasse pour le restaurant, la création de deux logements avec augmentation du volume bâti, l'usage du jardin en un parking et la modification d'une façade (couleur et teinte)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42600-2015 introduite le 21/12/2015 par (la) S.A. Immobilière Schaller c/o Monsieur Angelo Pepe et visant la régularisation d'une terrasse pour le restaurant, la création de deux logements avec augmentation du volume bâti, l'usage du jardin en un parking et la modification d'une façade (couleur et teinte) sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1132 à 1134;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal n°2015/6 en date du 21/04/2015

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité le long d'un espace structurant avec liseré commercial;

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale, que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU ;

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription particulière n°1.5.2 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation à prédominance résidentielle,
- motifs inhérents au CoBAT :
- 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 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique et les réclamations et l'argumentaire y développés ;

Considérant que les observations ont porté sur :

- En date du 9 mai dernier, Monsieur Pepe Angelo, propriétaire de l'îlot a juré à sa voisine ne pas être au courant qu'il y avait une concertation. Par contre, il lui a avancé que la commune l'obligeait à construire un immeuble de plusieurs étages dans l'îlot à l'arrière. La construction d'un tel immeuble lui enlèverait toute la vue dégagée et l'ensoleillement dont il jouit actuellement et ce qui fait que son logement est

actuellement très agréable. Elle est surtout concernée par le point relatif à la terrasse du restaurant. Elle n'est pas totalement contre le projet de terrasse mais ils sont sérieusement dérangés par les nuisances sonores que cela engendre par des tables bruyantes, des enfants qui hurlent en prenant le parking comme pleine de jeux et tout cela jusqu'à des heures très tardives. En résumé, elle ne s'oppose pas catégoriquement à la terrasse du restaurant dans la mesure où l'exploitation de celle-ci se fasse dans le respect des voisins et de l'environnement. Elle estime donc qu'à 22 heures, elle peut être en mesure de demander un calme total.

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 02/03/2016 et comprenant des conditions nécessitant une modification des plans en application de l'article 191:

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées des logements à créer sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Etant donné que 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, lusambo@vivaqua.be

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat continu et hybride en fonction de l'époque de sa construction, bordant la Chaussée de Waterloo, axe d'entrée de ville reliant de nombreuses anciennes maisons de village,
- La parcelle cadastrée 2^{ème} division Section D, n°347/G et 347/H, sur laquelle porte la demande présente une forme comprend :
 - À front de parcelle, une dent creuse non bâtie du côté gauche, donnant accès à d'anciens entrepôts en intérieur d'îlot, et une ancienne maison côté droit, étroite et de faible gabarit, soit R+1+toiture,
 - En intérieur d'îlot, des hangars peu esthétique et en mauvais état tant du côté gauche de la parcelle, implantés derrière les petits jardins des immeubles implantés à front de voirie, que derrière la maison de la demande et ce jusqu'en fond de parcelle
- L'immeuble n°1134, sur lequel porte la demande, est une de ces anciennes maisons, à usage exclusif de restaurant, qui a fait l'objet de transformations sans permis, et notamment :
 - La transformation de la façade sous forme d'enseigne,
 - La création d'une terrasse sur le côté de l'habitation sous un ancien porche couvert,
- Les anciens entrepôts en intérieur d'îlot et implantés à gauche de la parcelle, ont également fait l'objet de transformations sans permis en deux logements peu habitables et de peu de qualité

Ces éléments ont fait l'objet d'un procès-verbal n° 2015/6, établis le 21/04/2015,

- L'immeuble voisin de gauche n°1126 comprend un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages,
- La maison voisine de droite n°1136 comprend également un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages,

- La situation de droit de la parcelle, objet du permis n°16-34903-2000, précisait également de des plantations devaient être faite le long du mur mitoyen gauche de la parcelle, ce qui n'a pas été exécuté

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Elle conserve le commerce de type HORECA dans la maison de droite implantée en front de parcelle,
- Elle étend la superficie HORECA en implantant une terrasse couverte sous un auvent implanté sur le côté gauche de la maison et dans sa partie arrière,
- Elle transforme les anciens entrepôts implantés en intérieur d'îlot derrière les jardins de l'immeuble n°1126, transformés sans permis en 2 logements et en restructure les espaces
- Elle maintient le parking en intérieur d'îlot, ainsi que les anciens entrepôts délabrés du fond de parcelle

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

- Le maintien du commerce HORECA et sa petite extension sous forme de terrasses couverte se conforme à la zone du PRAS dans laquelle se situe la demande,
- La petite terrasse de la demande est acceptable en raison de la superficie très réduite de cet établissement,
- La modification de façade du rez-de-chaussée en ce qui concerne la teinte et l'intégration de l'enseigne dans l'esthétique de la façade, conserve cependant la lisibilité de celle-ci et la cohérence de son ensemble, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- la création d'un studio et d'un logement 1 chambre tel que présenté crée une trop grande promiscuité et un manque d'intimité, d'autant que ces logements ont vue et accès par un parking, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux
- La transformation de ces entrepôts en logements en intérieur d'îlot pourrait s'envisager, mais en créant un seul beau logement pour une famille nombreuse, avec jardin attenant,
- Le maintien du parking en intérieur d'îlot porte atteinte à la tranquillité du logement projeté et doit en conséquence être limité afin de créer une zone de transition sous forme de jardin, qui assure également la verdurisation de cet intérieur d'îlot,
- Les entrepôts doivent être rénovés pour accueillir les emplacements de parcage et assurer ainsi une meilleure intégration de ceux-ci,

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

○ en matière de programme :

- la demande implante deux petits logements de peu de qualité dans les volumes existants en intérieur d'îlot derrière le jardin de l'immeuble 1126, qui ont vue et accès par le parking, dont l'intimité n'est pas assurée par cette promiscuité, : qu'il s'indique en conséquence de créer un seul beau logement pour une famille nombreuses et lui adjoindre un beau jardin et un accès piéton différencié par son revêtement de l'accès voiture,
- le permis en vigueur indique un logement existant dans les étages de la maison et qu'il s'indique en conséquence de détailler les aménagements projetés dans la présente demande

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'implante dans un bâti existant et le rénove, mais laisse les autres anciens entrepôts en l'état, alors que celui-ci est peu esthétique et nécessite également une rénovation

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

- le dossier ne comprend pas d'aménagement paysager de la parcelle et la création de logement ne peut s'envisager qu'avec la création d'un espace jardin attenant,
- le permis en vigueur comprenait des aménagements paysager non réalisés,

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

- le cadre VII de la parcelle ne stipule aucun parking, ce qu'il y a lieu de compléter,
- le dossier ne précise pas ces aménagements,
- le changement d'affectation des entrepôts en logements implique la création d'une zone de jardin : qu'il s'indique en conséquence de limiter l'aire carrossable et d'intégrer les emplacements de parcage dans les anciens entrepôts rénovés,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le dossier doit s'accompagner d'une nouvelle étude de l'égouttage, conforme au RRU et au règlement « Eau » communal
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La nouvelle enseigne en façade, malgré la dérogation qu'elle présente au RRU, est acceptable en raison du fait qu'elle assure la lisibilité de la façade existante

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La création d'un logement pour une famille nombreuse dans cet intérieur d'îlot est compatible avec le PRAS, mais doit s'accompagner pour répondre au bon aménagement des lieux de la création d'un jardin attenant, de sorte à en assurer une zone de transition avec le parking, qui participe à la verdurisation de cet intérieur d'îlot,
 - la demande de la terrasse couverte en lieu et place du préau existant est acceptable en raison de sa petite étendue, et moyennant la création d'un véritable jardin dans la majeure partie de cet intérieur d'îlot,
 - la mise en conformité du parking en intérieur d'îlot est acceptable, vu la note explicative jointe au dossier et moyennant la création de parkings couverts dans les anciens entrepôts,
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande de modification de façade et d'intégration de l'enseigne à la façade est acceptable en raison du fait que le projet conserve la lisibilité de la façade existante et sa teinte peu foncée permet de conserver la cohérence avec l'étage de la maison,
- En ce qui concerne l'enseigne, la dérogation au titre VI du RRU, article 36, la dérogation est acceptable en raison de l'intégration de l'enseigne à la façade

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

- La création d'une terrasse extérieure ne peut porter atteinte au calme de cet intérieur d'îlot, et qu'il s'indique de conserver un niveau sonore et une occupation compatible avec les logements environnants,
- L'utilisation de l'intérieur de l'îlot en parking doit être fortement limitée au profit d'un jardin pour l'habitation projetée, afin d'assurer sa quiétude et de répondre aux objectifs du PRAS,
- La création d'un immeuble pour fermer la dent creuse pourrait s'envisager mais ne fait pas partie de la présente demande et doit faire l'objet d'un permis de bâtir à introduire par le propriétaire,

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

- compléter le dossier de l'aménagement des étages de la maison à front de rue,
- supprimer un des logements en intérieur d'îlot et réaménager l'ensemble du volume bâti en un logement pour une famille nombreuse,
- lui adjoindre un jardin qui s'étendra depuis la façade latérale du dernier atelier en fond de parcelle et en prolongation de celle-ci jusqu'à la limite de parcelle de fond de l'immeuble implanté chaussée de Waterloo n° 1126, avec accès piéton différencié en revêtement de l'accès voiture
- intégrer les emplacements de parcage dans les anciens entrepôts, rénover ceux-ci en améliorant leur esthétique,

- présenter un plan paysager (avec les emplacements de parcage) et verdurisé de l'ensemble de l'intérieur de l'îlot en plus des plantations imposées par le permis en vigueur,
- gérer les eaux pluviales du logement (minimum) in situ (par récupération de l'eau de pluie ou/et infiltration dans le sol) et compléter le dossier en fonction de ces éléments et de l'avis du Service Technique de la Voirie
- modifier le formulaire de demande en conséquence,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve les objectifs du programme,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des modifications d'implantation et d'aménagements,
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les éléments énoncés ci-avant,

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.

