

Séance du 22 février 2017 / Zitting van 22 februari 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 014/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.102-16 (art.177) et permis d'environnement classe 1A dossier n°9816
Situation : Chaussée de Waterloo 1250
Demandeur : BOUYGUES Immobilier Belgium (M. Cousty c/o M. Sténuît)
(l'enquête porte uniquement sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences en ce qui concerne la démolition d'un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9687-16
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 87-89
Demandeur : ACP 87-89 AV JEAN ET PIERRE CARSOEL Résidence « Les Eaux Vives »
(exploitation de deux chaudières, un parking couvert et un parking en plein air pour des immeubles de logements avec services (résidence-services))
- 3) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9738-16
Situation : Avenue Brugmann 263-269
Demandeur : ACP AV BRUGMANN 263-265 Solly.be c/o BGIS Syndic Coprop.
(immeuble de logement (26), 2 petits commerces et un cabinet médical)
- 4) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9763-16
Situation : Avenue de l'Echevinage 11-13
Demandeur : ACP 11-13 AV DE L'ECHEVINAGE c/o MGS Coprop.
(exploitation de chaudières au gaz et parking couvert pour un immeuble de 24 logements (renouvellement hors délai))
- 5) 023/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.163-16
Situation : Rue du Roetaert 135
Demandeur : Monsieur HUBERT Guy
(mettre en conformité une annexe arrière)
- 6) 017/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.147-16
Situation : Rue du Ham 85
Demandeur : Madame LEBRUN Marie-Caroline
(mise en conformité de l'immeuble avec modification du nombre de logements et création de lucarnes en façade)
- 7) 016/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.154-16
Situation : Rue du Château d'Eau 56
Demandeur : Madame SZAFARZ Catherine
(mise en conformité d'un abri de jardin et de deux armoires de rangement)
- 8) 028/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.161-16
Situation : Rue Papenkasteel 16
Demandeur : Monsieur MAROT Bertrand
(isoler la toiture par l'extérieur)
- 9) 027/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.061-16
Situation : Rue de Percke 68
Demandeur : M. et Mme GAILLARD Georges & COX Christine
(mettre en conformité l'aire de manœuvre/stationnement sur la partie droite du chemin carrossable donnant accès au garage)

- 10) 015/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.746-16
Situation : Rue de l’Etoile 178
Demandeur : Monsieur YILDIRIM Muhammet
(modifier les terrasses, les murs mitoyens et l’escalier de secours : mise en conformité PU 16-40743-12)
- 11) 020/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.148-16
Situation : Rue du Bourdon 352
Demandeur : Monsieur BIRON Olivier
(Rénover et étendre une maison uni-familiale)
- 12) 024/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.423-15 (art.126/1)
Situation : Avenue des Chênes 58
Demandeur : Thierry Kislanski Management sprl (M. Kislanski Th.)
(la construction d’une piscine non couverte)
- 13) 019/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.152-16
Situation : Avenue de Floréal 80
Demandeur : Madame DANCKAERT Geneviève
(transformer un simplex en duplex avec extension en toiture)
- 14) 018/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.151-16
Situation : Avenue de la Floride 116
Demandeur : M. et Mme VOS Sebastian et HARTMANN Béatrice
(transformer et étendre une maison d’habitation jumelée, au niveau du rez-de-jardin)
- 15) 025/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.187-16
Situation : Rue du Merlo 70
Demandeur : Monsieur EVRARD Thierry
(modifier la structure intérieure d’une maison uni-familiale et construire un garage)
- 16) 026/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.181-16
Situation : Rue des Trois Rois 144
Demandeur : Monsieur GURGENIDZE Nugzar
(mettre en conformité la construction d’une annexe sur 2 niveaux en façade arrière d’une maison mitoyenne)
- 17) 030/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.145-16
Situation : Chaussée de Waterloo 1227
Demandeur : Monsieur MOMMAERT Didier
(modifier l’utilisation d’un bar en un autre type de commerce, mettre en conformité l’extension du bâti en fond de parcelle, transformer et étendre les étages afin d’y aménager 2 logements)
- 18) 021/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.160-16
Situation : Rue de Calevoet 80
Demandeur : M. et Mme NGUYEN Van Binh et DANH TRAN Kim
(agrandir l’arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ; transformer le grenier en chambre)
- 19) 029/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.981-16
Situation : Chaussée d’Alseberg 1433
Demandeur : SIBELGA scrl (M. Roelant Stefaan)
(transformer une cabine électrique désaffectée (longeant le lit du Zandbeek) en logement et création d’une habitation intergénérationnelle avec le logement situé dans la maison avant)

- 20) 031/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.133-16
Situation : Avenue des Statuaires 135
Demandeur : M. et Mme BALLET Thierry et MISTIAEN Ann
(construire un immeuble de 2 appartements)
- 21) 022/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.120-16 (art.126/1)
Situation : Rue Vanderkindere de 406 à 414
Demandeur : CAVELL DEVELOPMENT sprl (M. Nsouli Atef)
(modifier la demande de PU n°16-42604-15 en application de l'article 126/1
du CoBAT :
- démolir 2 immeubles commerciaux et 1 maison de commerce,
 - construire un immeuble mixte de 17 logements + 19 emplacements de stationnement et 3 unités de commerce,
 - ainsi que transformer et étendre la fermeture arrière afin d'y aménager un commerce)
- 22) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.116-16
Situation : Avenue Winston Churchill 135
Demandeur : Connectra Continental sprl (Monsieur Francotte)
(transformer l'hôtel « Les Tourelles » (18 chambres) en appartement hôtel de 16 chambres, centre de conférence et HoReCa, modifier le volume arrière et abattre 2 arbres à hautes tiges)
(CC 08/02/2017 : avis reporté : visite des lieux - Uniquement pour avis de la CC)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
Objet n° 01

Dossier PU 16-43102-2016 / PE 9826 - Enquête n° 014/17

Demandeur : S.A. Bouygues Immobilier Belgium c/o Monsieur Philippe Cousty

Situation : Chaussée de Waterloo 1250

Objet : cahier des charges de l'étude d'incidences du projet consistant à démolir un garage et un show-room automobile en vue de construire un immeuble à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43102-2016 et la demande de permis d'environnement n°9826, introduite le 23/06/2016 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain, puis complétée successivement le 29/07/2016, le 02/09/2016 et le 30/09/2016 et le 23/06/2016 auprès de Bruxelles Environnement, puis complétée successivement le 01/07/2016 et le 05/07/2016 par la S.A. Bouygues Immobilier Belgium, c/o Monsieur Philippe Cousty, et visant à démolir un garage et un show-room automobile en vue de construire un immeuble mixte à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1250;

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

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

- que la demande telle qu'introduite est soumise à étude d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 224 de l'Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations classées 1A, visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;
- que le présent avis porte sur le projet de cahier des charges de cette étude d'incidences préliminaire à l'instruction du dossier de permis d'urbanisme et de permis d'environnement;

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

- 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) en raison de l'étude d'incidences nécessaire au vu du nombre d'emplacements de stationnement sollicité (rubrique 224 de l'Ordonnance du 22 avril 1999);

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation seront requis pour les autres motifs du dossier en cours de l'avancement de la procédure;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 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 les constructions :

- *L'ampleur et l'importance du projet, l'importance conjuguée des trois dérogations demandées, notamment en fonction de sa trémie de 3 niveaux de parkings : ce n'est pas 5643,4m² qui ne sont construits que hors sol, mais auxquels il faut ajouter les superficies de sous-sol de 8547,6m², soit un total de 14191m²,*
- *L'emprise plus importante que 50% de la parcelle;*
- *La hauteur du futur bâtiment est largement supérieure à la hauteur du bâti actuel, plus de 7,5 mètres si nos observations sont correctes. Étant donné l'élévation du terrain entre la chaussée de Waterloo et les jardins des*

habitations de l'avenue Ryckmans, en contrebas, cela signifie une perte d'ensoleillement et que les appartements situés à l'arrière de la future construction surplomberont tout le quartier, avec une vue plongeante sur tout ce qui les entoure :

- Quelques chiffres :
 - niveau terrasse maison rue Rijckmans : 89.60 (derrière et à l'Est du projet),
 - niveau terrasse jardin à l'arrière du bâti : 93.53., soit un dénivelé de 3.93 mètres,
 - niveau construction existante : 98,34, soit 8,743 mètres, avec un recul de 22 mètres par rapport à la limite Est et arrière du terrain,
 - niveau construction projetée : 107,6, soit une hauteur de 18 mètres, avec un recul variant de 9 à 14 mètres par rapport à la limite arrière et Est du terrain,
- Les différences de niveau existantes et le niveau de sol initial du lieu, la hauteur du talus avec les propriétés avenue Rijckmans et sa surélévation par le projet. La construction "in illo tempore" du garage, donc il y a plus de 50 ans avait entraîné la formation d'un talus de 3 à 5 m de haut entre les 2 propriétés,
- Le relevé topographique du terrain contradictoire avec les propriétés implantées avenue Rijckmans : le niveau du terrain à l'arrière du bâtiment a été relevé d'un mètre alors que le talus existant est déjà de 4 à 5 mètres avec les maisons implantées avenue Rijckmans,
- La densité du projet,
- Les effets "venturi" sur les constructions aux alentours du projet,
- Les plans des 32 appartements sont des gabarits relativement petits (83 m² pour un appartement à 2 chambres, jusqu'à 57 m² pour un appartement à une chambre, et 106 m² pour un appartement à 3 chambres),
- L'incidence négative sur l'ensoleillement des immeubles situés avenue André Ryckmans et sur l'immeuble mitoyen n° 1232 chaussée de Waterloo, situé au Nord de la demande,
- Le recul par rapport aux propriétés situées à l'arrière du futur bâtiment passerait, selon les plans actuels, de 23 mètres à 7 mètres, ce qui rendrait la vue des appartements de deux derniers étages encore plus plongeante sur les propriétés attenantes,
- Afin de préserver le caractère boisé des jardins du quartier qui jouxtent la construction future, et qui constitue un refuge pour de nombreux volatils, il serait judicieux d'analyser plus en détail l'impact d'une construction d'une telle taille sur la faune locale, en particulier les oiseaux et les chauves-souris, dans l'étude d'incidence environnementale,
- La typologie des immeubles envisagés alors que les maisons voisines ont des toitures à versants,
- Le rapprochement du bâti par rapport à la limite arrière de la parcelle, en contradiction avec le RRU et l'équilibre entre le gabarit envisagé et les reculs requis par rapport aux limites de parcelle,
- Les coupes des plans des fondations avec les profondeurs des pieux et les épaisseurs des dalles ainsi que le niveau du fond de décaissement et les mesures prises pour couper les ondes de chocs et les vibrations ainsi que l'étude de leurs impacts vibratoires et sonores sur nos bâtisses lors de la construction et par après pendant l'exploitation,
- L'incidence des travaux en sous-œuvre sur le bâtiment mitoyen 1232 chaussée de Waterloo,

En ce qui concerne la mobilité :

- L'augmentation du trafic, les perturbations liées aux livraisons et à la congestion du trafic des personnes venant du Vivier d'Oie,
- Les comptages de l'étude doivent être effectués :
 - les jours de fermeture du Bois de la Cambre, notamment le samedi, jour de la plus grande fréquentation des commerces,
 - aux heures de sortie des écoles,
- Quels sont les aménagements en voiries qui accompagneront la demande, pour permettre la fluidité des transports en communs,
- La note préparatoire se base sur des données qui doivent être réactualisées,
- Les incidences en raison de l'offre limitée en transport commun,
- Le report de stationnement en voirie :
 - vu que les clients n'utiliseront pas toujours le parking,
 - vu le nombre limité de parkings réservés aux logements, soit 32 pour 32 logements et rien de prévu pour les visiteurs et/ou les deuxièmes voitures,

En ce qui concerne l'égouttage :

- Nos craintes se portent aussi sur l'évacuation des eaux de pluie, alors que le creusement des trois étages de parking et l'extension de la surface bâtie demande de réorganiser le drainage existant. En effet, les propriétés attenantes et surtout la partie boisée des jardins, en contrebas, des numéros 13, 11, 9, 7 et 5 de l'avenue Ryckmans seraient vite inondés en cas de forte pluie si l'évacuation des eaux de pluie se faisait vers l'arrière du bâtiment. Il serait judicieux, à cet égard, d'approfondir l'étude d'incidence sur ce point particulier,
- Vérifier les servitudes du site et la présence éventuelle d'un "thalweg",

En ce qui concerne les nuisances sonores et de pollution :

- La dépollution du sol, suite à la présence d'un garage pendant plus de 50 ans sur le site,
- Le quartier de l'avenue Ryckmans est particulier mais enclavé, de par son espace boisé au fond des jardins, qui en font un refuge pour la faune (oiseaux, écureuils, chauves-souris,...) en connexion avec la forêt de Soignes et un lieu calme pour les habitants de ces maisons, en dehors des heures de fréquentation scolaire et sportive,
- Les nuisances sonores envisagées, soit par les souffleries, conditionnement d'air, extraction, etc... : (paragr.3.2.1.3 page 17 de la note préparatoire à l'étude d'incidence) Grande surface + atelier boulangerie + fours électriques + groupe électrogène + moteurs à combustion, déchets animaux + atelier poissonnerie + atelier boucherie + les 5 groupes de ventilation de 32.500m³/h à 125.000 m³/h + resto), le groupe prévu au premier étage en toiture,
- Les bruits inévitables des commerces matinaux (ou tardifs) et des livraisons. C'est déjà un problème dans tout Uccle tous ces camions qui se parquent mal et qui laissent tourner leurs moteurs polluants et bruyants,
- Les jours et heures des évacuations des déchets,
- Les plans d'éclairage des abords et leur impact sur les propriétés voisines,
- Le nombre d'habitants sur cette parcelle et la densité du projet,
- Les problèmes de pollution induite par l'augmentation du trafic sur le quartier résidentiel : soit le calcul des kg de CO² supplémentaires, les m³ d'air viciés et autres,
- Nous souhaiterions également, dans l'étude d'incidence, comprendre l'impact de la trémie de désenfumage des 3 étages des parkings en sous-sol, orientée vers les jardins. Quel niveau de pollution supplémentaire cela apportera-t-il dans nos jardins, en contrebas, dans lesquels nos enfants jouent chaque jour de beau temps,

En ce qui concerne le point de vue économie :

- Le projet s'implante dans un quartier où existent déjà eux entités commerciales de même type : l'impact économique devra être étudié sur ces deux commerces, ainsi que le réel besoin de projet à cet endroit : il serait intéressant d'étudier quel serait l'impact d'un projet de moindre ampleur (réduction surface commerciale et nombre de logements) et d'examiner les autres affectations possibles au regard, notamment, des besoins du quartier,

En ce qui concerne la procédure :

- Le bâtiment est considéré comme une construction isolée alors qu'il est construit en mitoyenneté du côté nord : qu'en conséquence, le bâti déroge aussi à la profondeur de la parcelle et qu'il y aurait lieu de maintenir 1/4 de la profondeur de la parcelle non aedificandi et assurant la possibilité de végétation et d'un rideau d'arbres en bordure de parcelle au niveau naturel initial du terrain,
- La présentation des plans, coupes et façades, devrait comprendre le volume important déjà existant pour montrer et faire réaliser combien le projet est trop important pour la parcelle,

En ce qui concerne d'autres domaines :

- La préservation des petits commerces de quartier : les quartiers du Vivier d'Oie et du Fort Jaco présentent actuellement une qualité de vie élevée de par la présence de nombreux commerçants locaux qui offrent une grande diversité de produits et de marques, qui créent des emplois et de la convivialité. Ces commerçants se plaignent actuellement d'une baisse de leur chiffre d'affaires suites au nouveau plan communal de stationnement qui rend les places de parkings payants,
- La dépréciation des biens avenue Rijckmans,
- Le projet détruit la qualité de la Commune d'Uccle : "vivre en ville à la campagne";

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/06/2016 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain et auprès de Bruxelles Environnement;

01/07/2016 et 05/07/2016 : dépôt de compléments;

29/07/2016, 02/09/2016 et 30/09/2016 : dépôt de compléments;

02/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'environnement par Bruxelles Environnement;

17/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué;

23/12/2016 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à soumettre aux mesures particulières de publicité le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que par rapport aux observations émises durant l'enquête publique, 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 dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville, séparant nettement les îlots situés de part et d'autre, et longée d'un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;
- L'immeuble mixte de commerce (concession automobile) et d'activité productive artisanale (ateliers de mécanique automobile) sis au n°1250, sur lequel porte la demande :
 - se situe sur la rive Est de la chaussée, entre l'ancien noyau commercial de quartier du Vivier d'Oie et le pôle commercial (à l'échelle régionale) du Fort-Jaco;
 - est implanté avec un grand recul par rapport à l'axe structurant que constitue la chaussée et présente une zone de recul fort minéralisée et comprenant un bassin d'eau;
 - comprend du parking à l'air libre en zone de recul latérale droite ainsi qu'en zone de recul à l'arrière du bâtiment;
 - présente un gabarit variable (rez-de-chaussée semi-enterré et 2 niveaux d'atelier, ou une hauteur de 10 mètres du côté de la chaussée - entrée et vitrine du show-room - et 5,83 mètres du côté arrière (Est du site et point haut du terrain) en raison de la pente ascendante importante du terrain dans le sens de la chaussée, du Nord vers le Sud, alliée à celle, ascendante, d'Ouest en Est, depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot;
 - présente une architecture industrielle marquée par le show-room tout vitré et les ateliers au-dessus intégrés dans un bloc fermé en façade principale et éclairé par la façade latérale et la toiture;
- Une importante station-service n°1242 complète ce site voué au commerce de l'automobile :
 - en étant imbriquée à l'avant plan et à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande via des servitudes;
 - en disposant d'un accès à la piste de la station vers les pompes, sous forme d'une servitude de passage sur la parcelle des demandeurs;
 - en présentant une partie arrière qui pourrait être bâtie au-dessus d'installations existantes;
 - en comportant, le long de la limite Nord, un bâtiment affecté en commerce;
- A gauche de cette station-service, la propriété sise au n°1232 de la chaussée de Waterloo comprend un très grand bâtiment, ancien dépôt de transport en commun et affecté à un usage mixte de commerce et logement à l'étage, qui s'étend au-delà de la profondeur de la station-service et rejoint, en mitoyenneté, la parcelle des demandeurs;
- L'immeuble à droite de la parcelle (n°1260) est une ancienne villa de gabarit R+1+Toiture de type "Mansart" affectée en restaurant et disposant de terrasses qui entoure le bâtiment;
- À l'Est et en intérieur d'îlot la copropriété, implantée à l'Est de la parcelle sur laquelle porte la demande, est accessible via l'avenue Ryckmans et est composée de 2 immeubles à appartements qui sont implantés à des niveaux plus bas que ceux du projet et qui :
 - présentent un gabarit de R +1+toiture;
 - sont implantées avec leur faîte parallèle aux courbes de niveaux de la pente ascendante de leur terrain vers le coin Sud de la limite parcellaire commune au projet;
 - disposent d'un beau jardin de ville d'une profondeur variant de ±21 mètres à 10 mètres vis-à-vis de la limite parcellaire commune avec la parcelle du projet;
- le noyau commercial du Fort-Jaco comprend un immeuble mixte de commerce et logements (n°s1324,1326,1328), à l'instar de celui de la demande, qui présente un socle sur deux niveaux affecté aux commerces sur lequel s'implante un immeuble de logements de 4 niveaux et dont l'aile qui se développe parallèlement à la drève des Renards présente un gabarit de R+5 et étage en recul(n°s4,6,8);

Considérant que par rapport aux observations émises durant l'enquête publique, la demande soumise à étude d'incidences environnementales propose les actes et travaux suivants :

- Elle démolit l'ensemble des bâtiments existants sur le site;
- Elle propose un programme mixte de commerce et de logements avec un nouvel aménagement complet du site, comprenant :
 - un commerce, avec restaurant, réserves et locaux du personnel :
 - sous forme d'un socle pour les logements ;

- un premier immeuble de logements (volume principal) implanté sur ce socle :
 - comprenant 3 studios, 4 appartements à 1 chambre, 6 appartements à 2 chambres et 5 appartements à 3 chambres;
- un second ensemble de logements accessoire au volume principal :
 - comportant 3 studios, 2 appartements à 1 chambre et un duplex à 3 chambres;
- un troisième ensemble de logements :
 - comprenant 6 appartements à 2 chambres, dont 4 au 1^{er} niveau et 2 à l'étage par rapport à ce niveau;
- un très important volume en sous-œuvre :
 - comportant 3 niveaux de parking, pour 257 voitures et 37 motos pour l'ensemble du programme du site, ainsi que des caves, circulations verticales et locaux techniques;
 - dont les 2 premiers niveaux sont voués au commerce et le 3^{ème} niveau de sous-sol aux logements du projet;
- une zone de déchargement intégrée au bâti, couplée à la zone d'accès au garage souterrain, avec accès séparé du commerce vers la zone de réserve :
 - l'accès aux sous-sols est équipé d'une barrière automatique à l'entrée du garage couvert, soit pour l'accès des clients et habitants aux parkings de 257 emplacements;

Considérant que la demande soumise à étude d'incidences environnementales, suscite les considérations suivantes :

- Le projet s'implante le long d'un axe structurant important, avec liseré commercial et point de variation de mixité, ce qui permet, sur le plan des affectations, d'envisager un projet et un programme mixte de commerce et de logement tel que proposé;
- L'étude d'incidences dont le projet de cahier des charges soumis aux mesures particulières de publicité s'intègre dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement (procédure mixte) de classe 1A relatives à la réhabilitation de ce site d'activités mixtes;

Considérant que le cahier des charge, préalable à l'étude d'incidences environnementales de la demande, suscite les considérations suivantes :

- Les remarques émises lors de l'enquête publique sont majoritairement liées à une analyse du projet et de la note préparatoire à l'étude d'incidence plutôt qu'à l'analyse des éléments repris dans le cahier des charges proposé à l'enquête publique;
- Le cahier des charges soumis à enquête reprend la plupart des observations et remarques émises et notamment :

En ce qui concerne les constructions :

- l'étude d'incidences devra étudier l'adéquation et/ou l'adaptation éventuelle du programme proposé aux possibilités d'alternatives que permet le site dans le respect du bon aménagement des lieux, en termes de volume, d'emprise et d'incidences diverses, tant sur la chaussée que sur l'intérieur d'ilot. Le cahier des charges prévoit à cet effet que l'étude d'incidences comprendra une version de moindre ampleur sur le site, avec maintien d'une activité productive sur le site;
- la possibilité de limiter l'emprise du projet du côté Est, à l'arrière de la parcelle, afin de répondre aux problèmes d'intimité, d'ensoleillement et de l'absence d'écran de verdure en fond de parcelle;
- l'étude d'incidences comprendra des schémas de volume et d'emprise du projet par rapport à la situation actuelle, de sorte à faire plus concrètement réaliser les différences qu'engendrent le projet soumis à étude d'incidences;
- une analyse approfondie de l'ensoleillement et des ombres portées par le projet en toutes saisons, en fonction du relief, du couvert végétal existant et de l'implantation des habitations implantées en contre-bas en intérieur d'ilot, vers l'avenue Ryckmans;

En ce qui concerne la mobilité :

- l'analyse de la mobilité sur et autour du site, voir aussi en fonction des servitudes existantes sur le site;
- l'étude d'incidence devra en conséquence de l'adaptation du programme, de l'emprise et du volume du projet, revoir l'importance des sous-sols et du nombre de parkings envisagés;

- l'étude d'incidences étudiera et prendra à sa charge les aménagements en voirie inhérents à l'importance du projet pour assurer la fluidité du trafic des transports en commun ainsi que la sécurité des clients devant traverser une voie de circulation à l'entrée ou à la sortie du site;

En ce qui concerne l'égouttage :

- l'application du RCU "Eau" ;

En ce qui concerne les nuisances sonores et de pollution :

- Les nuisances sonores, de pollution (tant des effluents de la station-service vis-à-vis du projet que ceux induites par le projet et son augmentation de trafic (quantité de CO2)), la situation de sortie des ventilations du parking et autres soulevées en cours de procédures seront étudiées en vue de définir les systèmes à intégrer au projet pour qu'il réponde au bon aménagement des lieux;

En ce qui concerne le point de vue économie :

- L'étude d'incidences analysera les conséquences de ce grand commerce sur les petits commerces des noyaux commerciaux adjacents (Vivier d'Oie, Fort-Jaco et Saint-Job);

En ce qui concerne la procédure

- Certaines remarques émises en cours d'enquête sont d'ordre civil et ne peuvent être prises en compte dans l'étude d'incidences (stabilité, mesurage contradictoire);
- Les logements projetés répondent aux normes d'habitabilité en vigueur;
- Afin de rencontrer les remarques émises lors de l'enquête publique relative à l'adoption du cahier des charges de l'étude d'incidence, celui-ci sera complété comme suit :
 - Au chapitre 5 consacré aux alternatives, la troisième, dite alternative architecturale, doit inclure une réflexion prenant en compte des zones de recul plus importantes par rapport aux immeubles voisins et de revoir le programme en conséquence;
 - Au chapitre 8.4.1 consacré à la mobilité, il doit être stipulé que le chargé d'étude doit réaliser des comptages de flux de circulation dans un canevas déterminé par le premier comité d'accompagnement et qui doivent inclure les jours de fermeture du Bois de la Cambre les week-ends et jours fériés;
 - Au chapitre 8.4.3 consacré aux sols et eaux, il doit être stipulé que le chargé d'étude doit aussi répertorier l'ancien talweg dont question dans les réclamations de l'enquête publique;
 - Au chapitre 8.4.6 consacré au microclimat, il doit être stipulé que le chargé d'étude doit prendre en compte la naissance de courants d'air liés à la volumétrie du projet et des alternatives et qui pourraient perturber le voisinage mais aussi la faune et la flore;
 - Au chapitre 8.4.8 consacré à la faune et à la flore, il doit être stipulé que le chargé d'étude doit évaluer l'impact du projet et des alternatives sur la préservation et la diversité de la faune et de la flore suite à une perte d'ensoleillement liée à la volumétrie du projet;
 - Au chapitre 8.5 consacré au chantier de construction, il doit être stipulé que le chargé d'étude doit évaluer les impacts éventuels du projet et des alternatives sur la stabilité des bâtiments voisins;