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

La dérogation au RRU Titre VI est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/05/2016
Objet n° 14

Dossier 16-42777-2016

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Madame Laurence VAINSEL

Situation : Rue François Vervloet 10

Objet : (PLAN ECOLE) construire un nouveau bâtiment en extension de l'école existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42777-2016 introduite le 12/11/2015 auprès de l'AATL - DU par l'Administration Communale d'Uccle - c/o Madame Laurence VAINSEL, et visant à (PLAN ECOLE) construire un nouveau bâtiment en extension de l'école existante sur le bien sis Rue François Vervloet 10 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'une d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 28 de l'annexe B du CoBAT

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, portant sur : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;
- 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 dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - A. Dérogation au Titre I article 7 du Règlement Régional d'Urbanisme : Implantation d'une construction isolée ;
- Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 28) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2016 au 09/05/2016 inclus ;

Vu les plans modificatifs introduits en séance et concernant des adaptations structurelles du nouveau bâtiment ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/11/2015 : dépôt de la demande ;

11/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

25/04/2016 au 09/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/08/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le site de l'École communale de Calevoet est implanté le long d'une voirie étroite, à proximité de la Gare d'Uccle Calevoet. Il s'inscrit dans une zone plus vaste d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- La portion de la rue menant à l'école est une voirie publique et a été rénovée à titre de charge d'urbanisme dans le cadre du Permis de Lotir limitrophe ;
- Le terrain se situe également à proximité de la chaussée d'Alseberg, de la rue Egide Van Ophem;
- Le terrain jouxte un second site sur lequel est implantée une école supérieure. Il est adossé à une parcelle boisée et non bâtie, également reprise en zone d'équipements du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est bâti en fond de parcelle par 2 bâtiments de gabarits importants. Les espaces de cours de récréation sont situés à l'avant. Des constructions plus anciennes sont également implantées dans la zone avant ;
- Les deux parcelles faisant l'objet de la demande couvrent une superficie totale de 8.533,07 m²;
- La délimitation avec l'espace public est matérialisé par la présence d'un mur ancien de maçonnerie, surmonté de grilles en fer forgé ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- L'échevinat de l'éducation de l'Administration Communale d'Uccle a souhaité envisager la possibilité de doubler à terme la capacité de l'école de Calevoet, au vu des importantes demandes d'inscription auxquelles cette dernière ne peut répondre. Cette situation est notamment due à l'augmentation démographique en général et aux nombreux immeubles récemment construits ou à construire aux alentours de l'école en particulier ;
- L'aménagement de ces besoins supplémentaires dans les bâtiments existant a d'abord été envisagé mais les surfaces n'étaient pas suffisantes tant au point de vue des classes que des cours de récréation ;
- L'idée de construire un nouveau bâtiment s'est imposée, d'autant que la Commune dispose du terrain situé juste à côté. Cette situation permet également de bien différencier les zones réservées aux classes maternelles de celles réservées aux classes primaires qui ont des besoins très différents tant au niveau des horaires que des espaces ;
- Ce nouveau bâtiment s'implante suivant un axe défini afin de créer un appel depuis l'entrée du site ;
- Le niveau principal se trouve au niveau de la cour de récréation actuelle et se compose de 3 classes maternelles, d'une classe d'accueil, d'une salle de psychomotricité et de sanitaires ;
- Un escalier et un ascenseur mènent directement, depuis l'entrée, au niveau jardin qui reprend le même type d'aménagement, l'ensemble de ces locaux répond aux besoins de l'école. Chacun de ces niveaux fait +/-600 m².
- Au 1^{er} étage on trouve un niveau plus technique qui reprend les locaux destinés à recevoir les groupes de ventilation, la chaudière ainsi que la pompe à chaleur. Un local pour les techniciennes de surface est également prévu, ainsi que des locaux de rangement. Ce niveau représente 380 m² ;
- L'ensemble du bâtiment fait 1.580 m² ;
- Au niveau structurel, le bâtiment se compose d'un ensemble colonnes, poutres et murs porteurs le tout étant emballé d'une structure en bois avec isolation insufflée, d'une épaisseur totale de +/-55cm. Cette enveloppe se compose de poutres TJI de +/- 45 cm d'épaisseur, recouverte de part et d'autre de panneaux de fibres de bois. Les faces extérieures sont recouvertes de 2 types de finition, d'une part du crépis sur l'ensemble des classes et d'autre part de lattes en fibro ciment, structurées, imitation bois au

niveau du local technique. Celui-ci se prolonge de part et d'autre du bâtiment pour donner la forme circulaire de l'entrée. Des caissons en panneaux de fibre de bois HD lisse et coloré donneront du relief au contour des baies. Les châssis sont en bois capot aluminium. Ces revêtements se retrouvent au niveau du petit local sanitaire qui remplacera celui qui devra être démolé au vu de leur vétusté et des nouveaux aménagements;

- Le bâtiment répond aux exigences PEB et sera passif avec une consommation inférieure à 15 kWh/m²/an. Les eaux de pluie seront récupérées et alimenteront les sanitaires, l'ensemble des toitures seront vertes. Une ventilation double flux et une pompe à chaleur air/eau sont également prévues ;
- Du point de vue des technologies choisies, le projet a notamment opté :
 - pour des toitures vertes intensives au niveau des toitures plates ;
 - pour la récupération des eaux de pluie issues des toitures vertes ;
 - pour la réutilisation des eaux de pluie pour les besoins sanitaires de l'école ;
- Au niveau de l'accès à l'école, le projet opte pour la réhabilitation du portail latéral condamné au cours du temps, en effet depuis le réaménagement de la voirie et la création du rondpoint, un kiss & ride naturel s'est créé et cette entrée secondaire permettrait d'accéder directement à la nouvelle aile maternelle ;

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

En ce qui concerne le programme et le mode de fonctionnement de l'école et du projet :

- L'école communale de Calevoet comprend un préguardiennat, 4 classes maternelles et 8 classes primaires. La capacité totale d'accueil atteint actuellement 246 enfants : 20 en préguardiennat, 84 en maternelle et 142 en primaire. L'effectif total actuel du personnel enseignant et assimilés de l'école est de ± 35 personnes. Des enseignants spéciaux, pour la pratique du sport ou des cours philosophiques, viennent compléter l'effectif de l'école (intervention partielle);
- L'école abrite également une bibliothèque, un local informatique, des locaux de garderies/réfectoires, une salle de gymnastique, une salle de psychomotricité, un préau, des cours de récréation spécifiques pour chaque groupe d'âge et un jardin pédagogique (serre, potager, mares, plantations diverses, nichoirs, mangeoires, etc.) ;
- L'école est ouverte de 7h00 à 18h30, et des services de garderies sont prévus durant les vacances scolaires ;
- La nouvelle aile de l'école accueillera la section maternelle, soit 180 enfants au total (situations actuelle + projetée). L'espace ainsi libéré dans le bâtiment actuel permettra d'accroître la capacité d'accueil en primaire, qui atteindra 290 élèves au total (soit 148 enfants supplémentaires). Le préguardiennat sera, quant à lui, maintenu en l'état. En ce qui concerne la capacité d'accueil, au total, l'école communale pourra accueillir quelques 244 enfants supplémentaires. Quant aux effectifs nécessaires au fonctionnement de l'école, ils augmenteront également et passeront de 35 à 49 personnes ;

En ce qui concerne le contexte et le parti urbanistique :

- Actuellement, le terrain visé par le projet est occupé par quelques cabanons et serres. Certaines personnes se sont, en effet, appropriées le site et y ont notamment implanté des potagers. Il s'agit d'une occupation sans titre ni droit puisque la parcelle appartient à la Commune d'Uccle. Le site est d'ailleurs à l'abandon à l'heure actuelle ;
- Aux abords du site du projet, on trouve :
 - Au nord : des immeubles de logements construits le long de la rue François Vervloet (partie basse) ;
 - Il faut également noter, à proximité des potagers, la présence d'un accès au Keyenbempt au nord/nord-ouest du site ;
 - En outre, le chemin longeant les potagers à l'est donne accès à l'Athénée d'Uccle (accès privé par l'arrière de l'athénée) ;
 - A l'est : les bâtiments existants de l'école communale de Calevoet et des habitations ;

- Au sud et à l'ouest : la Haute Ecole Paul-Henri Spaak et une zone boisée.
- La rue François Vervloet est une voie sans issue. Il est possible d'accéder à l'école communale soit depuis sa partie basse, soit depuis sa partie haute ;
- L'école est facilement accessible pour les modes actifs et via les transports publics (arrêt gare Uccle Calevoet et son passage permettant de relier la chaussée d'Alseberg à la rue Egide Van Ophem, bus). L'accessibilité du quartier est, en effet, assurée par de nombreuses lignes de bus ;
- Le bâtiment projeté s'implante dans le prolongement de l'école existante ;
- Cette nouvelle aile de l'école, destinée aux maternelles, comportera 3 niveaux :
 - Un niveau jardin, qui correspondra au niveau du terrain actuel (niveau -1 par rapport à l'école existante) ;
 - Un niveau principal, qui correspondra au niveau de la cour de récréation actuelle et à l'accès du projet d'extension de l'école ;
 - Un niveau +1, qui sera un niveau plus technique ;
- L'accès au nouveau bâtiment pourra se faire directement à partir d'un portail latéral existant qui sera réhabilité. Un nouvel accès pompiers sera également créé à partir de la rue F. Vervloet;
- Les toitures du bâtiment seront des toitures plates verdurisées ;
- Le nouveau bâtiment viendra en remplacement de cabanons et serres à l'abandon et améliorera donc la qualité, notamment visuelle du site, et ce d'autant plus qu'un soin particulier sera apporté au traitement des abords du bâtiment et aux façades. Le projet présente un gabarit R+1+1 niveau partiel (niveau technique). Comparativement au bâtiment existant, cette construction propose donc une hauteur inférieure étant donné que le niveau jardin correspondra au niveau du terrain actuel, soit au niveau -1 par rapport à l'école existante ;
- S'agissant de l'ensoleillement, la volumétrie et l'implantation du futur bâtiment ne créeront pas de zones d'ombres portées susceptibles d'affecter les riverains. Le même constat peut être formulé pour le bâtiment actuel de l'école et sa cour de récréation ;

En ce qui concerne les conditions de circulation aux abords du site :

- L'examen des conditions de circulation en situation actuelle a été rendu possible grâce à la réalisation d'un comptage effectué au carrefour formé par la rue Egide Van Ophem et la rue François Vervloet (sections haute et basse). À l'heure de pointe du matin, le trafic est soutenu sur la rue Egide Van Ophem en direction du nord, soit vers Stalle/Drogenbos. Malgré un trafic avoisinant les 600 evp/h en direction de Stalle et de ± 335 evp/h en direction de la chaussée d'Alseberg, les conditions de trafic sur la rue Egide Van Ophem peuvent être qualifiées de bonnes. La pointe scolaire, liée à la dépose des enfants, s'observe essentiellement entre 8h15 et 8h30 (22 % des parents qui déposent un ou plusieurs enfant(s)). Les volumes de trafic constatés restent cependant très raisonnables. Le faible nombre d'écoliers actuels explique ce pic peu marqué comme le montrent les matrices de comptages ;
- Les parents accèdent indifféremment à la rue F. Vervloet par la section basse ou haute. Il convient cependant de préciser que certains parents déposent leur(s) enfant(s) rue Egide van Ophem, par facilité, et n'ont donc pas été pris en compte dans les comptages d'entrées rue Vervloet (sections haute et basse) ;
- Par conséquent, une petite centaine d'usagers, dont la plupart s'observent entre 8h15 et 8h45, empruntent la rue F. Vervloet pour la dépose des enfants. Parmi ces véhicules sont aussi compris quelques riverains (usagers locaux) ;
- Le carrefour Vervloet/Van Ophem aménagé en plateau, la signalisation renseignant la présence de l'école et la zone 30 sont bien visibles et conduisent la plupart des automobilistes à modérer leur vitesse de circulation ;
- En outre, la présence d'un steward, au niveau de la traversée piétonne de la rue Egide van Ophem (au niveau accès gare), contribue aussi à ralentir la circulation et à sécuriser le passage des piétons ;

- L'élaboration du Plan d'Action Communal sur le Stationnement (PACS), qui est actuellement en cours, abordera la problématique du stationnement des véhicules en général et des bus scolaires en particulier ;
- En conclusion, les comptages et observations ont permis de constater que, malgré un trafic soutenu sur la rue Egide Van Ophem, aucun problème majeur n'a pu être observé. La part de trafic liée à la dépose des enfants représentent une petite centaine de véhicules dont la plupart s'observent entre 8h15 et 8h45 ;
- L'accessibilité des services de secours est assurée depuis la rue Egide Van Ophem. Les services d'intervention ont accès à la cours de l'école en empruntant la partie haute de la rue F. Vervloet ;
- L'évaluation du trafic projeté, en relation avec le projet d'extension de l'école, repose sur le nombre d'écoliers projetés et sur des hypothèses de taux de motorisation des parents et du personnel de l'école. ± 50 parents déposeront des enfants pour la section maternelle, ± 74 parents déposeront des enfants pour la section primaire, 7 enseignants accèderont à la cours de l'école qui est utilisée comme parking (soit 50 % d'enseignants et assimilés motorisés) ;
- Dès lors, au vu de la situation existante et de l'estimation pour la situation projetée, nous pouvons mettre en avant que :
 - en situation actuelle, ce sont quelques 266 voitures qui entrent et sortent de la rue F. Vervloet sur 1h30 et considérés comme des parents se rendant à l'école ;
 - en situation projetée, ce seront quelques 195 voitures supplémentaires (=118 + 77) qui entreront et sortiront de la rue F. Vervloet sur 1h30 ;
- Globalement, le trafic projeté sera doublé et sa répartition par quart d'heure montre, qu'en toute hypothèse, à l'hyperpointe scolaire du matin (8h15 à 8h30), ce sont 51 véhicules (soit $51 \times 2 = 102$ mouvements) qui entreront et sortiront de la rue Vervloet, en se répartissant entre les parties basse et haute de la rue. Les volumes de trafic projetés ci-avant, s'ils constituent bien un accroissement significatif, sont à relativiser pour les raisons suivantes :
 - Le rapport sur les incidences a adopté des hypothèses de comportement modal compte non tenu qu'une part des futurs écoliers proviendra du nouveau quartier voisin et ne se déplaceront donc pas en voiture ;
 - La base des hypothèses, soit le trafic compté, inclut les enseignants et assimilés ainsi que les riverains qui entrent/quittent la rue ; or, ces catégories d'usagers ne font pas un aller/retour sur 1h30 mais seulement un aller ;
- Ainsi les projections faites, même si elles sont maximalistes, ne conduisent pas à une saturation du réseau et n'affecteront pas la capacité du carrefour ;

En ce qui concerne l'offre de stationnement :

- L'offre globale et légale de stationnement correspond à ± 58 emplacements, en ce compris les 9 places en épis (à 90°) localisées à côté du piétonnier qui rejoint les nouveaux immeubles de logements au nord du site. L'offre de stationnement se développe aussi rue Egide Van Ophem où *9 emplacements en épis*, par rapport à la chaussée, sont organisés *en vis-à-vis de la gare*. Il faut encore y ajouter *9 emplacements en voirie* rue Egide Van Ophem, soit un total de 18 places officielles. Il faut préciser que les *9 places en vis-à-vis de la gare* sont dédiées aux *usagers du rail* et deux d'entre elles sont réservées aux *véhicules partagés* (station Cambio) ;
- S'agissant de l'école, la demande en stationnement est liée aux seuls enseignants et assimilés qui trouvent à stationner sur le site même de l'école ;
- Cette demande émane aussi, comme vu précédemment, des parents qui déposent ou viennent rechercher les enfants. Ce n'est alors pas une demande de stationnement à proprement parler mais plutôt un arrêt de courte durée qui doit néanmoins se faire sans gêner les autres usagers (autres automobilistes, vélos, piétons et PMR, ...) ;
- Le « poids » de l'école sur la demande en stationnement peut être qualifié de faible à modéré (car émanant des enseignants et assimilés) en comparaison des autres usagers que sont les navetteurs et les riverains ;

- Les parents n'interviennent, quant à eux, que pour la dépose/reprise des enfants et ne s'approprie dès lors pas systématiquement un emplacement ; en plus, leur temps d'arrêt est généralement de courte durée ;
- En ce qui concerne l'offre en stationnement, elle apparaît à saturation du fait principalement des riverains et travailleurs. Du stationnement illicite ayant été constaté dans le quartier ;
- L'élaboration du Plan d'Action Communal sur le Stationnement (PACS), qui est actuellement en cours, abordera la problématique du stationnement des véhicules. Notamment au travers de la mise en œuvre de zones payantes ;
- La demande de stationnement à l'échelle du quartier est importante. La réalisation du projet se traduirait par une demande accrue de 7 enseignants/assimilés motorisés. En ce qui concerne les parents, les candidats à la dépose, seront approximativement 2 fois plus nombreux. Mais, il ne s'agit pas d'une demande de stationnement accrue (arrêt de courte durée) mais bien d'un trafic accru ;
- Enfin, à l'occasion de certains évènements (comme les visites de parents, les fêtes d'école, ...), la demande en stationnement pourra être plus importante et les parents auront donc à trouver des emplacements au-delà la rue F. Vervloet, voire au-delà de la rue Egide van Ophem ;
- Les emplacements de parking à l'air libre sont situés dans l'enceinte de l'école, dans la zone d'avant-cour). Cette zone peut en réalité accueillir 9 véhicules maximum, non matérialisés par des marquages au sol dans des conditions permettant les manœuvres. Les emplacements de stationnement sont destinés au personnel de l'école et à la camionnette de livraisons des repas. Ce nombre de stationnement restera inchangé en situation projetée. Parmi ces 9 places, 1 place PMR sera prévue ;

En ce qui concerne les modes de déplacements doux :

- Les conditions de déplacements pour les piétons et les personnes à mobilité réduite (PMR) sont globalement satisfaisantes. Des traversées piétonnes sécurisées assurent le confort des usagers, principalement au niveau du carrefour Van Ophem/Vervloet. Le dénivelé entre la rue Egide Van Ophem et l'accès à l'établissement scolaire est dissuasif car il représente un « obstacle » pour certains piétons et surtout pour les PMR. En effet, l'accessibilité à la partie haute de la rue F. Vervloet est possible mais pas vraiment aisée pour les personnes à mobilité réduite. En outre, la traversée, via un passage adéquat, des voies de chemin de fer est aussi dissuasive ; pour rappel, ce passage permet de relier la chaussée d'Alseberg (niveau Dieweg) à la rue Egide Van Ophem et est donc très utile ;
- La traversée des voies de chemin de fer pourraient donc faire l'objet d'un réaménagement de la part de la SNCB, en concertation avec la commune d'Uccle, et ce afin de le rendre plus convivial et sécurisant d'un point de vue objectif et subjectif (éclairage, visibilité, ...) ;
- Le passage sous voies de la gare de Calevoet a déjà fait l'objet d'un aménagement en faveur des cyclistes (rail), d'autres aménagements dans le cadre des ICR doivent encore voire le jour ;
- L'accessibilité au quartier, dans lequel s'inscrit le site du projet, est assurée par de nombreuses lignes de transports en commun ;

En ce qui concerne les conditions de sécurité :

- En situation actuelle, les conditions de sécurité sont globalement satisfaisantes à hauteur du carrefour formé par les rues Egide Van Ophem et F. Vervloet. Le projet d'extension se traduira, quant à lui, par une *demande accrue en matière de déplacements à pieds*. Une demande accrue n'entraînera *pas d'incidences accrues*, si ce n'est une *demande de traversées supplémentaires au niveau de la rue Egide Van Ophem* avec, en corollaire, un trafic qui sera ralenti plus souvent pendant l'heure de pointe scolaire, vu la présence du steward qui fait traverser les piétons (interventions plus nombreuses et/ou plus longues) ;
- S'agissant des vélos, actuellement, sa pratique est marginale et sa demande est peu importante. En situation projetée, rien ne permet d'envisager une demande accrue

pour ce mode de déplacement, toutefois le projet envisage la réalisation d'une dizaine d'emplacements qui devraient inciter la pratique du vélo ;

- Le projet n'aura pas d'incidences significatives sur les approvisionnements et l'accessibilité des services de secours. La situation ne sera pas modifiée. Il faut cependant rappeler qu'un nouvel accès pompiers sera nécessaire et créé. Il sera accessible depuis la rue Egide Van Ophem et la rue Vervloet, comme en situation actuelle ;
- S'agissant de la sécurité incendie, un nouvel accès réservé aux pompiers sera aménagé de façon à pouvoir accéder directement au nouveau bâtiment. Celui-ci se fera via un demi-tour rue François Vervloet. Le revêtement de cette voirie, de 3m de largeur, sera constitué de dalles gazonnées ;