Considérant que l'étude d'incidences devra répondre aux différents points du cahier des charges introduit, complétés des différents sujets et éléments soulevés ci-avant, pour définir la justesse du projet tel qu'introduit et/ou les recommandations à émettre pour que son amendement éventuel, après clôture de l'étude d'incidences environnementales, réponde au bon aménagement des lieux;

Le bureau ASTER, désigné comme bureau d'études par le demandeur, est un bureau indépendant de celui-ci et est agréé par la Région de Bruxelles-Capitale;

Le comité d'accompagnement sera composé par :

- Les membres effectifs :
 - La Commune,
 - La Région : BDU et DU,
 - L'IBGE,
- Les membres associés :
 - Citydev,
 - Bruxelles-Mobilité;

Le délai de L'Etude d'incidences sera fixé lors de la première réunion du comité d'accompagnement et est proposé de 6 mois,

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

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 22 février 2017
Objet n° 02
Dossier : PE-9687-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9687-2016
Situation	avenue Jean et Pierre Carsoel 87 - 89, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Résidence Les Eaux Vives c/o sa Lamy
Objet	Exploitation des chaudières, d'un parking couvert et d'un parking en plein air
P.R.A.S.	Zone d'habitation et points de variation de mixité
Enquête publique	du 16/01/2017 au 30/01/2017
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il n'y a eu aucune réaction lors de l'enquête publique;
- Il s'agit d'un renouvellement de permis suite à une autorisation de la Députation Permanente de 30 ans;
- La demande concerne l'exploitation de 2 chaudières au gaz de 450 kW en cascade, d'un parking couvert de 64 emplacements et d'un parking à l'air libre de 18 emplacements;
- Le site comprend 64 places de stationnement réservées aux résidents et 18 places réservées aux visiteurs;
- Le site comprend 109 logements avec services (aucune chambre "simple" telle que dans une maison de repos);
- Actuellement aucun emplacement vélo n'existe sur le site;
- Sur demande de Bruxelles Environnement, le demandeur a prévu d'installer 9 emplacements vélos dans le parking couvert;
- La citerne à mazout a été correctement inertée et les déchets dangereux correctement évacués;
- Le rapport du SIAMU comporte 4 remarques,

AVIS FAVORABLE, à condition :

- d'installer 9 emplacements vélos dans le parking couvert;
- de se mettre en ordre avec les remarques du SIAMU.

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 22 février 2017
Objet n° 03
Dossier : PE-9738-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9738-2016
Situation	Avenue Brugmann 263 - 269, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Sully c/o sprl Saeremans et sprl Medikemos
Objet	Exploitation de chaudières, de citernes à mazout, d'une installation de refroidissement, d'un parking couvert et d'un parking à l'air libre
P.R.A.S.	Zone mixte avec liseré de noyau commercial et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement
Enquête publique	du 23/01/2017 au 06/02/2017
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- il s'agit d'un renouvellement;
- le site est situé en zone mixte et que l'activité est compatible avec la zone;
- les chaudières et le groupe de refroidissement sont régulièrement entretenus;
- le nombre de parking voitures est suffisant pour 27 logements, 2 commerces et 1 cabinet médical;
- l'avis du SIAMU du 02/09/2016 (réf Cl.2007.0907/3/APH/al) comporte 4 remarques;
- la présence de poubelles dans le parking couvert et le risque d'incendie que cela engendre;
- il y a lieu de développer la mobilité douce en installant un parking vélos;
- les installations électriques à basse tension sont non conformes à la réglementation en vigueur;
- le site est classifié en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol et qu'une Reconnaissance de l'État de Sol (RES) doit être faite,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Evacuer les poubelles du parking couvert;
- Placer 11 emplacements vélos couverts avec un système permettant d'attacher le cadre (pince-roue interdit);
- Respecter l'avis du SIAMU du 02/09/2016;
- Mettre en conformité les installations électriques à basse tension;
- Introduire la RES à l'IBGE minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du Permis d'environnement (à savoir : pour le 01/06/2017).

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 22 février 2017
Objet n° 04
Dossier : PE-9763-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9763-2016
Situation	Avenue de l'Echevinage 11 - 13, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Echevinage c/o sprl MGS
Objet	Exploitation de 2 chaudières au gaz et d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement
Enquête publique	du 23/01/2017 au 06/02/2017
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique:

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

Considérant que :

- La demande de permis concerne l'exploitation de 2 chaudières au gaz et d'un parking couvert de 34 emplacements;
- Il s'agit d'un renouvellement de permis;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le rapport du SIAMU comporte 4 remarques;
- Actuellement aucun emplacement vélo n'existe ni n'est prévu sur le site;
- Sur les 34 emplacements pour voitures existants, 32 sont des boxes de garage et permettent donc le rangement d'un vélo;
- L'immeuble comprend 24 logements;
- Dès lors que la situation peut demeurer telle qu'existante, à savoir sans emplacement spécifiquement dédié au stationnement des vélos,

AVIS FAVORABLE, à condition de se mettre en conformité avec les remarques du SIAMU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 05

Dossier 16-43163-2016 - Enquête n° 023/17

Demandeur : Monsieur Guy Hubert

Situation : rue du Roetaert, 135

Objet : mettre en conformité une annexe arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43163-2016 introduite le 07/12/2016 par Monsieur Guy Hubert et visant à mettre en conformité une annexe arrière sur le bien sis rue du Roetaert, 135;

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°27 - Quartier Kersbeek (AR du 13/12/1962) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 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 :
 - non-respect de l'article n°1 d) Implantation qui prescrit : "*surface bâtie maximum ¼ de la superficie totale*", en ce que le projet atteint un taux d'emprise de 49%;
 - non-respect de l'article n°2 Toiture qui prescrit "*les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. L'éternit ardoisé est admis*", en ce que la toiture de l'annexe est plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation relative à la date de construction de l'extension, antérieure à 1962;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/12/2016 : dépôt de la demande;

10/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que le PPAS est postérieur aux travaux et ne s'applique dès lors pas;

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, bâti en ordre semi ouvert, et implanté en recul;
- Les maisons unifamiliales présentent un gabarit assez uniforme de R+2+T;
- Dans ce quartier, le tronçon de la rue le long duquel se situe la demande est en cul-de-sac;
- La maison n°135 sur laquelle porte la demande est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade;
- Elle a été construite à la fin des années 50 (permis d'urbanisme n°16-20043-1958);
- Une annexe a été construite au début des années 60;

- le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé fin 1962, imposant que les volumes soient couverts par des toitures à versants et limitant les emprises à 25% de la superficie de la parcelle;
- Les deux maisons voisines sont également pourvues d'annexes, construites postérieurement (entre 1971 et 1996) également sans permis d'urbanisme;

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

- la mise en conformité de la construction de l'annexe au début des années 60, sans plus de précision quant à la date de construction;

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

- en matière de programme :
 - l'annexe permet un aménagement du séjour sous forme de 3 pièces en enfilade, la dernière étant largement ouverte sur le jardin par une double porte-fenêtre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe est inscrite dans la zone de bâtisse (12 mètres de profondeur);
 - elle dépassait de 3,40 mètres les maisons voisines au moment de sa construction (moment où les deux maisons voisines n'avaient pas encore d'annexes);
 - le taux d'emprise dépasse 25% de la superficie de la parcelle et fait l'objet d'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol;
 - la toiture est plate, objet d'une seconde dérogation au plan particulier d'affectation du sol;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est orienté au Sud-Est et donne sur le talus du chemin de fer;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le châssis ne respecte pas le Code civil en matière de vues obliques, en ce qu'il permet de telles vues depuis l'intérieur de la maison, à moins de 0,60 mètre de l'axe mitoyen du côté droit;
 - l'élévation du châssis n'est pas exacte du côté gauche où ce recul est observé;

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

En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT, la demande déroge au PPAS :

- non-respect de l'article n°1 d) Implantation qui prescrit : surface bâtie maximum ¼ de la superficie totale en ce que le projet atteint 49%. Lors de la construction l'emprise était de 28% (au lieu de 25% prescrit par le PPAS). La construction de la maison et de l'annexe sont antérieures au PPAS;
- non-respect de l'article n°2 Toiture qui prescrit "les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. L'éternit ardoisé est admis", en ce que la toiture de l'annexe est plate;

Considérant que le formulaire de demande ne mentionne pas la situation existante avant travaux;

Considérant que, selon la note explicative, la construction de la maison est antérieure au PPAS et l'annexe a été construite au début des années 60 tandis que le PPAS a été approuvé fin de l'année 62;

Considérant que les maisons voisines sont également pourvues d'annexes ou de vérandas qui ont été construites au fil des années, comme l'illustre l'historique des photos aériennes;

Que, dès lors, la mise en conformité de l'annexe est acceptable;

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

- corriger l'annexe 1, cadre VI en mentionnant en situation existante les chiffres avant les travaux d'extension;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce que le formulaire doit être corrigé;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'annexe 1 doit mentionner la superficie du bien avant la construction de l'annexe;

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

Considérant qu'en cas de transformation, l'extension devra répondre au Code civil en matière de vue droite et oblique et la toiture plate devra présenter une finition esthétique;

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 06

Dossier 16-43147-2016 - Enquête n° 017/16

Demandeur : Madame Marie-Caroline Lebrun

Situation : rue du Ham, 85

Objet : mise en conformité de l'immeuble avec modification du nombre de logements et création de lucarnes en façade

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43147-2016 introduite le 25/11/2016 par Madame Marie-Caroline Lebrun et visant à la mise en conformité de l'immeuble, avec modification du nombre de logements et création de lucarnes en façade, sur le bien sis rue du Ham, 85;

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°n°57 - Quartier Saint-Job/Ham (AR du 21/02/1989) 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 le motif suivant :

- 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°57:
 - non-respect de l'article n°4, en ce qui concerne l'esthétique des toitures;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/11/2016 : dépôt de la demande;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : 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 tissu bâti continu et dense aux parcelles étroites;
- Dans ce quartier, la rue du Ham comprend à la fois d'anciennes maisons villageoise et de petits immeubles de logements, à l'instar de celui sur lequel porte la demande;
- La parcelle cadastrée Section P, n°s 434 E et 434F, sur laquelle porte la demande :
 - est orientée au Nord-Est du côté de la rue et au Sud-Ouest du côté du jardin;
 - présente une grand profondeur de jardin, ce qui a permis au permis en vigueur d'en attribuer d'une part une superficie privative réservée au logement en duplex occupant le rez-de-chaussée et le sous-sol et d'autre part une superficie commune aux logements des étages;

- comporte un immeuble construit en mitoyenneté et implanté à l'alignement, de gabarit R+2+Toiture au programme de 3 logements, objet du dernier permis d'urbanisme délivré (n°16-35810-2003);
- présente une déclivité descendante vers l'intérieur de l'îlot, avec une différence de 1 niveau entre la rue et le jardin, accessible depuis le sous-sol de l'immeuble;
- La division de l'immeuble en plusieurs entités, suite à la mise en œuvre du dernier permis délivré, prévoit ce qui suit :
 - un accès commun au jardin, via un couloir d'accès au sous-sol;
 - un appartement en duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol où est prévue une chambre donnant sur le jardin privatif;
 - un appartement à 1 chambre au premier étage;
 - un appartement en duplex à 2 chambres au deuxième étage et dans les combles, ceux-ci disposant d'une large lucarne donnant accès à une petite terrasse extérieure qui répond au Code civil en matière de vues;
- Le bâti environnant direct du projet, soit les maisons sises au n° 87 et au n° 83, présentent un gabarit moindre (R+1+Toiture) de celui de la maison sur laquelle porte la demande : cette situation est encore accentuée en façade arrière, où la différence de hauteur de façade est de ± 3 mètres;

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

Elle vise une mise en conformité :

- du programme et de la répartition des appartements telle que réalisée, soit :
 - un appartement en triplex entre :
 - les sous-sols où l'accès commun vers le jardin est supprimé au profit de la création de deux chambres;
 - le rez-de-chaussée, inchangé par rapport au permis d'urbanisme délivré;
 - le premier étage aménagé en une grande chambre pour parents, une salle de bain et un bureau, ce dernier disposant d'un accès direct depuis la cage d'escalier;
 - un appartement en duplex entre le deuxième étage, où s'implantent 2 chambres, et les combles occupés par le séjour, avec agrandissement de la terrasse extérieure;
- de la création d'une lucarne plus large en façade arrière, afin d'agrandir le séjour de l'appartement;

Elle propose :