En ce qui concerne les équipements techniques :

- Au niveau des équipements techniques, et la distance avec le premier front bâti voisin, ils ne seront pas susceptibles d'induire des nuisances sonores particulières. En plus, ils seront installés dans des locaux fermés intégrés au bâti (niveau technique), ce qui constitue une garantie supplémentaire en la matière. Le groupe de pulsion et le groupe d'extraction seront installés sur un silentbloc (absorption des chocs ou vibrations). Des silencieux équiperont également ces équipements ;

En ce qui concerne les aménagements paysagers :

- Le projet viendra en remplacement d'un terrain en friche. En effet, pour rappel, le site actuel est abandonné et occupé par des cabanons et un ancien potager. Il n'impliquera pas d'abattage d'arbres à haute tige. De nouvelles plantations seront effectuées aux abords du futur bâtiment, soit :
 - le long de l'accès pour les pompiers ;
 - en limite de propriété ;
 - et le long de la noue drainante.
- Les essences sélectionnées (par la commune d'Uccle) seront les suivantes : Pinus sylvestris, Platanus Acerifolia, Quercus Rubra, Liquidambar Styracislua, Fagus Sylvatica, Haie de Carpinus Betulus Fastgiata, Lonicera nitida « Elegant », Rubus ideatus « Autumn bliss », Phyllostachys aurea, Ribes « jonkheer Van Tets » et Corylus « Geant de halle ». Ces essences sont celles habituellement plantées dans les écoles de la commune car, entre autres, elles ne présentent pas de danger pour les enfants. Certaines de ces essences ont également un but pédagogique ;
- Les toitures plates du futur bâtiment seront aménagées en toitures vertes extensives. Elles représenteront une superficie totale de $\pm 560 \text{ m}^2$. Outre le fait que ce type de toitures présente de nombreux avantages en termes de biodiversité et offre des avantages esthétiques évidents, elles permettent également de freiner l'écoulement des eaux de pluie, notamment en cas de fortes pluies ;

En ce qui concerne la gestion des eaux :

- Le projet sera équipé d'un réseau séparatif, soit un réseau récoltant séparément les eaux usées des eaux pluviales. Les eaux usées, générées par le bâtiment, seront des *eaux domestiques classiques* (sanitaires et nettoyage). L'évacuation de ces eaux usées supplémentaires se fera via un *raccordement sur le réseau public d'égouttage* qui est suffisamment dimensionné pour absorber les eaux supplémentaires générées par le projet d'extension. À titre indicatif, le réseau des égouts publics n'est, quant à lui, pas séparatif. Les eaux pluviales, collectées au niveau des toitures, seront dirigées vers des citernes de récupération. En effet, *3 citernes de 10 m³ chacune* sont prévues pour l'ensemble de l'extension. L'eau de ces citernes ravitaillera les *WC des 3 blocs sanitaires*. Le *surplus d'eau* de ces citernes aboutira dans un bassin d'orage de 30 m³. Le *trop-plein du bassin d'orage* s'évacuera vers une noue drainante aménagée en fond de propriété. La verdurisation des toitures (plates) aura également un *effet bénéfique en matière de rétention des eaux de pluie* en créant un effet retard sur le processus d'évacuation, en cas de fortes pluies. En ce qui concerne l'adduction d'eau, une alimentation classique en eau potable sera installée à partir du réseau public de distribution. La consommation moyenne annuelle de l'école actuelle est de 1.137 m³

(sur les 3 dernières années : 1.073 m³ en 2012, 1.382 m³ en 2013, 958 m³ en 2014). Cette consommation devrait donc logiquement augmenter sans toutefois doubler étant donné que les *nouveaux sanitaires* seront *alimentés via l'eau pluviale* et que des *équipements performants et économes en eau* seront installés ;

En ce qui concerne les objectifs de développement durable :

- Le nouveau bâtiment répondra aux exigences PEB en vigueur ; il sera passif avec une consommation inférieure à 15 kWh/m²/an. Le chauffage du bâtiment sera réalisé grâce à une chaudière à condensation au gaz (situé au niveau technique). Cette installation couvrira les différents besoins en chauffage du futur bâtiment. Les rejets d'air vicié liés à ce système énergétique s'effectueront en toiture, ce qui en permettra une dispersion rapide. L'éclairage du bâtiment sera adapté selon la fonctionnalité des différentes pièces (classes, réfectoires, couloirs, etc.). Quoi qu'il en soit, l'éclairage intérieur du bâtiment répondra aux normes en vigueur au sein des établissements scolaires pour veiller au confort des élèves et des enseignants. La ventilation du bâtiment sera assurée par un système mécanique à double flux. Ce système sera composé d'un groupe de pulsion (GP), d'un débit de 9.220 m³/h, et d'un groupe extraction (GE) du même débit. L'air vicié sera rejeté au niveau technique via des grilles de ventilation ;
- Le fonctionnement / l'exploitation du nouveau bâtiment n'entraînera pas la production de déchets particuliers autres que ceux déjà rencontrés à l'heure actuelle. La quantité de déchets générée sera toutefois accrue du fait de l'augmentation du nombre d'enfants et d'effectifs. Les modalités actuelles de gestion des déchets seront maintenues. De fait, les déchets seront acheminés par le service de nettoyage au sein de la zone de stockage des déchets couverte déjà existante. Ce local est équipé de différents conteneurs permettant la réalisation d'un tri sélectif des déchets. Les conteneurs sont vidangés en fonction des fréquences de passage de l'Agence Bruxelles Propreté (ABP) ;

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 application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - Le projet s'inscrit au cœur d'un vaste ilot à vocation d'équipement d'intérêt collectif, et dès lors peu bâti. Les constructions projetées seront implantées du côté de la voirie au Nord, de sorte à pouvoir préserver les zone paysagères arrières ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement :
 - Le projet répond à la demande d'accroissement de capacité de l'école et s'implante en lieu et place d'un terrain non bâti et occupé de manière précaire pour des potagers privés. La typologie du projet s'inscrit dans une conception contemporaine répondant aux besoins de l'affectation et en respectant les orientations et, de ce fait, les constructions environnantes. La nouvelle construction s'inscrit dans une redynamisation des perspectives urbaines de cette voirie à faible usage ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la demande de dérogation au Titre I article 7 du Règlement Régional d'Urbanisme - Implantation d'une construction isolée :
 - Le projet, du fait de son implantation à un niveau inférieur que celui de la cour de récréation principale engendre un volume apparent de R + 1, soit bien inférieur que la plupart des constructions environnantes. L'étage en recul, abritant des locaux polyvalents et des espaces techniques, crée une dynamique favorable à la préservation de l'ensoleillement mutuel des parcelles et des espaces extérieurs de l'école ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête inhérent à l'évaluation préalable des incidences engendré par le projet - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 28) :

- Le projet a fait l'objet d'un rapport d'incidences relativement étoffé et ayant repris les différentes options d'implantation du projet sur le site ;

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

- Adapter les plans afin de se conformer au titre VI du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Augmenter le nombre d'emplacements vélos à 30, qui peuvent être répartis sur le site ;

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

La Commune, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2016
objet n°15

Dossier 16-42703-2016- Enquête n° 076/16

Demandeur : STIB - Monsieur Rudi Maerschalc

Situation : Rue de Stalle de 96 à 140 - Rue du Wagon - Avenue Guillaume Herinckx

Objet : adapter les arrêts en site propre dénommés "Wagon" des lignes de bus (n°98) et des trams (n°4 et 97) aux normes d'accessibilité, renouveler les voies de tram et aménager de façade à façade le tronçon de voirie entre les carrefours avec la rue du Wagon, rue Gatti de Gamond et av G. Herinckx

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42703-2016 introduite auprès de l'AATL - DU le 05/01/2016 par la STIB - c/o Monsieur Rudi Maerschalc, et visant à adapter les arrêts en site propre dénommés "Wagon" des lignes de bus (n°98) et des trams (n°4 et 97) aux normes d'accessibilité, renouveler les voies de tram et aménager de façade à façade le tronçon de voirie entre les carrefours avec la rue du Wagon, rue Gatti de Gamond et av G. Herinckx sur le bien sis Rue de Stalle de 96 à 140 - Rue du Wagon - Avenue Guillaume Herinckx ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries et le long d'un espace structurant ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 25.1. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) portant sur les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2016 au 03/05/2016 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'embarcadère pour les trams serait renouvelé; dès lors pourquoi ce projet devrait empêcher le bon aménagement de la rue du Wagon où se situe un chantier privé. Il était prévu que cette rue du Wagon servirait pour la mobilité douce et pour le passage d'un bus de la STIB. Il faudrait aussi que l'aménagement tienne compte du futur bâtiment communal ;*
- *Le début de la rue de Stalle a été conçu de façon à séparer les eaux claires des eaux grises (ce qui répond à une circulaire européenne). Le pertuis de l'Ukkelbeek passe sous le site propre du tram. Voilà l'occasion de faire plusieurs travaux en même temps afin d'économiser les deniers publics ;*
- *Dès lors, il s'indique de veiller :*
 - *que travaux n'empiètent pas sur le trajet de la rue du Wagon ;*
 - *que les travaux prévus tiennent compte du fait qu'il à présent obligatoire de séparer les eaux claires des eaux grises...le plan "EAUX" est à l'enquête en ce moment ;*
- *Ce projet de la STIB n'attire pas de grosse remarque, mais il serait bon d'allonger le marquage routier et le tronçon de 'tourne à gauche' permettant aux voitures de tourner vers la rue Gatti de Gamond, en venant du carrefour Stalle/Neerstalle ;*