- une extension du volume de toiture via la création d'une grande lucarne en façade avant et une modification de volume des lucarnes, via une toiture légèrement courbe sur l'ensemble du centre de l'immeuble;

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

- Vu les transformations exécutées sans permis et notamment la nouvelle répartition des appartements et l'agrandissement de la lucarne en façade arrière, l'immeuble en situation de fait présente un gabarit nettement plus important que les maisons voisines;
- Si le nouvel aménagement avec deux unités de logements au lieu de trois peut s'envisager, la création de deux grandes lucarnes en toiture et la création d'une toiture légèrement arrondie s'apparentent à la création d'un étage complet supplémentaire, alors que l'immeuble est déjà plus haut que ses voisins, situation encore accentuée en façade arrière par la déclivité existante du terrain;

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

- en matière de programme :
 - la création de deux appartements pour des familles s'inscrit dans les objectifs de la Commune, mais ne peut justifier pour autant la modification de volume de toiture alors qu'une modification des aménagements intérieurs suffirait pour répondre au programme envisagé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'agrandissement de la largeur de la lucarne en façade arrière accentue déjà la disproportion entre le volume de l'immeuble et celui des maisons voisines;
 - La terrasse en toiture du permis en vigueur doit être respectée afin de limiter l'atteinte à l'intimité des voisins;

- les appartements doivent être bien séparés de la cage d'escalier principale, ce qui nécessite de supprimer les portes palières directes vers le bureau du premier étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le dossier ne précise aucun aménagement des abords, ce qu'il s'indique de compléter et d'indiquer les essences et les diamètres des arbres sur la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne comprend pas de garages, mais comprend plusieurs transports en commun à proximité;
- en matière d'esthétique :
 - les châssis ont été modifiés sans autorisation et il s'indique de les régulariser et de revenir à une nomenclature plus proche de celle d'origine;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT, la dérogation au PPAS n°57, article 4, en ce qui concerne la modification de forme de toiture (esthétique) et la création d'une grande lucarne en façade avant, n'est pas acceptable parce qu'elle s'apparente à la création d'un étage supplémentaire en toiture, alors que l'immeuble est déjà nettement plus important que les maisons voisines;

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

- supprimer la modification de toiture prévue et la lucarne en façade à rue,
- respecter la superficie de terrasse de l'étage sous combles tel que dans le permis en vigueur, avec ses reculs respectifs par rapport aux limites mitoyennes;
- retravailler les aménagements de l'appartement duplex du deuxième étage et combles en conséquence;
- compléter le dossier d'une mise en conformité des châssis avec une proposition de nomenclature plus proche de celle d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qui concerne la forme de la toiture et la superficie de la terrasse, qui ne sont que peu modifiées et moyennant une mise en conformité de la nomenclature des châssis plus proche de celle d'origine et situation de droit du bien;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments;

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de la mise en conformité :

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 2 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.
La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/2/2017
objet n° 07

Dossier 16-43154-2016 - Enquête n° 016/17

Demandeur : Madame Catherine Szafarz

Situation : rue du Château d'Eau, 56

Objet : mise en conformité d'un abri de jardin et de deux armoires de rangement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43154-2016 introduite le 30/11/2016 par Madame Catherine Szafarz et visant à la mise en conformité d'un abri de jardin et de deux armoires de rangement sur le bien sis rue du Château d'Eau, 56;

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

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

○ 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 en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 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 fait de l'existence même de cette cabane : d'après l'un des voisins, le terrain avant rachat comprenait une cabane à outils, mais sans porte et fenêtres et la situation actuelle serait semblable à une "véritable urbanisation";*
- *le manque d'entretien des clôtures et l'ajout de bâches peu esthétiques;*

Vu la note explicative et l'historique du bien;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/11/2016 : dépôt de la demande;

17/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : 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 et semi-continu implanté dans des ilots au relief marqué, et formé essentiellement de maisons unifamiliales disposant de beaux jardins de ville en intérieur d'ilot;
- Dans ce quartier, la rue du Château d'Eau jouxte une ancienne hêtraie qui forme le cœur du grand ilot formé également par la rue Vanderaey et le Dieweg et que le plan régional d'affectation du sol a protégé par une affectation de zone verte de haute valeur biologique;
- La parcelle cadastrée division 2, Section E, n°69V4, sur laquelle porte la demande :
 - comprend une maison mitoyenne implantée avec recul par rapport à la voirie et de gabarit R+1+Toiture;
 - dispose d'un jardin de ville de ± 18 mètres de profondeur, derrière la maison, et qui a fait l'objet d'un agrandissement récent :
 - en intérieur d'ilot, en s'étendant derrière la parcelle voisine à droite de celle sur laquelle porte la demande (n°58) et en jouxtant la zone verte à haute valeur biologique;
 - que la demanderesse a rachetée à son voisin en 2013;

- qui comportait une cabane de $\pm 10 \text{ m}^2$ au fond de la parcelle, implantée le long de la clôture commune à cette zone;
- Le couvert végétal du jardin comprend de nombreux arbustes aux feuilles persistantes, ce qui rend le fond de parcelle invisible depuis les logements et la partie en fond de parcelle est partiellement couverte par les couronnes des grands hêtres de la propriété voisine;

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

- Conserve le programme de la maison existante et les aménagements de son jardin initial;
- Vise la mise en conformité de :
 - la construction d'une cabane, implantée dans la partie du fond de parcelle précitée et rachetée en 2013 pour agrandir le jardin;
 - deux rangements en bois ajoutés en fond de parcelle pour y ranger, dans l'un les outils et dans l'autre le bois;

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

- l'agrandissement du jardin en fond de parcelle participe aux qualités de ce logement par son côté champêtre, sous les grands hêtres de la propriété voisine;
- La cabane existante s'inscrit dans cet aménagement et est entourée de haies et d'écrans arbustifs qui la rendent peu visible depuis les logements environnants :
 - elle nécessite un permis d'urbanisme :
 - en raison de sa superficie de 10 m^2 , dépassant la superficie de 9 m^2 dont question dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vigueur établissant la liste des actes et travaux dits "de minime importance" du 13/11/2008, modifié par l'arrêté de "dispenses" du 11/07/2011;
 - en raison du léger dépassement de la hauteur de son faîte par rapport au-dessus de la clôture au droit de laquelle où il est difficile de planter une haie, vu l'ombre continue portée par la couronne des de hêtres;
 - elle est implantée à ± 30 mètres des habitations de la rue du Château d'Eau;
- Les deux rangements sont de très petits volumes et de faible hauteur et s'inscrivent derrière des écrans arbustifs aux feuilles persistantes, ce qui les rend d'autant moins présents et peu, voir non visibles depuis les logements;
- La terrasse qui entoure la cabane devrait être perméable;

Considérant que, vu le soin apporté aux aménagements de ce beau jardin de ville, la cabane et les deux rangements s'inscrivent dans les frondaisons et dans le paysage de l'intérieur d'îlot, et participent aux qualités de ce logement;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation et les photos introduites en cours de procédure, il y a cependant lieu d'apporter un soin particulier aux clôtures en supprimant notamment toute pose de bâche dans l'aménagement du jardin;

Considérant en effet que la demande jouxte un site affecté en zone verte à haute valeur biologique et que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- la construction d'une cabane à cet endroit, en lisière du site, est antérieure à l'approbation du plan régional d'affectation du sol;
- la superficie réduite de la cabane et son usage intermittent n'est pas de nature à perturber la faune et la flore qui l'entourent;
- l'usage de la cabane est diurne et ne peut perturber la faune la nuit par ses éclairages;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
 - La distance qui existe entre le lieu d'implantation de la cabane et des rangements et ceux des habitations implantées à front de parcelle;
 - Les nombreux écrans arbustifs existants sur la parcelle et en bordure de celle-ci, notamment vis-à-vis de la parcelle voisine n°58;
 - Le peu d'impact de ces constructions, vis-à-vis de la zone verte à haute valeur biologique, via les nombreux passages pour la faune et la tranquillité du lieu;
- En ce qui concerne les réclamations introduites en cours de procédure :

- Certains arguments sont de l'ordre civil et le projet vise à assurer l'intimité entre parcelles;
- La présence d'une cabane de jardin dans ce grand intérieur d'ilot est acceptable pour les raisons énoncées ci-avant et son usage intermittent a peu d'impact sur la faune et la flore du lieu;
- L'entretien et la suppression des bâches peu esthétiques doivent faire partie intégrante de la mise en œuvre du permis d'urbanisme;

Conditions à joindre au permis :

- Renforcer les écrans arbustifs en bordure de parcelle et supprimer tout usage de bâche dans l'aménagement du jardin;
- Assurer que la terrasse réalisée autour de la cabane soit perméable,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 08

Dossier 16-43161-2016 - Enquête n° 028/17

Demandeur : Monsieur Bertrand Marot

Situation : rue Papenkasteel, 16

Objet : isoler la toiture par l'extérieur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43161-2016 introduite le 06/12/2016 par Monsieur Bertrand Marot visant à isoler la toiture par l'extérieur sur le bien sis rue Papenkasteel, 16;

Vu que la demande est introduite en regard des options prises en cours de chantier du permis n°16-42715-2016;

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° 29bis - Quartier Clijveld (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/07/2007) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
- o 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 :

- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de toiture à versant d'inclinaison supérieur à 45°;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et la teneur de la réclamation et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur l'aspect suivant :

- o l'isolation de la toiture d'une épaisseur de 12 centimètres porte la surélévation du faite à 19 cm et non 12 cm;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/12/2016 : dépôt de la demande;

16/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, relatifs au matériau de toiture qui est défini en ardoises;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure, isolées, jumelées ou groupées;
- o Dans ce quartier, la rue Papenkasteel présente une typologie particulière en raison de la forte pente de la rue et celle, en dévers transversal, des terrains adjacents;
 - o La parcelle cadastrée Section E, n°248/X/3 et 248/Y/3, sur laquelle porte la demande :
 - o est implantée en intérieur d'îlot et est accessible via un long chemin entre les parcelles des habitations sises aux n°14 et au n°18;

- forme un grand rectangle dont le petit côté est parallèle à la rue, orienté à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin;
- présente une forte pente parallèle à la rue, soit descendante vers le Sud;
- La maison n°16, sur laquelle porte la demande et en cours de travaux :
 - est implantée à proximité de la limite Nord du terrain;
 - présente un gabarit de R + Toiture à plus de 45° côté Nord de la parcelle et R+2 côté Sud de la parcelle dans sa travée centrale et R+Toiture plate pour ses deux ailes latérales;
 - comprend deux petites lucarnes dans le versant de toiture Sud;
 - dispose d'un beau jardin de ville en pente à l'Est et avec un fort talus au Sud de la parcelle;
- Le bâti environnant présente un gabarit similaire à celui de la demande;
- En raison du relief des lieux :
 - la maison voisine sise au n°10, implantée au Nord de la maison sur laquelle porte la demande, est implantée à un niveau plus haut que celle-ci et domine la vue sur la vallée : un très beau peuplier se trouve en fond de sa parcelle et cache la maison sur laquelle porte la demande;
 - la maison voisine sise au n°24 Papenkasteel, implantée également en intérieur d'ilot, est implantée près d'un niveau plus bas que le garage et les caves de la maison sur laquelle porte la demande;

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale et les volumes bâtis du permis n°16-42715-2016 en cours de réalisation;
- Elle vise :
 - l'isolation de 12 centimètres de la toiture existante par l'extérieur en maintenant la charpente existante, ce qui engendre la dérogation sollicitée;
 - la modification du matériau de toiture, soit tuile noire ou ardoises;

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

- L'isolation des toitures par l'extérieur est plus performante que par l'intérieur et s'inscrit dans les objectifs de développement durable, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- La surépaisseur d'isolant étant de 0,12 mètre, la surélévation de hauteur du faîte du toit sera de 0,19 mètre, ce qui est peu visible à l'œil nu, et aura peu d'impact à l'échelle du projet et vis-à-vis du bâti environnant, en fonction des distances entre les maisons situées dans cet intérieur d'ilot;
- Le projet de modification de teinte du matériau de toiture s'inscrit dans l'environnement bâti mais doit cependant être précisé sur les plans afin d'éviter toute incohérence dans le dossier;

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

- Préciser sur les plans et dans les documents le matériau de toiture;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme;
- d'être accessoire en ce qu'elle porte uniquement sur le choix précis d'un matériau;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la cohérence du dossier;

Considérant que cette modification est telle 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 sur la précision décrite ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

- Les avis des Services communaux du permis en vigueur et en cours de réalisation restent d'application;

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 à la condition émise ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 09

Dossier 16-43061-2016 - Enquête n° 027/17

Demandeur : Monsieur et Madame Georges et Christine Gaillard-Cox

Situation : rue de Percke, 68

Objet : mettre en conformité l'aire de manœuvre/stationnement sur la partie droite du chemin carrossable donnant accès au garage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43061-2016 introduite le 23/09/2016 par Monsieur et Madame Georges et Christine Gaillard-Cox et visant à mettre en conformité l'aire de manœuvre/stationnement sur la partie droite du chemin carrossable donnant accès au garage sur le bien sis rue de Percke, 68;

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°48bis et ter (AG du 10/06/1993) 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 :
 - non-respect de l'article n°12.0 qui prescrit "*zone de recul - Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m*", en ce que la mise en conformité porte sur l'élargissement de l'allée de garage/aie de manœuvre implantée à 1,30 mètre de la limite mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/09/2016 : dépôt de la demande;

26/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : 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 de belles villas implantées dans la verdure;
- La villa n°68, sur laquelle porte la demande, a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41301-2013 pour la transformation lourde de la maison existante avec un espace libre de 4,50 mètres en zone de recul latéral de droite et la plantation de 4 arbres à haute tige dans cette zone;
- De manière générale, il existe une grande diversité de villas dans ce quartier. En effet, des villas d'années de construction et de styles architecturaux différents se côtoient tout en étant fortement isolées par les frondaisons importantes;

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

- La mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul;

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

- La modification apportée pour l'accès piéton à la maison peut s'envisager, car il s'intègre à l'architecture contemporaine de celle-ci;

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, application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation au plan particulier d'affectation du sol) :

- Le projet initial prévoyait un recul latéral de 4,50 mètres, ce qui permettait la plantation de 4 arbres à haute tige afin de se conformer à un objectif essentiel de la zone d'habitat dans la verdure du plan particulier d'affectation du sol;
- La nouvelle configuration supprime 3 arbres par rapport au dernier permis autorisé et implante un mur de soutènement à 1,30 mètre de la limite mitoyenne, ce qui ne peut s'autoriser pour les raisons suivantes :
 - L'élargissement de l'accès au garage n'est en rien nécessaire à l'accès au garage;
 - Si l'article 12.0 des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol n'exclut pas "des aires de manœuvre et de parking" dans la zone de recul, il n'en va pas de même en zone latérale, et la modification, en importante dérogation au plan particulier d'affectation du sol, intervient en vis-à-vis de de la façade latérale gauche de la villa voisine sise au n°70;
 - L'aménagement d'une telle aire de stationnement aurait eu avantage à se situer dans la composition de l'aménagement du centre de la zone de recul, du côté de l'accès pour les piétons, en conformité au plan particulier d'affectation du sol;
- Il y a lieu de démonter le dallage réalisé et de revenir à la situation autorisée dans le précédent permis (n°16-41301-2013) - le mur de soutènement pourrait éventuellement être conservé et être camouflé sous la verdurisation;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 22/02/2017

objet n° 10

Dossier 16-42746-2016 - Enquête n° 015/17

Demandeur : Monsieur Muhammet Yildirim

Situation : rue de l'Etoile, 178

Objet : modifier les terrasses, les murs mitoyens et l'escalier de secours : mise en conformité du permis d'urbanisme n° 16-40743-12

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42746-2016 introduite le 18/03/2016 par la S.P.R.L. AFECA, c/o Monsieur Muhammet Yildirim et visant (mise en conformité du permis d'urbanisme n°16-40743-12) à modifier les terrasses, les murs mitoyens et l'escalier de secours sur le bien sis rue de l'Etoile, 178;
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 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 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/03/2016 : dépôt de la demande;

25/05/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/11/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet - rappel

17/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/10/2016 et joint à la demande;

Considérant que les avis des Services communaux des permis précédents restent d'application;

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

- le terrain sur lequel porte la demande est assez profond et s'élargit vers le fond de la parcelle, au Sud-Est;
- son relief se marque par une faible pente continue descendante vers le fond (\pm 50cm de dénivelé);
- l'immeuble en cours de construction, objet de 3 permis successifs, dont le dernier en vigueur et en finition n°16-40743-2012 :
 - vise un programme de 4 appartements;
 - propose un gabarit de R+ 3 à rue et R+2 et étage en recul en façade arrière : son parti architectural présente des volumes en dégradés tant en façade arrière que vis-à-vis de la maison sise à droite du projet, ce qui permet d'implanter de belles terrasses pour chaque appartement au centre de la parcelle;
- la construction voisine de gauche, de typologie à 3 façades et de gabarit R+1+T, est implantée en recul et présente une toiture à deux versants dont le faite est perpendiculaire à la voirie, elle comprend trois annexes successives à l'arrière (R, R+1, R+2);
- l'immeuble voisin de droite, de gabarit R+2, présente une toiture plate et est aligné en voirie;
- au-delà de la construction mitoyenne, les immeubles suivants de droite ont une profondeur moindre;
- les 5 immeubles de droite présentent un parement en brique, de teinte claire;
- le certificat d'urbanisme 0607 a été délivré pour un immeuble de 5 appartements et 8 parkings;

- le permis d'urbanisme n°16-38407-2008 a été délivré pour la construction d'un immeuble de 4 appartements et d'un parking pour 5 voitures;
- le permis d'urbanisme n°16-40016-2011 a été délivré pour la modification de matériaux ainsi que des modifications de baies en façades principale et arrière;
- les travaux sont en cours de chantier;

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

- Conserve tant le programme des 4 logements que les volumes, gabarits et façades du permis en vigueur;
- Vise :
 - Le déplacement de l'escalier de secours le long de la mitoyenneté droite;
 - L'agrandissement des terrasses sur les toitures des étages inférieurs, traitées en toiture vertes dans le permis en vigueur, jusqu'en mitoyenneté;
 - La rehausse de murs en mitoyenneté, afin de respecter le Code civil, objet de la dérogation au RRU;

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

Vu les explications données en séance,

La présente demande constitue une troisième mise en conformité : le permis précédent 16-40743-2012 est déjà la mise en conformité des permis 16-38407-2008 et 16-40016-2011;

- La demande porte sur le déplacement de l'escalier de secours (sa justification dans le permis en vigueur 16-40743-2012 était : "*l'escalier de secours ne comporte qu'un niveau, respecte le Code civil en matière de vues et s'inscrit devant une travée entre fenêtres, ce qui en limite l'impact*"), alors que la demande actuelle crée une rehausse de la mitoyenneté pour éviter des vues sur la propriété voisine;
- L'agrandissement des terrasses jusqu'en mitoyenneté nécessite des surélévations de murs mitoyens et occasionne une plus grande promiscuité entre les logements, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- Les motivations des permis d'urbanisme précédents invoquent :
 - Permis n°16-38407-2008 "*que les réclamations portent sur le gabarit du projet, les nombreuses terrasses vers l'intérieur de l'ilot, le style du projet dans un quartier résidentiel*";
 - Permis en vigueur n°16-40743-2012 : "*que les terrasses se situent au centre de la parcelle, sont fort espacées des voisins, ce qui assure l'intimité entre voisins et ne nécessitent pas de remontée de mitoyens*";

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

- en matière de programme :
 - le permis en vigueur offrait des terrasses de près de 30m² pour les appartements des premier et deuxième étages, celui du rez-de-chaussée conservant l'usage du jardin et celui du troisième étage disposant d'un large balcon;
 - l'augmentation de superficie des terrasses des premier et deuxième étages n'est donc ni justifiée ni justifiable :
 - elles génèrent des remontées de murs mitoyens qui portent atteinte à l'ensoleillement et une impression d'enfermement pour les propriétés voisines;
 - elles augmentent la promiscuité avec les biens voisins, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le permis en vigueur comprend une imposition de bassin d'orage dont la demande ne fait pas mention, qui a été réalisé et doit être utilisé;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la profondeur de bâtisse, article 4 du Titre I du RRU, la demande n'est pas acceptable tant pour son manque d'utilité que pour les préjudices qu'elle porte aux voisins;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 11

Dossier 16-43148-2016 - Enquête n° 020/17

Demandeur : Monsieur Olivier Biron

Situation : rue du Bourdon, 352

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43148-2016 introduite le 28/11/2016 par Monsieur Olivier Biron et visant à rénover et à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon, 352;

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°46bis - Fond de Calevoet (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "d - les matériaux extérieurs : les menuiseries seront en matériaux naturels", en ce que le projet prévoit des menuiseries en aluminium;
 - non-respect de l'article 0.B. La bâtisse qui prescrit "n. Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps du bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m", en ce que le projet prévoit une extension sur presque toute la largeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article 4. Zone de recul qui prescrit "a. Cette zone est destinée au maintien d'aires non bâties et aménagées suivant les prescriptions ci-dessous. b. Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone", en ce que le projet propose la création d'une zone de stationnement en zone de recul;
 - 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°3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) qui prescrit "la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le projet propose d'isoler la façade avant;
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU (zone de recul aménagée en jardinet) qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions...Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables...", en ce que le projet propose la création d'une zone de stationnement en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/11/2016 : dépôt de la demande;

12/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : 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 résidentiel;
- dans ce quartier, le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement ou en recul, de gabarits soit R+1+T, soit R+2, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- les toitures sont soit plates, soit à versants;
- la maison n°352 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- les deux maisons mitoyennes présentent un gabarit similaire;
- La maison mitoyenne de droite accueille un garage en zone de recul le long de l'alignement en voirie et la maison mitoyenne de gauche accueille un garage au sein de son habitation implantée en recul par rapport à l'alignement de la voirie et présente donc une zone d'accès au garage sur sa zone de recul;

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

- L'agrandissement en façade arrière de la maison existante;
- L'isolation et la modification de l'aspect de la façade avant;
- Le remplacement des châssis en façades avant et arrière;
- La création d'une zone de stationnement dans la zone de recul;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant un grand séjour lumineux avec cuisine ouverte en contact avec une agréable terrasse et le jardin;
- Le projet propose un aménagement intérieur de qualité;
- L'architecture proposée se veut contemporaine et peut s'envisager. En effet, celle-ci propose des correspondances entre l'extension arrière en cèdre et la façade avant retravaillée par des éléments de remplissage en cèdre;
- Le projet s'inscrit dans les objectifs durables en proposant l'isolation de l'ensemble des parois ainsi que le remplacement des châssis anciens en façades avant et arrière par de nouveaux châssis;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "d - les matériaux extérieurs : les menuiseries seront en matériaux naturels" :

- Le projet prévoit des menuiseries en aluminium;
- Etant donné la composition contemporaine proposée, cette proposition peut s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS non-respect de l'article 0.B. La bâtisse qui prescrit "n. Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps du bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m" :

- Le projet prévoit une extension sur presque toute la largeur de la parcelle;
- L'extension ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des maisons voisines et peut s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS non-respect de l'article 4. Zone de recul qui prescrit "a. Cette zone est destinée au maintien d'aires non bâties et aménagées suivant les prescriptions ci-dessous. b. Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone" :

- Le projet propose la création d'une zone de stationnement en zone de recul;

- Celle-ci ne peut se concevoir, vu les spécificités des lieux et les objectifs régionaux en la matière;
- Celle-ci nuit aux perspectives paysagères de la rue et priverait un emplacement de stationnement en voirie publique;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au non-respect de l'article 11 du Titre I du RRU (zone de recul aménagée en jardinet) :

- Mêmes remarques que ci-dessus;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au non-respect de l'article n°3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) qui prescrit "la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse" :

- Le projet propose d'isoler la façade avant;
- La façade avant étant située en recul par rapport à l'alignement en voirie (présence d'un jardinet en zone de recul), cette surépaisseur n'entravera pas l'utilisation du trottoir;
- Cette intervention rentre dans les objectifs de développement durable et peut s'envisager;
- Les deux maisons étaient initialement probablement jumelles mais ne présentent pas une architecture "intéressante". La différenciation de celles-ci peut s'envisager;
- Cependant, il y a lieu de retrouver des bandeaux horizontaux davantage conforme à la façade d'origine;

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

- Ne pas réaliser l'emplacement de stationnement en zone de recul;
- Modifier l'esthétique de la façade avant en retrouvant des bandeaux horizontaux en cèdres davantage conforme à la façade d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande est conservée;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la zone de recul et la dimension des bandeaux en cèdre en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - 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 de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 3 et 11, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 12

Dossier 16-42423-2015 - Enquête n° 024/17

Demandeur : Thierry Kislanski Management S.P.R.L. - Monsieur Thierry Kislanski

Situation : avenue des Chênes, 58

Objet : la construction d'une piscine non couverte

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42423-2015 introduite le 27/08/2015 par la S.P.R.L. Thierry Kislanski Management - c/o Monsieur Thierry Kislanski, modifiée en application de l'article 126/1 en date du 15/12/2016 et visant à la construction d'une piscine non couverte sur le bien sis avenue des Chênes, 58;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/08/2015 : dépôt de la demande;

13/10/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime en absence du représentant de Bruxelles - Développement Urbain - DU;

28/10/2016 : dépôt d'un courrier signifiant l'intention du demandeur d'introduire des plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

15/12/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des mesures particulières de publicité;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

22/02/2017 : 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 Vert émis le 11/07/2016 :

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

○ Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres à haute tige de la parcelle;

○ Zone de protection des arbres :

Modalités :

Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier y compris pour les arbres d'alignements situés à proximité du chantier;