- Deux aspects périphériques à cette demande de permis semblent importants :
 - Premier point : le projet de la STIB fait l'impasse sur l'aménagement de la rue du Wagon comme voie pour la mobilité douce. Cet aménagement prend d'autant plus d'utilité et d'intérêt que la Commune va installer les services administratifs dans l'ancien bâtiment de Fabricom juste en face, d'ici deux à trois ans. À la lecture des plans, on constate même un rétrécissement de l'accès à la rue du Wagon qui rendra le futur trafic des bus très difficile. Il faut donc anticiper et imposer à la Région la réalisation de la rue du Wagon de manière à ce qu'elle soit opérationnelle lors de l'inauguration des nouveaux locaux administratifs communaux ;
 - Second point : rien n'est fait pour prévoir un réseau séparatif eaux claires / eaux grises – égouts. Le pertuis de l'Ukkelbeek passe sous le site semi-propre du tram. Le renouvellement des voies de tram est l'occasion unique de dédoubler le pertuis en attendant des aménagements à prévoir dans le cadre du Plan de Gestion de l'eau 2016-2021. Il s'agit même d'une obligation de prévision qui est imposée à la Belgique par les directives cadre eau et inondation. A l'occasion de ce chantier, il n'y a aucune impossibilité technique de réaliser dès à présent et en prévision un réseau séparatif qui pourrait accueillir les eaux propres de l'Ukkelbeek. De même il faut permettre un raccordement du réseau hydro venant du nouveau lotissement entre la rue Herinckx et la rue du Wagon sur un pertuis eaux claires pour l'eau de pluie récoltée dans ce nouveau complexe immobilier. Actuellement et au vu des plans, rien n'est prévu, ce qui est contraire à la directive et à l'ordonnance cadre eau et présente un risque d'inondation contraire à la directive inondations.
- Dans le dossier, il est mentionné qu'un des objectifs de ce réaménagement est de permettre aux futures nouvelles lignes de bus de pouvoir tourner aisément afin d'emprunter la future rue du Wagon. Cependant, de nombreux riverains sont opposés à l'ouverture de cette rue pour y faire passer des bus. En effet, l'intérieur d'îlot qui serait ainsi traversé abrite depuis longtemps une riche biodiversité (oiseaux, renards, écureuils,...) qui a pu se développer en étant à l'abri de l'intrusion humaine sur ce site. Elle a cependant déjà souffert récemment avec le projet de logements en cours sur le site Schlumberger. L'urbanisation des espaces verts dans le quartier a fortement augmenté ces dernières années. Il est dès lors essentiel de préserver au mieux cette biodiversité en renforçant la végétation indigène le plus possible sur l'espace encore libre à l'intérieur de cet îlot plutôt que de construire une route pour des bus surtout qu'il existe des alternatives possibles. En effet, ces nouvelles lignes pourraient suivre une partie du trajet des lignes de bus De Lijn (n°153, 154, 155) en passant par la rue Egide Van Ophem ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/01/2016 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU

18/02/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

04/04/2016 au 03/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/05/2016 : 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 Technique de Voirie de la Commune d'Uccle émis le 11/05/2016 et libellé comme suit :

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

Remarques générales quant à l'aménagement :

- Le projet méconnaît le permis d'urbanisme n°16-38818-2008 (PUFD/380630), en cours d'exécution pour l'aménagement de la rue du Wagon à titre de charge d'urbanisme pour le projet « Clos Schlumberger ». Le plan du projet de la STIB nécessite quelques légères modifications à l'embouchure de la rue du Wagon pour se conformer au permis d'urbanisme existant.

- On peut remarquer que le projet prévoit l'élargissement du site propre de 5,85m à 6,20m, emprise récupérée sur les chaussées pour automobiles.
- L'attention de la STIB est attirée sur la présence d'un ruisseau voûté, l'Ukkelbeek, passant en souterrain à une profondeur et à un emplacement inconnus avec précision sous la chaussée sud. Le service Voirie demande à ce qu'une fouille de reconnaissance soit réalisée avant mise en œuvre des aménagements de surface. Le cas échéant, la Commune pourra exiger qu'une chambre de visite soit construite sur ce conduit.
- Des taques de sociétés concessionnaires sont présentes sur le trottoir à démonter ; l'accord des sociétés concessionnaires est requis avant leur modification.
- Deux avaloirs devront être déplacés vu la translation latérale de l'ensemble bordure – filet d'eau.
- Traversées piétonnes : le trottoir y sera en saillie de 2 centimètres, correspondant à la hauteur du chanfrein des bordures.
- Des potelets en bois ou fonte seront placés aux endroits qui le nécessitent.

Quant aux matériaux

Les trottoirs seront revêtus de dalles en béton de format 20 x 20cm en lieu et place des 30 x 30cm.

Les bordures du site propre seront en béton, à l'exclusion expresse de la pierre bleue, trop glissante pour les deux-roues.

Las bordures du site propre seront affleurantes à l'asphalte (= bordures de contrebutage enterrées).

Quant aux marquages

Il s'indique de prévoir deux flèches de « tourne-à-gauche » dans la rue de Stalle dans la direction est-ouest, afin de permettre aux véhicules de s'engager dans la rue du Wagon.

Des marquages au sol pour bus, tram et taxi devraient être peints sur le site propre.

Les marquages vélo ont été omis sur la section à rénover.

Quant aux plans

- La légende est illisible et comporte des erreurs.
- Les dalles podotactiles à enlever ne sont pas aisément identifiables.
- Il s'agit de la rue – et non de la chaussée – de Stalle.

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le site sur lequel porte la demande est implanté le long de la rue de Stalle,
- Le tronçon concerné par la demande couvre les carrefours que forme la rue de Stalle avec d'une part la rue Gatti de Gamond et de la rue du Wagon, et d'autre-part l'avenue Guillaume Herinckx. L'aire du projet de réaménagement s'étend aux amorces de ces voiries communales ;
- Le projet se situe dans les perspectives visuelles du pont du chemin de fer ;
- Il est parcouru par des voies de tram (lignes 4 et 97) et de bus (ligne 98) en site propre, et l'arrêt « Wagon » est aménagé de 2 embarcadères avec abris se faisant face ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La demande porte sur l'aménagement de l'arrêt « Wagon », mixte pour trams et bus ;
- Le projet a pour but d'améliorer l'accessibilité au transport en commun afin de répondre aux normes imposées dans le Vademecum des arrêts de surface, mais également de revoir sa localisation afin d'être non conflictuelle avec le réaménagement et l'extension de la rue du Wagon (extension d'un embryon de voirie existant et sans issue), afin notamment de rendre aisés les mouvements et girations des véhicules de transports en commun appelés à parcourir, à l'avenir, ce nouveau tracé ;
- Le projet concerne également le renouvellement des carrefours entre la rue du Wagon et la rue Guillaume Herinckx, mais également des trottoirs ;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement du réseau de surface de transports en commun ;
- Il s'inscrit dans le cadre du renouvellement des divers tronçons de l'axe réaménagé à l'occasion de la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-29131-1983 ;
- Depuis la réalisation de cette rénovation de la rue de Stalle, les conditions de desserte de cet axe ont été fortement modifiées en termes de fréquence, de véhicules de transport en commun, et de fréquentation par les usagers, ce qui a amené la STIB à vouloir généraliser des quais plus longs (40 mètres) et plus larges, en les équipant de plus d'abris couverts pour voyageurs ;
- Considérant que le bien se situe en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en espace structurant à intégration environnementale à la carte 1 « projet de ville » et à la carte n°4 « amélioration du cadre de vie » du Plan Régional de Développement (PRD) ;
- Considérant que la rue de Stalle est une voirie principale qui fait partie du réseau primaire à la carte n°5 du PRD ;
- Considérant que la rue Gatti de Gamond est voirie interquartier qui fait partie du réseau interquartier à la carte n°5 du PRD ;
- Considérant que la carte n°5 du PRD identifie le tronçon, longeant les voies de chemin de fer, entre la rue du Wagon et la ch. d'Alsemberg comme une voie interquartier à l'étude à la carte n°5 « Voiries » du PRD ;
- Considérant que l'av. G. Henrickx fait partie du réseau de quartier en zone limitée à 30 km/h à la carte n°5 du PRD ;
- Considérant que la rue de Stalle est identifiée comme site protégé sur itinéraire principal de surface à la carte n°6 « transports en commun » du PRD ;
- Considérant que la demande a pour objet d'adapter les arrêts en site propre dénommés « Wagon » des lignes de bus (n°98) et des trams (n° 4 et 97) aux normes d'accessibilité, renouveler les voies de tram et aménager de façade à façade le tronçon de voirie entre les carrefours avec la rue du Wagon, rue Gatti de Gamond et av. G. Herinckx ;
- Considérant que la longueur des quais n'est pas adaptée à l'arrivée du nouveau matériel roulant (T4000) ;
- Considérant que l'arrêt « Wagon » ne répond plus aux exigences en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ;
- Considérant que le carrefour de la rue de Stalle avec la rue du Wagon n'est pas adapté aux girations des bus ;
- Considérant qu'il n'existe pas de traversée piétonne sur la rue de Stalle au niveau du carrefour avec l'av. G. Henrickx ;
- Considérant que les trottoirs de la rue de Stalle sont globalement en bon état sur cette section ; qu'ils sont constitués de dalle en béton 30x30cm et de pavés béton rectangulaires ;
- Considérant que la chaussée est asphaltée ; que le site propre est en pavés béton rectangulaires ;
- Considérant qu'au niveau du carrefour avec la rue Gatti de Gamond et de la rue du Wagon les klinkers ont tendance à se fragiliser et à s'affaisser ; que des rustines d'asphalte ont été réalisées afin de combler les trous ;
- Considérant que le périmètre de la demande comprend 9 arbres (Tilia x euclora) plantés en alignement et situés en zone de stationnement ;
- Considérant que le projet propose de décaler les quais d'environ 3 m, parallèlement à l'axe de la chaussée, et d'allonger à 45 m (hors pente d'accès) les quais ;
- Considérant que le projet prévoit de créer deux hauteurs de quai adaptés aux trams et bus (27 cm - 18 cm) ;

- Considérant que le projet prévoit de renouveler les voies de tram et les espaces entre les voies de tram ;
- Considérant que le projet prévoit de revoir le profil de la voirie ; que les trottoirs côté du n° 254 passe de 2.55m à 2.3m ; que la chaussée passe de 5.50m à 5.80m ; que les quais passe
- Considérant que le projet prévoit de planter deux îlots engazonnés de part et d'autre des voies, entre le passage pour piéton et l'av. G. Henrinckx ; que ces îlots ont pour fonction de supprimer le tourné à gauche des véhicules provenant de l'av. G. Henrickx ;
- Considérant que le projet prévoit de créer un passage pour piéton sur la rue de Stalle au niveau du carrefour avec l'av. G. Henrickx ; que cette traversée permet d'accéder aux quais depuis l'av. G. Henrickx mais aussi de traverser la rue de Stalle ;
- Considérant que le projet prévoit d'adapter le carrefour rue de Stalle/rue du Wagon au passage de bus ;
- Considérant que le projet prévoit le maintien de 7 places de stationnement au lieu de 11 dans la situation existante ;
- Considérant que le projet prévoit de placer du mobilier urbain traditionnel identique à celui en place (abri voyageurs, garde-corps de type croix de Saint-André, poubelles, afficheur de temps d'attente et automate distributeur de titres de transports) ;
- Considérant que le projet prévoit d'abattre 4 arbres en zone de stationnement et de planter un arbre (*Liquidambar styraciflua fastigiata*) au niveau de l'oreille de trottoir rue du wagon côté ligne de chemin de fer ; que le bilan des arbres abattus et plantés est négatif de 3 arbres ; que le périmètre de la demande étant réduit il n'est pas possible de compenser la perte de ces 3 arbres abattus mais que le développement futur des alentours pourrait y remédier ;
- Considérant que le projet prévoit de déplacer et repositionner les poteaux d'équipement aériens et les feux de signalisation ;
- Considérant que la demande intervient à la suite et dans la continuité du renouvellement des voies de tram entre le carrefour Globe et l'av. G. Herinckx réalisé en 2014 et de la déclaration préalable des travaux de renouvellement des voies de tram dans la rue de stalle entre l'arrêt « Egide Van Ophem » et l'av. G. Herinckx ;
- Considérant que le projet a pour objectif d'améliorer l'accessibilité et la sécurité des usagers des transports en commun, de revoir la localisation de l'arrêt afin que sa position soit compatible avec la création d'une nouvelle voirie en direction de la rue du Wagon et que le carrefour entre la rue du Wagon et la rue de Stalle soit adapté aux girations des bus ;
- Considérant que la suppression du stationnement et l'abattage des 4 arbres sont proposés au profit de la création d'une traversée piétonne ; que dossier révèle qu'il n'y a pas de pression sur le stationnement sur ce tronçon ;
- Considérant qu'afin de renforcer la fonction des deux îlots prévus sur la rue de Stalle au niveau du carrefour avec l'av. G. Henrickx et d'éviter leur franchissement par des véhicules, il faut placer des bordures suffisamment haute ;
- Considérant que le point 4 du vademecum de la STIB relatif au principe d'aménagement d'un arrêt accessible et confortable dans le réseau de surface recommande une largeur minimale d'un arrêt de 3 m, lorsqu'il s'agit d'un embarcadère tram en site propre ;
- Considérant que le placement du poteau caténaire en zone de stationnement est proche de l'arbre et traverse sa couronne ; qu'il y a donc lieu de prendre toutes les précautions afin d'éviter tout dégât ;
- Considérant que les petites surfaces engazonnée sur les îlots directionnel sont peu durables dans le temps, que vu la configuration très routière il serait préférable de remplacer le gazon par un revêtement dur (pavé, béton,...) ;
- Considérant que le projet favorise le confort des modes actifs aux arrêt de transport en commun et qu'il est porteur de de lisibilité et d'identité de la structure urbaine ; que sous réserve du respect des conditions ci-dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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 relatif à l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun), la demande :
 - comporte un plan de situation existante de fait sans la moindre cotation, ce qui ne rend pas aisée la lecture des modifications sollicitées, notamment en matière de largeur des différentes bandes de circulations et du site propre, alors que celles-ci requises pour bien comprendre les modifications apportées au lieu
 - réduit la bande de circulation du trafic automobile à 3,5 mètres, soit la largeur minimale requise pour le trafic des bus, situation moins favorable pour les cyclistes dans la possibilité de rejoindre les sas au carrefour en cas de congestion, et supprime quelques emplacements de stationnement longitudinal, de même que 4 arbres d'alignement ;
 - modifie les trottoirs, actuellement en voie de dégradation, en maintenant une largeur de l'ordre de 2 mètres au minimum, et permet aux usagers de les rejoindre en sécurité (marquages au sol, protégés par feux ou non) au départ de chacune des extrémités de chacun des quais ;
 - prolonge, du côté de l'avenue Guillaume Herinckx, les quais par des plantations basses dans un tracé tel qu'elles empêchent le tourne à gauche depuis l'avenue Herinckx dans la rue de Stalle, confirmant la signalisation verticale ;
 - revêt le site propre de pavés naturels, à l'instar de ce qui a été réalisé à proximité directe du carrefour Stalle–Neerstalle, ce qui constituera une amélioration esthétique des lieux ;
 - devra répondre aux observations et aux conditions émises par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, dont l'avis est reproduit ci-avant, sur les aspects de l'aménagement, des matériaux, des marquages et des plans ;
 - méconnaît le permis d'urbanisme n° 16-38818-2008 (PUFD/380630), en cours d'exécution pour l'aménagement de la rue du Wagon à titre de charge d'urbanisme pour le Clos Schlumberger. Le plan du projet de la STIB nécessite quelques légères modifications au raccord de la rue du Wagon pour se conformer au permis d'urbanisme existant;
 - prévoit l'élargissement du site propre de +/- 5,85 mètres à 6,20 mètres, emprise récupérée sur les chaussées pour automobiles, ce qui est au détriment principalement des cyclistes ;

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

- Le plan du projet de la STIB nécessite quelques légères modifications à l'embouchure de la rue du Wagon pour se conformer au permis d'urbanisme existant n°16-38818-2008 (PUFD/380630);
- L'arrêt a déjà connu des modifications ponctuelles depuis ce réaménagement ;
- Etudier la possibilité de rétrécir la chaussée en direction de Drogenbos de 30 cm et de reporter le solde au profit d'une augmentation de la largeur du quai ;
- remplacer l'engazonnement des îlots par un revêtement dur ; prévoir une bordure de 15-18 cm sur le pourtour des îlots afin d'éviter leur franchissement par des véhicules ;
- Une fouille de reconnaissance doit être réalisée avant mise en œuvre des aménagements de surface suite à la présence d'un ruisseau voûté, l'Ukkelbeek, passant en souterrain à une profondeur et à un emplacement inconnus avec précision sous la chaussée sud. Le cas échéant, la Commune pourra exiger qu'une chambre de visite soit construite sur ce conduit;
- Fournir l'accord des sociétés concessionnaires avant les modifications des taques de sociétés concessionnaires présentes sur le trottoir et à démonter;

- Faire apparaître que deux avaloirs devront être déplacés vu la translation latérale de l'ensemble bordure – filet d'eau;
- Traversées piétonnes : le trottoir y sera en saillie de 2cm, correspondant à la hauteur du chanfrein des bordures;
- Des potelets en bois ou fonte devront être placés aux endroits stratégiques;
- En ce qui concerne les marquages:
 - Il s'indique de prévoir deux flèches de « tourne-à-gauche » dans la rue de Stalle dans la direction est-ouest, afin de permettre aux véhicules de s'engager dans la rue du Wagon;
 - Des marquages au sol pour bus, tram et taxi devraient être peints sur le site propre;
 - Les marquages vélo ont été omis sur la section à rénover;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/05/2016
objet n° 16

Dossier 16-42514-2015 et PE 9693 - Enquête n° 082/16

Demandeur : Urbanpro S.P.R.L. - Monsieur Pierre-Marc Morissens

Situation : Rue des Cottages de 16 à 26

Objet : la démolition des hangars afin de construire un ensemble de 33 appartements répartis dans 2 immeubles reliés par un parking souterrain comportant 43 emplacements et l'aménagement d'un accès couvert à l'atelier de carrosserie implanté en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42514-2015 introduite le 30/03/2015 auprès de l'AATL – DU et de permis d'environnement n° 9693 introduite le 09/02/2016 auprès de Bruxelles – Environnement par la S.P.R.L. URBANPRO - c/o Monsieur Pierre-Marc Morissens, et visant à la démolition des hangars afin de construire un ensemble de 33 appartements répartis dans 2 immeubles reliés par un parking souterrain comportant 43 emplacements et l'aménagement d'un accès couvert à l'atelier de carrosserie implanté en fond de parcelle sur le bien sis Rue des Cottages de 16 à 26 ;

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

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'une d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - application de la prescription particulière n° 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la 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 :
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° 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 6 – éléments techniques ;
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de permis mixte (art. 124 du CoBAT) ;
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 26) ;
 - Permis d'environnement 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 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- En ce qui concerne l'Atelier de carrosserie :

Rétroacte

La société Carrosserie du Karreveld a quitté les bâtiments qu'elle occupait s'étendant entre la chaussée d'Alseberg et la rue des Cottages.

Il n'y a dès lors plus d'exploitation actuellement en contradiction avec le point 1 du document « rapport d'incidence » qui dit « ... *Il n'existe à notre connaissance aucune plainte (ou recours) du voisinage à l'égard de ces installations classées et actuellement en fonctionnement* ». Il n'y a pas de fonctionnement actuellement – en tout cas porté à la connaissance des riverains.

Un particulier ou une entreprise a fait l'acquisition d'une partie du site et y stationne des véhicules de collection. Le dossier mentionne une extension de cette occupation à des activités de carrosserie (conservation d'une partie de l'ancienne activité de carrosserie).

L'ancien propriétaire des locaux-Carrosserie du Karreveld – avait comme activité économique les travaux de carrosserie. Elle disposait à ce titre de permis d'urbanisme et d'environnement.

Le nouvel acquéreur d'une partie du site peut introduire une demande relative à une nouvelle exploitation en carrosserie mais doit introduire un dossier spécifique car la destination et l'affectation des lieux ne sont plus les mêmes que celles qui ont donné lieu à la délivrance initiale.

Demande

Que l'exploitation de l'activité carrosserie fasse l'objet d'une demande spécifique d'urbanisme et d'environnement en tenant compte de la nouvelle exploitation - qu'elle soit à titre privé ou professionnel - et de la nouvelle localisation des ateliers.

Il n'y a pas d'opposition de principe, mais rien n'indique que les locaux visés par la présente demande soient ceux qui étaient destinés à cet usage lors de l'exploitation précédente.