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

- Le site est composé de 3 parcelles arrières accessibles par une voie carrossable commune depuis la rue et sur lesquelles sont bâties des maisons d'habitation respectives (n°s 54, 56 et 58);
- La parcelle faisant l'objet de la demande est située en intérieur d'îlot, bénéficiant de l'orientation Sud du côté de l'accès qui y mène depuis l'avenue des Chênes;
- La maison est implantée en milieu de la parcelle et à proximité de la limite Nord du terrain;
- La parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de démolition et de reconstruction (permis d'urbanisme n° 16-40049-2011) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/02/2012. La procédure d'instruction a fait l'objet de mesures particulières de publicité, lesquelles n'ont pas donné lieu de remarques de la part de riverains;
- Ce permis d'urbanisme n° 16-40049-2011 remplaçait le permis n° 16-39635-2010 délivré le 21/06/2011 et visant la transformation de la maison initiale afin de permettre le gabarit similaire à la construction ayant été exécutée. Cette demande a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme soumis préalablement aux mesures particulières de publicité et n'ayant donné lieu à aucune réclamation ni recours;
- L'entrée de la parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif, introduit en application de l'article 102/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et visant l'installation d'un portail d'accès;
- Un 4ème permis d'urbanisme (n° 16-41870-2014 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/05/2016) a autorisé la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU n° 16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine);
- Le terrain est en pente descendante du Nord vers le Sud et est également bordé, sur la droite, par un chemin d'accès menant à la maison voisine implantée à l'arrière (n° 162) et en amont;
- Sur la parcelle voisine située vers le Nord (n° 56) était bâtie une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande par un rideau de végétation épais et une dénivellation progressive;
- Cette maison voisine a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant sa démolition et sa reconstruction pour un gabarit plus important et plus proche des limites séparatives de ce terrain;
- Cette reconstruction s'écartait, dans les faits et en de nombreux points, de la situation existante de droit d'origine (permis d'urbanisme délivré n° 16-40120-2011) et a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique (gabarit, implantation, construction d'un mur contre-terre le long de la limite séparative,...). Un permis d'urbanisme en vue de régulariser ces infractions a été délivré le 09/07/2015 (PU n° 16-41872-2014);
- En ce qui concerne les propriétés en aval du terrain faisant l'objet de la demande, on note 3 biens bâtis par des maisons d'habitation (n°s 100, 102 et 104 avenue des Chênes) implantées en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement;
- Il est à noter que la maison voisine située en contrebas (n° 104) est bâtie relativement profondément sur son terrain, lequel est séparé du bien faisant l'objet de la demande par des haies arbustives;
- En ce qui concerne le bien faisant l'objet de la demande, une piscine non couverte est située dans le jardin et a fait l'objet du permis d'urbanisme de mise en conformité n° 16-39.507-2010;
- Le terrain compte quelques beaux arbres plantés notamment à l'entrée du site, mais également le long des limites séparatives périphériques;

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 générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande initiale, qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Différence de niveau importante entre le niveau de la piscine et la propriété voisine située en contrebas, ce qui ne peut s'envisager. Des reculs plus importants de l'ordre de 5 mètres doivent être respectés;
- Nécessité de garantir la quiétude des habitations voisines par la création d'un mur acoustique de 2 mètres de haut et végétalisé;

- Division artificielle de la demande (régularisations des transformations et construction de la piscine) empêchant une analyse globale de chaque aspect des projets;
- La demande est incomplète en ce qui concerne le plan d'implantation, non suffisamment coté, et ne mentionnant pas les différences de niveaux, les déblais et les remblais;
- La note explicative se réfère à l'ancienne piscine dont la suppression a été motivée pour des raisons d'aménagements paysagers dans le permis d'urbanisme n° 16-41870-2014. Le nouveau projet impactera négativement l'ensemble de l'îlot, de par son implantation et son ampleur;
- L'implantation de la nouvelle piscine affectera la survie de nombreux arbres à haute tige, bien que la demande ne prévoit pas d'abattages;
- Les équipements techniques pour la piscine sont prévus dans les caves du bâtiment, soit très éloignés de la piscine. Dès lors, il y aura lieu de modifier fortement les aménagements du jardin pour les besoins des tranchées. Cet aspect du projet n'est pas explicité dans la demande;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande amendée, qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 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 propriétaire de la maison voisine arrière (avenue des Chênes, 162) émet les observations suivantes :

- Le projet modifié vise à répondre, dans une certaine mesure, à certaines observations soulevées à l'encontre du projet initial lors de la précédente enquête publique;
- Afin de s'assurer de la diminution des nuisances pour le voisinage, il y a lieu de prévoir que la piscine soit implantée à minimum 5 mètres des limites mitoyennes et obligation d'établir les locaux techniques en sous-sol;
- Par cette demande de permis, les demandeurs opèrent une division artificielle de leur projet, ce qui renvoie à la précédente réclamation à ce sujet;
- Vu l'importance de la survie des arbres à haute tige constituant une limite naturelle entre les 2 propriétés et vu l'historique du dossier, il y a lieu d'imposer comme condition claire au permis l'interdiction totale d'abattre ces arbres;

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

- Le projet vise la construction d'une piscine non couverte d'une superficie de 60 m² (12 mètres / 5 mètres), implantée perpendiculairement à l'ensemble bâti et du côté de la limite séparative Est de la parcelle;

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

- La configuration rectangulaire de la piscine s'accorde davantage à la conception contemporaine de la nouvelle maison;
- La nouvelle implantation permet davantage d'aménagements paysagers d'un seul tenant et bien ensoleillés, à proximité de la maison et libère la vue du plan d'eau depuis les espaces d'habitation du rez-de-chaussée de la maison;
- Le projet s'inscrit dans les proportions de densité des parcelles voisines disposant d'une piscine extérieure :
 - Taux d'imperméabilisation du projet visé : 33% hors chemin d'accès et 30,6 % chemin d'accès inclus;
 - Taux d'imperméabilisation du 56 de l'avenue des Chênes : 31 % chemin d'accès inclus;
 - Taux d'imperméabilisation du 162 de l'avenue des Chênes : 33 % chemin d'accès inclus;
- Les équipements techniques seront localisés au sein de la maison;

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

- La nouvelle implantation de la piscine s'inscrit perpendiculairement au relief du terrain, ce qui engendre une rehausse de niveau en aval de la parcelle et à proximité du bâti de la maison voisine (104, avenue des Chênes). Toutefois, cette nouvelle implantation bénéficie d'un ensoleillement plus défavorable que l'ancienne piscine du fait de la proximité des arbres et des haies périphériques;
- La demande est muette quant à la certitude de pouvoir garantir la survie des arbres à haute tige, dont le diamètre de la couronne figure dans l'emprise de la piscine, ce qui laisse prévoir que leur système racinaire sera impacté;

- Le projet est peu précis quant à l'implantation exacte de la nouvelle piscine par rapport aux limites séparatives du terrain. Elle ne précise pas l'ampleur des déblais et remblais engendrés par cette implantation perpendiculaire au relief naturel du sol;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet initial 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'ilots), la demande :
 - N'améliore pas les qualités paysagères de cet intérieur d'ilot, en proposant d'implanter la nouvelle construction à proximité des limites séparatives, notamment Sud, engendrant des différences de niveaux importantes envers les propriétés situées en aval et menaçant, à terme, la survie des arbres à haute tige situés dans l'emprise de la piscine;
 - Ne mentionne pas le procédé de traitement des eaux de la piscine. Il s'indique d'opter pour une alternative au chlore, vu la localisation de la parcelle à proximité de zones vertes;

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

- Proposer une implantation alternative de la piscine et davantage inscrite dans le relief naturel du terrain :
 - Réduire la largeur du bassin d'eau à 4 mètres en effectuant cette réduction depuis la limite Est de la parcelle (chemin d'accès voisin);
 - Réduire la profondeur du bassin d'eau à 8 mètres en effectuant cette réduction depuis la limite Sud de la parcelle (propriété voisine en contrebas);
 - Décaler l'ensemble de 1 mètre vers l'Ouest (éloignement de la couronne des arbres décrits ci-dessus);
- Renoncer au traitement des eaux par chlore;
- Présenter un plan paysager détaillé de la parcelle;
- Préciser l'ampleur des déblais et remblais nécessaires à cette nouvelle implantation;

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'implantation de la piscine peut se concevoir dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la nouvelle implantation s'inscrira davantage dans un projet global et cohérent avec la nouvelle construction;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la nouvelle piscine sera mieux intégrée au cadre paysager et bâti environnant de cet ilot;

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

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

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 05/12/2016) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/12/2016 :

Considérant qu'au terme des travaux réalisés sur le bâtiment (2014) et au moment de sa remise en service, il est apparu que la piscine se trouvait, en réalité, en très mauvais état :

- Fissures dans la structure béton et fuites, revêtement mosaïque et margelles à refaire;
- Equipements techniques à remplacer;
- Configuration obsolète : profondeur excessive (2,37m), impossibilité de couvrir la piscine par un volet de protection du fait de sa forme spécifique (haricot) et absence de toute isolation. De plus, cette forme de piscine ne s'accordait plus du tout à l'architecture du nouveau bâti et sa position centrale dans le jardin fut jugée excessivement invasive, ne laissant pas suffisamment de pelouse face à la terrasse principale de la maison;

Qu'en conséquence de quoi le maître d'ouvrage a souhaité démolir l'ancienne piscine et la remplacer par une nouvelle de conception récente et mieux placée dans le jardin. Pour des raisons pratiques (travaux) et afin de minimiser les nuisances, l'ancienne piscine a été détruite et comblée en 2014 lors de la phase des

travaux de remise en état du jardin, cette démolition ayant fait l'objet d'une mise en conformité (dossier n° 16-41870-2014);

Que le dossier pour la demande de construction de la nouvelle piscine a fait l'objet d'une enquête publique et d'une Commission de concertation en date 21 septembre 2016;

Que la commission de concertation a exprimé un avis favorable, sous conditions énumérées dans l'avis;

Considérant que le maître d'ouvrage, par le présent dossier, propose une configuration alternative, en implantant la piscine non pas perpendiculairement au bâti, ni au milieu du jardin comme c'était le cas, mais parallèlement au bâti et en continuité des terrasses;

Considérant dès lors qu'en ce qui concerne l'aménagement général du jardin et l'impact de la piscine, la demande alternative présente les avantages suivants :

- une meilleure densité d'utilisation des deux terrasses et un agrément d'usage à partir des deux terrasses existantes;
- une préservation de l'espace jardin central et ensoleillé;
- une compacité et une cohérence des constructions et des liaisons naturelles des terrasses avec la piscine;
- une intégration naturelle dans le cadre bâti et paysager, sans impact majeur sur les arbres en place ni sur le profil naturel du terrain;

Considérant que plus spécifiquement en réponse aux conditions citées dans l'avis de la Commission de concertation :

- l'implantation alternative est davantage inscrite dans le relief naturel du terrain;
- le projet alternatif opère un éloignement par rapport à la limite mitoyenne Sud, mais également un éloignement par rapport aux arbres périphériques (très significativement pour 4 des 5 arbres existants);
- le traitement de l'eau ne se fera pas par chlore;
- il n'est pas prévu de remblais / déblais et le profil naturel du terrain est rigoureusement maintenu;
- le volume de la future piscine (90 m³) étant inférieur au volume de l'ancienne piscine (107 m³) et tenant compte de l'effet de foisonnement des terres remaniées et de l'apport en matériaux de construction, le projet alternatif prévoit un bilan équilibré sans apport ni déblais de terres;
- un plan paysager détaillé est présenté en complément de la demande;

Considérant que les conditions de l'avis favorable émis par la Commission de concertation sont pour la plupart rencontrées, à l'exception cependant de la condition portant sur la réduction des dimensions du bassin. En effet, il ressort que cette réduction est motivée par une demande de s'éloigner de la limite mitoyenne Sud et de s'éloigner de la couronne des arbres périphériques. Cette modification d'initiative est motivée par les arguments suivants :

- Ces dimensions sont usuelles, cohérentes avec la taille du bâti, compatibles avec l'espace paysager disponible et créé et comparables aux dimensions des piscines situées dans le quartier;

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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots), la demande modifiée :
 - S'inscrit davantage dans le respect du terrain et de ses aspects paysagers, tout en s'éloignant des constructions voisines sises tant en amont qu'en aval;
 - Offre des superficies plantées et de pleine terre d'un seul tenant et qualitatives;
 - S'inscrit dans une utilisation complémentaire du jardin situé en intérieur d'ilot et entouré de nombreuses autres piscines;
 - Ne met pas en péril la survie des arbres périphériques;
- En ce qui concerne les aspects des objections émises par le réclamant :
 - L'implantation alternative de la piscine s'écarte de la maison voisine située en aval, ainsi que du chemin d'accès menant à la maison en amont, de sorte à pouvoir conserver la végétation limitrophe;
 - Il n'est pas opportun de figer les aspects paysagers de cet intérieur d'ilot, de par le refus d'abattages futurs mais bien de veiller à la pérennité des arbres remarquables en leur

- permettant un développement harmonieux qui devra peut-être nécessiter des coupes futures (lesquelles devront faire l'objet d'autorisations préalables);
- La demande s'inscrit dans le développement cohérent du bâti et du paysage de la parcelle;