Il faut donc découpler le complexe de logement de l'activité de l'atelier de carrosserie.

Le rapport d'incidence - information complémentaire 9693 - précise l'activité arrière "carrosserie" dans lequel les activités suivantes sont maintenues :

- Petit atelier mécanique de réparation et d'entretien de véhicules de type ancêtres
- Zone de lavage et d'entretien pour véhicules (ancêtres)
- Dépôts de véhicules en attente d'intervention (ancêtres)

Ainsi que les activités existantes étant axées sur la gestion de collections privées de véhicules ancêtres et la location de véhicules pour mariage, les nuisances devraient être a priori extrêmement faibles. La présence pour une activité "fortement réduite" (en page 4.5 contexte économique) d'une citerne aérienne de mazout de chauffage pour 20.000 litres et d'une citerne enfouie de diesel routier de 40.000 litres paraît disproportionnée. Ils demandent donc des clarifications à ce sujet.

- En ce qui concerne le complexe de logements

Certains aspects méritent un examen approfondi :

Destruction - Présence d'amiante

La démolition préalable des hangars industriels inquiète car l'analyse effectuée par Pegase Environnement sprl identifie la présence "... *de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante*" confirmée par le Rapport d'analyse d'échantillons de matériaux 160204-001-PLM qui précise que le type d'amiante présent est de la Chrysotile.

Demande

Que l'enlèvement des matériaux contenant de l'amiante soit effectué par une firme spécialisée en prenant toutes les précautions de démontage et de confinement prévues par la réglementation et sous contrôle d'un responsable désigné à cet effet et non d'une simple certification administrative sans respect du principe de précaution.

Destruction – Nuisances

Que celle-ci soit effectuée en semaine, de jour, avec arrosage pour éviter au maximum les nuisances : cela concerne autant les poussières, que le bruit ainsi que le charroi de déblayage.

Destruction - Nuisances

Il est noté que la "dalle" existante sera maintenue. Cela veut dire qu'il n'y aura aucuns travaux d'excavation ?

Destruction - Stabilité

Les maisons en amont et en aval des travaux doivent être expertisées par un géomètre expert afin d'éviter toute contestation lors d'éventuels recours pour problème ultérieur de dégradations et/ou de stabilité.

Il s'agit au minimum des 5 maisons en amont du projet : 28-30-32-34-36 et des 5 maisons en aval 14-12-10-8-6.

Quant à l'implantation en cœur d'îlot d'un immeuble de 10 unités, ils s'interrogent au sujet:

- du vis-à-vis : les distances règlementaires sont respectées ? Ce tant vis-à-vis du bâtiment en façade que vis-à-vis du voisinage (notamment les 28-30-32-34-36 de la rue des Cottages) ;
- du respect de la vie privée de par la disposition des terrasses ;
- de perte de lumière pour les maisons et jardins cités supra.

Quant à l'implantation d'un bâtiment en front de rue, elle pose question en termes de :

- respect de la vie privée de par la disposition des terrasses
- perte de lumière pour les maisons et jardins cités supra (portée d'ombre de l'après-midi au coucher du soleil)

Ils demandent une clarification à ces sujets, car les plans indiquent une hauteur et une profondeur qui occasionneront de la gêne.

Quant à l'aspect esthétique du projet, il est noté la présence de toitures vertes. Il est important que ce point soit respecté lors de la construction.

Quant au gabarit du complexe, la présence de 43 nouveaux appartements dans une rue où la majorité des habitations sont des maisons unifamiliales augmente de façon très significative la concentration d'habitants et aura des impacts sur la circulation et sur le stationnement.

Si l'économie du projet prévoit 43 emplacements de parking, cela ne résoudra nullement le problème de circulation - rien n'impose l'acquisition d'un ou plusieurs parkings pour chaque unité de logement et dès lors une pression supplémentaire sur le stationnement dans la rue se fera sentir.

De plus, le périmètre du carrefour Coghén étant en stationnement payant, il y a déjà une pression importante sur le stationnement de particuliers et de commerçants ne disposant pas d'une carte de riverains qui placent des "voitures ventouses" durant la journée dans cette section de rue (entre Coghén et Alseberg)

- l'étude concernant les évacuations des fumées de chauffage central n'est pas encore clôturée. Ceci paraît illogique dans le cadre d'une demande de permis : ces évacuations sont pour l'instant trop proches des habitations. Maintenant, concernant leur situation de voisin immédiat à l'arrière du bâtiment, les réclamants soulignent que toutes les émanations et pollutions chimiques, liées au parking souterrain et de la carrosserie sont expulsées par des ventilations mécaniques à la limite de toutes les propriétés privées familiales avec de petites parcelles de jardin. Et ce dans le sens du vent dominant d'ouest, régulier dans leur région !
- l'entrée « majestueuse » n'est pas dessinée et si elle n'est pas fermée, elle laissera accès à tout public dans le centre de l'îlot ;
- les appartements du dernier étage du bâtiment à l'intérieur de l'îlot permettent un accès sur les toitures du garage « carrosserie maintenue en fonction » et futur magasin Aldi en projet et donc à tous les jardins des propriétés voisines. Ce qui est peu souhaitable sur le plan de la sûreté des habitations voisines ;
- ces appartements ont une vue directe sur l'ensemble des façades arrières des maisons de l'îlot ;

- ces accès et ces ouvertures risquent d'amener davantage de nuisances sonores pour les voisins ;
- l'aménagement des appartements du rez-de-chaussée à l'arrière n'offre qu'un puits de lumière et aucune vue digne pour tout être humain ;
- l'espace entre les deux bâtiments est destiné à un jardin commun or une partie de cet espace vert servira aussi d'emplacements pour des parkings à vélos, des terrasses privées, des chemins pavés ... ;
- des riverains s'opposent au projet de construction d'appartements sis du 16 au 26 de la rue des Cottages tel qu'il est présenté. Ils s'opposent à la densification excessive par la construction d'appartements à l'intérieur de l'îlot ;
- Construction d'un immeuble d'appartements en intérieur d'îlot et hauteur des bâtiments ;
La construction prévue en intérieur d'îlot leur imposera des vis-à-vis et des nuisances sonores évidentes qui nuiront à la qualité de vie côté jardins. Relever la hauteur actuelle des bâtiments par rapport aux constructions existantes réduira la luminosité et le peu d'ensoleillement qu'ils ont du côté des bâtiments ;
- Nombre d'appartements.
Le nombre d'appartements projeté impliquera une forte augmentation de la circulation. Les nuisances sonores, déjà très importantes côté rue, risquent de devenir insupportables, surtout la nuit ;
- Nombre d'emplacements de parking
Le quartier manque cruellement de places de parking et est constamment saturé de véhicules de non-résidents qui évitent les places payantes de la chaussée d'Alseberg ou l'encombrement du parking du Lidl. Le phénomène sera encore amplifié avec le nouvel Aldi. Le chantier, prévu en même temps que le futur chantier de l'Aldi, réduira aussi fortement les possibilités de stationnement des résidents actuels. Confrontés à cette problématique, les habitants deviennent de plus en plus agressifs et intolérants ;
Le nombre d'emplacements de parking prévus dans la nouvelle construction est nettement insuffisant par rapport à ce problème de stationnement, d'autant que les nombreux futurs habitants de ces appartements ne se gareront pas nécessairement à l'intérieur du bâtiment ;
- L'ajout d'un étage au bâtiment arrière à construire par rapport à la toiture de l'ancien garage. D'une part, il va couper la vue à la fois aux riverains actuels mais aussi aux occupants des appartements du nouveau bâtiment principal de la rue des Cottages. Contrairement à l'argument développé par le promoteur de cacher les toitures plus en arrière, cela va créer un vis-à-vis désagréable pour tous ;
- À propos de l'atelier de carrosserie et du garage pour ancêtres à développer sur le reste de l'ancien garage. D'une part, Karreveld a déménagé selon le dossier pour des raisons environnementales. Il serait donc contradictoire de ramener des activités identiques au même endroit. Ensuite, cette partie des hangars n'était qu'un garage et pas l'atelier de carrosserie ou de peinture proprement dit. Il s'agit donc d'une nouvelle affectation. Enfin, la taille très réduite des lieux va rapidement être insuffisante ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 30/03/2015 : dépôt de la demande de permis d'Urbanisme auprès de l'AATL – DU ;
- 22/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de la demande de permis d'urbanisme et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;
- 04/02/2016 : accusé de réception de dossier complet concernant le rapport d'incidences ;
- 09/02/2016 : dépôt de la demande de permis d'Environnement auprès de Bruxelles - Environnement ;
- 17/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de la demande de permis d'Environnement ;
- 18/04/2016 au 02/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 18/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 06/04/2016 et non réceptionné à ce jour ;

Vu l'avis du SIAMU émis en date du 28/10/2015 ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le site est implanté le long de la rue des Cottages, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'Ouest et l'avenue Coghén à l'Est. Il fait partie d'un ensemble anciennement affecté à un garage automobile, carrosserie et stationnement de véhicules, accessible également par la chaussée d'Alseberg ;
- Un projet de réaffectation du site Nord et avec accès par la chaussée d'Alseberg, pour l'installation d'une grande surface commerciale, est en cours d'instruction (dossier PU n° 16-42699-2016) ;
- La rue des Cottages présente une pente ascendante d'Ouest vers l'Est, et est principalement composée d'immeubles d'habitations ;
- La façade principale du hangar faisant l'objet de la demande ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial et s'inscrit en rupture dans les perspectives urbaine de cette rue ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- Le projet concerne la démolition de deux hangars industriels anciennement occupés par la carrosserie Karreveld et actuellement vides ainsi que la construction d'un complexe de logements de 3.554 m² bruts comprenant 33 logements répartis en 2 bâtiments (un à front de rue et un en intérieur de parcelle) recouvrant un parking souterrain et séparés par un jardin central pleine terre ;
- Une servitude est également intégrée au projet pour permettre l'accès à un troisième bâtiment existant situé en fond de parcelle, bâtiment qui n'est pas modifié ni en affectation ni par des travaux (maintien de la situation existante de garage-carrosserie) ;
- Le complexe actuel qui est entouré de bâtiments à caractère résidentiel est inoccupé depuis le déménagement de la carrosserie Karreveld (2014). Il se compose de 3 couches de hangars industriels successifs depuis la rue dont les 2 premières couches seront réaffectées à des logements et la dernière couche maintenue dans sa situation actuelle de « garage-carrosserie » ;
- La présente demande vise donc à démolir les anciens immeubles de type hangars industriels se trouvant à front de voirie et en milieu de parcelle afin de créer un complexe résidentiel venant s'intégrer dans le quartier tout en créant un espace de jardin central de pleine terre ;
- La parcelle actuellement entièrement bâtie s'en trouvera dès lors sensiblement dédensifiée et partiellement perméable ;
- Les unités résidentielles en intérieur d'îlot seront aménagées en respectant le volume du bâtiment existant (actuel) et seront recouvertes de toitures vertes tout en disposant de terrasses. Toutefois, 1 étage supplémentaire en recul est envisagé ;
- Une attention particulière sera apportée dans la réalisation du projet à la dimension écologique et durable de celui-ci (choix des matériaux, toitures vertes, ...) ;
- Le jardin central sera partiellement privatisé au profit des unités résidentielles donnant sur celui-ci et permettra également un accès vers les différentes entrées créant ainsi un espace extérieur au profit des habitants du complexe ;
- La création du jardin central permettra également de recréer une zone de pleine terre inexistante aujourd'hui afin d'y aménager les plantations nécessaires à l'embellissement du site ;