Considérant que la demande modifiée (126/1 - documents indicés A et datés du 05/12/2016) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 13

Dossier 16-43152-2016 - Enquête n° 019/17

Demandeur : Madame Geneviève Danckaert

Situation : avenue de Floréal, 80

Objet : transformer un simplex en duplex avec extension en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43152-2016 introduite le 30/11/2016 par Madame Geneviève Danckaert et visant à transformer un simplex en duplex avec extension en toiture sur le bien sis avenue de Floréal, 80;

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 :

- 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 qui prescrit "la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté", en ce que le projet dépasse les deux profils mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet dépasse de 4,05 m le profil de la toiture la basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/11/2016 : dépôt de la demande;

12/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

L'avis du SIAMU devra être fourni avant la délivrance du permis;

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, constitué de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales;
- L'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate) et comprend 3 appartements 1 chambre;
- L'immeuble de droite présente un gabarit similaire et l'immeuble de gauche est plus haut de 2 niveaux (R+5);

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

- La conservation du programme de 3 appartements;
- La construction en toiture d'un étage supplémentaire afin d'agrandir l'appartement existant situé au 2^{ème} étage;

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

- Le nouveau volume proposé améliore incontestablement l'habitabilité de l'appartement du 2^{ème} étage en lui proposant davantage de surface habitable;
- Les aménagements intérieurs se conforment au mode de vie actuel et peuvent donc s'envisager;
- En effet :
 - a) Le projet propose d'implanter les espaces de vie (avec cuisine ouverte) au dernier niveau qui jouira de baies de fenêtre en façades avant et arrière;
 - b) Le projet propose d'aménager 2 chambres confortables, 1 bureau ainsi qu'une salle de bain, une salle de douche et un WC séparé à l'étage inférieur;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la lecture du bâtiment existant en implantant le nouveau volume en retrait de 2m par rapport à la façade d'origine;

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

- La terrasse avant au 3^{ème} étage doit respecter le Code civil en ce qui concerne les servitudes de vue : il y a lieu soit de prévoir une zone non accessible de 1,90m du côté de la mitoyenneté de droite, soit d'obtenir l'accord du voisin;
- Il apparaît que les châssis ont été remplacés sans autorisation. Lors du prochain remplacement de ceux-ci, il y a lieu :
 - soit de placer des châssis identiques à ceux d'origine (divisions, matériaux, etc);
 - soit de rentrer un permis d'urbanisme pour toutes demandes différentes de la façade d'origine;

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 non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté" :

- Le projet dépasse les deux profils mitoyens;
- En effet, l'extension au 3^{ème} étage prévoit une terrasse en façade avant côté Sud, ce qui permet d'offrir un bel espace extérieur pour les pièces de vie de l'appartement;
- Des retraits sont prévus de manière à se raccorder au mieux aux profils des voisins tout en implantant les nouvelles façades arrières au-dessus des murs porteurs des étages inférieurs et il apparaît donc que cette logique constructive est acceptable;

En ce qui concerne le motif d'enquête non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut" :

- Mêmes remarques que ci-dessus;

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

- Respecter le Code civil en matière de servitude de vue pour la terrasse avant : soit prévoir une zone non accessible de 1,90m du côté de la mitoyenneté de droite, soit obtenir l'accord du voisin;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le respect du Code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

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

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

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 22/02/2017

objet n° 14

Dossier 16-43151-2016 - Enquête n° 018/17

Demandeur : Monsieur et Madame Sebastian Vos et Béatrice Hartmann

Situation : avenue de la Floride, 116

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation jumelée, au niveau du rez-de-jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43151-2016 introduite le 29/11/2016 par Monsieur et Madame Sebastian Vos et Béatrice Hartmann et visant à transformer et à étendre une maison d'habitation jumelée, au niveau du rez-de-jardin sur le bien sis avenue de la Floride, 116;

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° 51 - Quartier Floride-Langeveld (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de profondeur de construction - art. 1.3.5;

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 1.3.5 qui prescrit une profondeur de bâtisse maximale de 18 mètres et un dépassement de profondeur par rapport à la maison voisine de 3 mètres;
 - 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 RRU en matière de 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 23/01/2017 au 06/02/2017 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 propriétaire de la maison voisine n° 114 avenue de la Floride émet les observations suivantes :
 - Conteste la création de la terrasse sur l'extension car elle engendrera des vues vers sa cuisine, elle obstruera les vues vers les jardins et l'arbre inscrit à l'inventaire et générera des nuisances sonores;
- La propriétaire de la maison voisine n° 116 avenue de la Floride émet les observations suivantes :
 - La construction de l'annexe risque de porter atteinte au système racinaire du hêtre pleureur;
 - La construction engendrera des nuisances;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/11/2016 : dépôt de la demande;

10/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;
23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
22/02/2017 : 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 semi-ouvert (maison jumelée) le long de l'avenue de la Floride, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré et le carrefour avec la rue Langeveld et la rue René Gobert;
- Les 2 maisons jumelées (n°s 114 - 116) ont été construites sur base du permis d'urbanisme n° 8714 de 1913;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit Rez surélevé + 2 étages + Toiture à versants. La volumétrie des maisons est simple et épurée, conservant leur typologie d'origine;
- Le terrain voisin de droite est également bâti par une maison d'habitation, mais sur une plus grande profondeur. La pente de la rue est dirigée vers cette maison voisine de droite, engendrant une différence de niveau d'environ 60 cm;
- Le terrain est situé à proximité du site hospitalier Sainte Elisabeth, implanté au Sud / Est;
- Le jardin paysager, dirigé en diagonale par rapport aux vues principales de la façade arrière, compte un arbre remarquable, un hêtre pleureur, inscrit à l'inventaire scientifique;

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

- L'objet de la demande porte sur la réalisation d'une extension à usage de bureau privé, au niveau de la cave, à demie-enterrée, vers le jardin arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension et d'une zone paysagère du côté de la mitoyenneté de gauche;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison qui dispose de ses chambres à coucher au 1^{er} étage et sous toiture, en lui offrant un espace de travail supplémentaire, au bénéfice du maintien des espaces de vie de la maison. Les espaces de vie du niveau bas bénéficient d'une terrasse donnant accès au jardin situé en contrebas, ce qui en améliore le contact;
- De par son parti d'extension inférieure, le projet opte pour la création d'une nouvelle assise pour la maison sous forme de socle débordant, ce qui permet de maintenir intacte la volumétrie d'origine des maisons jumelées pour ce qui est des registres supérieurs. Néanmoins, cette option engendre la suppression de la haie mitoyenne sur près de 5 mètres de long et son remplacement par un mur. Toutefois, une construction de ce type, mais implantée en retrait par rapport à l'axe mitoyen, engendrerai des espaces extérieurs non entretenables et peu qualitatifs;

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

- Le projet propose une volumétrie d'extension simple et épurée, dont la toiture plate permet d'aménager une terrasse d'agrément à l'usage des espaces de vie de la maison. Cette terrasse, maintenant un retrait non accessible du côté de la maison voisine de gauche, se conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;
- Le projet nécessite la prolongation du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur de 520 cm et une hauteur de 190 cm, ce qui est excessif au regard des dérogations engendrées tant au PPAS qu'au RRU. Cette extension est située au Sud / Ouest de la maison voisine de gauche. Il s'indique dès lors de veiller à ne pas compromettre l'ensoleillement de ses espaces de vie, ni de son jardin. Dans cette même optique, il s'indique de limiter l'impact du développement de la terrasse du côté de la maison voisine de droite qui dispose de quelques vues vers le bien faisant l'objet de la demande;
- La terrasse projetée sur la toiture plate de l'extension comporte une zone non accessible du côté de la maison voisine de gauche, de sorte à pouvoir respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la parcelle voisine. L'option de la toiture plate permet de limiter l'impact de l'extension sur la composition de la façade arrière de la maison, ce que n'offre pas une toiture à versants;
- Le projet opte pour une typologie contemporaine et épurée en ce qui concerne l'extension, qui permet de s'intégrer à la composition architecturale de la maison, dans le respect de ses particularités patrimoniales;

- La demande est néanmoins muette quant à l'implantation du hêtre pleureur et des dispositions prévues pour garantir la survie de ce sujet, sans porter atteinte à son système racinaire du fait de l'extension projetée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 1.3.5 du PPAS en matière de profondeur de bâtisse, la demande propose une extension limitée au niveau du demi-sous-sol, de sorte à pouvoir conserver la lisibilité du volume d'origine de la maison. La dérogation en matière de profondeur est de l'ordre de 50 cm par rapport aux 18 mètres prescrits par le PPAS, ce qui est minime au regard des spécificités des lieux et au vu de l'importance de la profondeur du jardin qui subsiste. De plus, le projet conserve une zone latérale paysagère qualitative de sorte à conserver la lecture de la typologie en ordre semi-ouvert des constructions. Néanmoins, cette dérogation est beaucoup plus importante au regard du dépassement par rapport à la maison mitoyenne (3 mètres maximum), ce qui ne peut se concevoir au regard de l'impact engendré envers les habitations voisines. Toutefois, l'espace utile du bureau n'est pas excessif au regard des proportions du reste de la maison. Dès lors il s'indique de limiter l'impact de la dérogation en matière de profondeur de bâtisse en abaissant le niveau général de l'extension de 90 cm (ce qui implique une rehausse de 1 mètre par rapport au niveau naturel du terrain) et d'opter pour un dégagement de ces façades arrières en talutant doucement le pied de façade jusqu'au niveau naturel du terrain et ce, sans engendrer des constructions supplémentaires (ne pas opter pour un système de cour anglaise ni de murs de retenues de terres). Cette option conduira également à réduire l'impact de la terrasse envers l'environnement immédiat;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de la construction mitoyenne, l'extension est prévue sur une profondeur de 520 cm par rapport à la maison voisine de gauche, alors que le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 la limite à 3 mètres. Néanmoins, au vu des spécificités des lieux, du parti du projet au regard du respect de la volumétrie d'origine de la maison et moyennant le respect de l'ensoleillement de la maison voisine de gauche, cette dérogation peut s'envisager moyennant réduction du gabarit en hauteur telle qu'évoquée plus avant ;

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 de la valeur patrimoniale de la maison jumelée en permettant de conserver ses volumes d'origine et en limitant les interventions par la création d'un socle débordant, de faible hauteur hors sol, et aux lignes contemporaines et épurées;

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

- Limiter l'impact de la dérogation en matière de profondeur de bâtisse en abaissant le niveau général de l'extension de 90 cm (ce qui implique une rehausse de 1 mètre maximum par rapport au niveau naturel du terrain) et opter pour un dégagement des façades arrières en talutant le pied de façade jusqu'au niveau naturel du terrain et ce, sans engendrer de modifications de terrain de plus de 0,50 mètres maximum;
- Prévoir une finition en harmonie avec l'ensemble architectural en ce qui concerne les modifications apportées au mur mitoyen, du côté de la maison voisine de gauche;
- Fournir l'implantation du hêtre pleureur et l'indication des dispositions prévues pour garantir la survie de ce sujet, sans porter atteinte à son système racinaire du fait de l'extension projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison d'habitation peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la survie du hêtre pleureur, inscrit à l'inventaire scientifique, ne sera pas menacée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être 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 22/02/2017
objet n° 15

Dossier 16-43187-2016 - Enquête n° 025/17

Demandeur : Monsieur Thierry Evrard

Situation : rue du Merlo, 70

Objet : modifier la structure intérieure d'une maison unifamiliale et construire un garage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43187-2016 introduite le 14/12/2016 par Monsieur Thierry Evrard et visant à modifier la structure intérieure d'une maison unifamiliale et à construire un garage sur le bien sis rue du Merlo, 70;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande se situe sur le lot n° A du permis de lotir (PL) n°34 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 08/04/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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 générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/12/2016 : dépôt de la demande;

14/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : 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 et semi-continu disposant de jardins;
- Le tronçon de la rue du Merlo dans lequel se situe la demande forme une grande courbe;
- La maison unifamiliale 4 façades sur laquelle porte la demande est implantée en intérieur d'ilot;
- Celle-ci ne possède pas de garage mais un chemin en gravier permet d'accéder à la propriété en voiture et ce, depuis sa construction. En effet, le chemin figure sur les plans d'origine et constitue donc la situation existante de droit;
- La propriété présente un talus le long de sa limite de parcelle arrière;

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

- La rénovation de la maison existante et l'ouverture de baies au sein de murs porteurs;
- La création d'un garage + abri de jardin/vélo en fond de parcelle intégré dans le talus;

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

- Les aménagements intérieurs améliorent l'habitabilité de cette habitation en offrant davantage d'ouvertures entre les locaux de vie et par conséquent davantage de luminosité au sein de ces pièces et peut dès lors s'envisager;

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

- Le projet prévoit d'implanter un volume sous le talus existant, ce qui nécessite certainement l'abattage de quelques arbres. Cette information est manquante au dossier et devra être fournie;
- La note explicative mentionne que des arbres seront replantés en bordure de limite parcellaire au droit du nouveau volume;