- Les unités résidentielles côté rue complèteront les différents types d'appartements prévus à l'arrière et offriront ainsi une mixité de type et de taille d'appartements au projet ;
- On accède au projet depuis la rue des Cottages par une entrée au n° 26 (à droite du projet). Celle-ci est aménagée en principal pour les accès piétons vers le jardin central et de manière secondaire pour l'accès à la servitude vers le bâtiment arrière existant qui est maintenu. Cette circulation mixte ne posera pas de problème au vu de la taille importante de l'entrée et de la limitation de la servitude au côté droit de l'entrée. Un aménagement approprié et bien délimité entre zone piétons et zone de circulation pour les véhicules viendra d'ailleurs organiser celle-ci. Une fois l'entrée principale passée, les accès vers les différentes colonnes de circulation verticale se font par un chemin circulant au milieu des jardins du projet ;
- Le parking souterrain prévoit 43 emplacements pour voitures, dont deux aux normes PMR ;
- L'ensemble des caves privatives, locaux poubelle, parking vélos et motos sont aménagés dans celui-ci ;
- L'accès au parking se fait au n° 16 (gauche du projet) en utilisant la déclivité existante de la rue (qui correspond juste à une hauteur de niveau sur la longueur de la parcelle) ;
- La démolition du complexe industriel existant permettra de créer une zone de jardin en pleine terre d'une surface de 216m² pour une superficie totale de jardin de 368m², et qui permettra une infiltration partielle des eaux pluviales ;
- Le projet propose une mixité de logements allant du studio à l'appartement 3 chambres. Ces surfaces d'habitation se répartissent de la manière suivante :
 - 7 studios dont la surface brute varie de 39 à 52m² ;
 - 1 unité 1CH de 85m² de surface ;
 - 16 unités 2CH dont la surface varie de 89 à 218m² ;
 - 9 unités 3CH dont la surface varie de 111 à 134m² ;
- A front de voirie, les nouvelles unités de logement, au nombre de 23, se développent de manière traversante (de façade avant à façade arrière) et créent un effet parcellaire. Chaque unité dispose d'une terrasse à l'arrière donnant vers l'espace jardin. Elles sont desservies par deux colonnes de circulation verticale pourvues chacune d'ascenseur et d'escalier. La volumétrie du bâtiment est également étudiée afin d'accentuer l'effet parcellaire et l'intégration du projet dans la rue et ce par la création de bow-window et de décrochements de toitures ;
- En partie arrière de la zone modifiée (le centre de la parcelle), les 10 unités seront construites en s'inscrivant dans le volume existant. Des patios en partie arrière permettront d'amener la lumière nécessaire aux pièces de vies arrière. Un volume supplémentaire au centre de la toiture de ce bâtiment viendra compléter les duplex entourés de terrasses et de toitures vertes ;
- Le bâtiment arrière existant en fond de parcelle sera maintenu tel quel tant au niveau affectation qu'en aménagements ;
- Le projet vise le développement de logements de qualité, respectant les nouvelles normes tout en améliorant l'intégration dans la rue et aussi en améliorant l'intérieur d'ilot –au bénéfice des occupants et aussi des voisins par la réalisation d'un jardin, de toitures végétalisées et de patios ;

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

- Le projet contribue à l'amélioration des perspectives urbaines de la rue des Cottages et ainsi qu'à la requalification du bâti en intérieur d'ilot ;
- Toutefois, la demande est muette quant au projet de grande surface commerciale en cours d'instruction, et prévu du côté de la chaussée d'Alseberg, et faisant partie du site initial ;

- Le projet, malgré la démolition des bâtiments en surface, conserve un niveau complet de parking souterrain, ce qui diminue le potentiel de création de véritables zones de pleine terre sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;
- Le projet propose la construction de 2 ensembles de logements, implantés à faible distance l'un de l'autre. De plus, l'arrière bâtiment sera rehaussé d'un niveau en recul par rapport au gabarit existant, ce qui accentue la promiscuité en intérieur d'îlot, tant en vis-à-vis du projet avant que par rapport aux habitations voisines implantées le long de la rue des Cottages et de l'avenue Coghen ;
- L'immeuble à rue présente des dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, non sollicitées en ce qui concerne sa profondeur et notamment sur pratiquement toute sa largeur, mais également en ce qui concerne la hausse du bâtiment arrière, intervenant en limite parcellaire, et dès lors à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- Considérant que les plans de synthèse transmis par le Fonctionnaire Délégué revêtent l'indice B pour les plans 4/10, 5/10, 6/10, 7/10 et 10/10, ce qui correspond à des modifications suite à la réception de l'avis du SIAMU. Les plans à grande échelle adaptés n'ont pas été transmis ;
- Considérant qu'aucune activité mixte ou libérale n'est proposée pour le bâtiment avant ;

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'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet maintient un niveau complet de parking à l'usage des nouveaux logements, ainsi qu'une « carrosserie – garage » arrière, dont il est peu explicite ;
 - le projet aménage une très faible superficie de pleine terre et un bâti de grande emprise (85 %) ce qui n'est pas favorable au développement de nouveaux logements à l'arrière ;
 - le projet rehausse le niveau de la construction arrière afin d'y loger des espaces d'habitation ;
 - le projet propose la construction d'un ensemble de 33 logements dont 10 unités implantées en intérieur d'îlot, lesquelles bénéficient de très peu de dégagements, du fait du parti de conserver la « carrosserie – garage » arrière et d'adosser la nouvelle construction au mur séparatif existant ;
 - l'espace de transition entre les immeubles avant et arrière, est de faible profondeur et peu qualitative du point de vue paysager. Il s'indique de réduire significativement le programme en arrière de parcelle de sorte à augmenter les zones non bâties et de pleine terre ;
 - le projet ne mentionne pas les dispositifs de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, devant contribuer au désengorgement du réseau d'égouttage ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs de reconversion du site, au niveau de la parcelle faisant l'objet de la demande, mais également de la parcelle contiguë ;
 - Le projet s'inscrit dans les perspectives urbaines de la rue des Cottages, laquelle présente une forte pente ascendante depuis la chaussée d'Alseberg ;
 - Le projet ne respecte pas la lecture des registres de façades, en rehaussant de manière inappropriée les niveaux de corniches, ce qui génère 1 niveau supplémentaire non approprié au regard des spécificités des lieux, des gabarits des constructions environnantes et faisant face au projet, mais également au regard de la typologie de maisons unifamiliales prédominante ;
 - Le projet nécessite d'être davantage intégré au cadre bâti et patrimonial environnant, notamment en réduisant la profondeur des bow-window à 60 cm et en animant davantage le rez-de-chaussée (actuellement aveugle) ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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° 6 – hauteur d'une construction mitoyenne et non-respect de l'article n° 6 – éléments techniques :
 - Le projet propose, pour le bâtiment avant, un gabarit tentant de s'intégrer aux gabarits environnants et à la déclivité de la rue. Toutefois, et au vu de ce qui précède, il s'indique de réduire ce bâtiment notamment en supprimant le 4^{ème} niveau en amont du projet, ce qui diminuerait la densité bâtie sur la parcelle ;
 - Le projet propose la rehausse du bâtiment arrière, ce qui n'est pas indiqué au regard de sa localisation, de la densité bâtie engendrée et des vis – à – vis générés tant en ce qui concerne le projet à rue qu'en ce qui concerne les constructions environnantes. Un projet alternatif n'entraînant pas d'augmentation volumétrique, mais se limitant à la conception de 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, et bénéficiant davantage d'espaces de jardins pourrait se concevoir ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) – PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, la demande suscite les observations suivantes :
 - Considérant que :
 - Il s'agit d'un nouveau projet ;
 - Les installations relatives au permis d'environnement sont un parking couvert et 2 chaudières au gaz ;
 - Les mesures proposées dans la demande limitent les risques relatifs à ces installations ;
 - Il faudrait cependant assurer une distance suffisante entre les cheminées d'extraction des gaz d'échappements du parking et des conduits d'évacuation des chaudières et les habitations alentours ;
 - Et à condition de :
 - assurer une distance suffisante entre les cheminées d'extraction des gaz d'échappements du parking et des conduits d'évacuation des chaudières et les habitations alentours ;
 - Se conformer aux remarques du SIAMU ;
 - De prévoir 33 emplacements vélos ;
 - De prévoir la réutilisation de l'eau de pluie sur le site, mettra en place des citernes de récupération d'eaux de pluie pour un volume équivalent au minimum à 33 l/m² de toitures en projection horizontale ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
 - Le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet en date du 04/02/2016 et a permis de justifier certaine options du projet ;

Considérant qu'un projet alternatif réduisant de manière significative le bâti tant en voirie qu'en intérieur d'îlot, augmentant les zones de pleine terre et les reculs mutuels, intégrant l'atelier arrière et le projet en cours (surface commerciale) le long de la chaussée d'Alseberg, pourrait s'envisager.

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