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

- Etant donné l'implantation du nouveau volume semi-enterré sous le talus existant en bordure de parcelle, celui-ci n'aura pratiquement pas d'impact visuel pour les parcelles voisines;
- Son habillage en treillis en acier galvanisé sur lequel des plantes grimpantes sont prévues et sa toiture verte facilitent également son camouflage dans le paysage;
- Actuellement, les voitures se garent à ciel ouvert à l'arrière de la maison, la nouvelle proposition permet d'améliorer nettement cette situation;
- Aucune prescription ne figure dans le permis de lotir en ce qui concerne la construction d'un garage au sein de la parcelle;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 16

Dossier 16-43181-2016 - Enquête n° 026/17

Demandeur : Monsieur Nugzar Gurgenidze

Situation : rue des Trois Rois, 144

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe sur 2 niveaux en façade arrière d'une maison mitoyenne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43181-2016 introduite le 12/12/2016 par Monsieur Nugzar Gurgenidze et visant à mettre en conformité la construction d'une annexe sur 2 niveaux en façade arrière d'une maison mitoyenne sur le bien sis rue des Trois Rois, 144;

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°13 - Quartier Molensteen (AR du 31/01/1959) 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 le motif suivant :

- 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'esthétique des toitures en pente, article 4, en ce qui concerne la toiture plate de l'annexe;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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 semi-ouvert composé essentiellement de maisons unifamiliales groupées et de quelques petits immeubles de logements intégrés à ce tissu bâti;
- Dans ce quartier, la rue des Trois Rois est essentiellement construites de maisons unifamiliales, à l'instar de celle de la demande;
- La maison n°144 sur laquelle porte la demande :
 - s'implante avec recul par rapport à la voirie;
 - présente une faible profondeur de bâtisse et un gabarit de R+2+Toiture;
 - dispose d'un jardinet de ville orienté plein Nord;
 - propose un programme de maison unifamiliale avec terrasse au premier étage, côté arrière, dont l'escalier vers le jardin ne répondant pas au Code civil;
- Le bâti environnant présente les mêmes caractéristiques et dispose d'annexes sur deux niveaux, sous forme de véranda ou de volume construit, à l'instar de la présente demande;
- La maison de droite (n°146) présente le même gabarit principal que celui de la demande et dispose d'une annexe construite sur deux niveaux, mais le long de la mitoyenneté commune avec le n°148;

- La maison de gauche (n°142) présente elle aussi le même gabarit principal que celui de la demande et dispose également d'une véranda sur deux niveaux en façade arrière;
- Le petit jardin de ville en façade arrière comprend des haies touffues en limites parcellaires;

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

- Conserve tant le programme de maison unifamiliale que les volumes du bâti principal;
- Vise :
 - la construction d'une annexe sur deux niveaux, soit l'agrandissement des locaux de rangement du rez-de-chaussée et des pièces de vie du premier étage, créant un beau grand espace de séjour avec cuisine en contact avec le jardin;
 - une profondeur du nouveau volume alignée à l'annexe de la maison voisine de droite;
 - en outre la construction d'une coursive extérieure avec un escalier descendant vers le jardin, l'escalier est placé à même distance de la mitoyenneté que l'escalier existant mais il n'est cependant pas implanté à une distance de 1,90 mètre de la mitoyenneté de gauche pour répondre au Code civil;
 - un parti architectural sobre à toiture plate et aux grandes baies vitrées ouvertes vers le jardin;
 - une toiture plate sans aménagement esthétique ou verdurisé;

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

- Vu le peu de profondeur de la maison existante et son organisation en bel-étage, la création d'une annexe pour les pièces de vie du premier étage participe largement aux qualités de vie et d'espaces de ce logement;
- Le projet s'inscrit contre le profil de l'annexe existante de la maison mitoyenne de droite de la demande (n°146) et contre la véranda de la maison mitoyenne de gauche (n°142) quelque peu moins profonde, ce qui tend à harmoniser les volumes en façade arrière de ces maisons, objectifs du PPAS qui couvre ce quartier ;
- Le projet s'inscrit par son parti architectural à toiture plate, malgré la dérogation au PPAS, en harmonie avec l'annexe existante à toiture plate de la maison mitoyenne de droite (n°146);

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

- en matière de programme :
 - le projet permet à cette habitation de se doter du confort et des espaces contemporains, ce qui assure sa pérennité dans le temps et s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet d'annexe à toiture plate s'harmonise avec l'annexe existante de la maison mitoyenne de droite (n°146) et respecte la profondeur permise au PPAS, ce qui assure le maintien d'un petit jardin de ville;
 - Vu que la majorité des maisons du quartier s'organisent avec les pièces de vie au premier étage, le gabarit de l'annexe sur 2 niveaux répond au bon aménagement pour créer une nouvelle harmonie des façades arrières;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'escalier d'accès au jardin reste en place, ce qui maintient la situation existante en matière de vues;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas en ce qui concerne la toiture plate au lieu d'en pente), la demande est acceptable et répond au bon aménagement des lieux en raison de :
 - son moindre impact volumétrique qu'une toiture en pente;
 - l'harmonie du projet avec l'annexe de la maison voisine de droite (n°146);

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

- préciser sur les plans la finition esthétique de la toiture plate (gravier roulés, galets ou toiture verte extensive);

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme;
- d'être accessoire en ce qu'elle porte sur une finition de toiture;
- de répondre à une objection que suscitait 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 sur la condition décrite ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui l'imposent;

Condition à mettre dans le permis

La Commission souhaite que lors d'un changement de châssis, il y a lieu de supprimer les "petits bois" de leur nomenclature qui ne correspond pas à l'esthétique de la façade;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de la mise en conformité :

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 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 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 à la condition émise ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 17

Dossier 16-43145-2016 - Enquête n° 030/17

Demandeur : Monsieur Didier Mommaert

Situation : chaussée de Waterloo, 1227

Objet : modifier l'utilisation d'un bar en un autre type de commerce, mettre en conformité l'extension du bâti en fond de parcelle, transformer et étendre les étages afin d'y aménager 2 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43145-2016 introduite le 25/11/2016 par Monsieur Didier Mommaert et visant à modifier l'utilisation d'un bar en un autre type de commerce, à mettre en

conformité l'extension du bâti en fond de parcelle, à transformer et à étendre les étages afin d'y aménager 2 logements sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1227;

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

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'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 :
 - Art. 3 Implantation de la construction (façade avant);
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/11/2016 : dépôt de la demande;

16/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 01/12/2016;

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

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté en ordre continu et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo à proximité de l'angle formé avec l'avenue Victor-Emmanuel III, située au Nord;
- La parcelle, entièrement bâtie, est mitoyenne, sur sa droite, avec un complexe de commerces et de logements formant l'angle avec l'avenue Victor-Emmanuel III (voir PU n° 16-36145-2003);
- Le bâti sur la parcelle se présente sous forme d'un immeuble à front de rue, comptant plusieurs annexes dont une extension limitée à un niveau couvrant l'ensemble de la parcelle et accueillant un commerce HoReCa;
- L'immeuble voisin de droite, affecté en logement(s), présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales, témoignant de son époque de construction (fin du 19^{ème} siècle). Il fait état d'un gabarit Rez bel étage + 2 étages avec toiture à versants. La maison voisine de gauche (n° 1229), quant à elle, présente relativement peu d'intérêt patrimonial et un gabarit Rez + 1 étage + Toiture à versants. Elle est affectée en commerce au rez et en logement à l'étage;
- L'ensemble précité s'inscrit dans un tissu bâti relativement dense de la chaussée de Waterloo, axe structurant et pôle commercial de cette partie de la Commune d'Uccle;

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

- La mise en conformité d'une extension apportée à l'immeuble :
 - Extension des espaces d'habitation au 1^{er} étage à l'arrière;
- La transformation du rez commercial :
 - Suppression de l'utilisation HoReCa;
 - Aménagement d'un patio à l'arrière le long de la mitoyenneté de gauche et d'un grand lanterneau;
 - Réaménagement des accès;
- La transformation et l'extension du logement du 1^{er} étage :
 - Aménagement d'un appartement de 2 chambres à coucher;

- Extension sous forme de volume à toiture plate et aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du commerce;
- La transformation et l'extension de l'étage sous combles en vue d'y aménager un logement de 2 chambres supplémentaire;
- La modification de la façade principale de l'immeuble en conséquence;

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

- Le projet propose le réaménagement de l'espace commercial en prévoyant la création d'un patio à l'arrière de sorte à pouvoir dédensifier le bâti et pouvoir ainsi limiter la sensation de profondeur de la construction;
- Le projet propose l'aménagement de 2 logements aux étages de l'immeuble et présentant de belles qualités d'habitabilité;
- Le projet propose le réaménagement paysager de l'ensemble des toitures plates de l'immeuble;

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

- Afin de pouvoir aménager 2 logements aux étages de l'immeuble, le projet prévoit d'importantes extensions volumétriques, au sein d'un bâti relativement dense, notamment au regard de la faible profondeur des constructions voisines;
- Le projet prévoit l'extension de l'immeuble, nécessitant une rehausse importante de la façade avant, ce qui, au vu des baies et percements proposés, contribue à la création d'une composition hybride peu équilibrée en matière de pleins et de vides;

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 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'îlot, la demande :
 - Propose de réduire l'emprise du bâti existant en fond de parcelle afin d'aménager un patio de belles dimensions à l'usage du commerce, ce qui contribue également à limiter les perspectives visuelles et l'impression de grande profondeur de ce dernier. Le projet s'inscrit dans un environnement bâti dense au niveau de l'emprise au sol, car induit par l'implantation de surfaces commerciales de belles superficies;
 - Supprime l'usage du commerce HoReCa au profit d'un autre type de commerce, lequel pourrait être davantage compatible avec les logements environnants;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 153, §2 du CoBAT (demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme), art. 3 : Implantation de la construction (façade avant), la demande :
 - Propose la création d'une façade commerciale habillée par un bardage en bois, lequel engendre un débordement sur la voie publique, ce qui peut se concevoir au vu des qualités esthétiques et de composition engendrées pour la façade avant et au vu de la praticabilité du trottoir à cet endroit;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 153, §2 du CoBAT (demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme), art. 4 : Profondeur de la construction mitoyenne, la demande :
 - Fait apparaître, via des photos datant de 1970, que les constructions arrières étaient relativement alignées, mise à part une extension au 1^{er} étage au niveau de la maison voisine de gauche;
 - Propose la mise en conformité d'une importante extension au 1^{er} étage, s'inscrivant au-delà de l'annexe voisine de gauche et compromettant l'ensoleillement des maisons voisines de droite. Le prolongement de cette extension de près de 2,50 mètres afin d'agrandir le salon du logement inférieur ne peut dès lors se concevoir, car engendrant une dérogation trop importante vis-à-vis des constructions voisines. Il s'indique dès lors de renoncer à cette extension et de conserver le volume existant (lequel fait également l'objet d'une mise en conformité);
 - Propose une extension au 2^{ème} étage afin de pouvoir aménager un second logement, ce qui engendre également une rupture de gabarit importante et ne peut se concevoir comme tel. Le bâti doit être réduit et le programme revu en conséquence;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 153, §2 du CoBAT (demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme), art. 6 : Hauteur de toiture de la construction mitoyenne, la demande :
 - Propose la rehausse de la façade avant et de recomposer les registres de baies, ce qui conduit à une composition hybride dans laquelle les lignes horizontales ou les lignes verticales ne sont pas affirmées;
 - Propose de rehausser l'ensemble du gabarit ce qui conduit à un dépassant de volume du côté de la maison voisine de droite, relativement dominant en situation existante. Il s'indique dès lors de revoir intégralement la composition de la façade afin de respecter davantage les registres de la situation existante et de s'accorder au mieux au gabarit plus bas de la maison voisine de gauche. Le programme en matière de nombre de logements doit être revu en conséquence en envisageant l'aménagement d'une seule unité d'habitation;

Considérant que la demande, telle que proposée, ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 18

Dossier 16-43160-2016 - Enquête n° 021/17

Demandeur : Monsieur et Madame Van Binh Nguyen et Kim Danh Tran

Situation : rue de Calevoet 80

Objet : agrandir l'arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage et transformer le grenier en chambre

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43160-2016 introduite le 05/12/2016 par Monsieur et Madame Van Binh et Kim Danh Nguyen-Tran et visant à agrandir l'arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage et à transformer le grenier en chambre sur le bien sis rue de Calevoet, 80;

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

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 de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, en ce que l'extension au 1^{er} étage est plus profonde que les deux constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01 au 06/02/2017 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2016 : dépôt de la demande;

12/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : 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, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- Les constructions ont un gabarit assez homogène R+2+T parfois R+3;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique et le stationnement est autorisé des deux côtés de la voirie;
- La maison n°80 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+T en voirie, le jardin est situé un niveau plus haut que la voirie;
- Le rez-de-chaussée, enterré à l'arrière et affecté au garage, est composé de 2 pièces en enfilade;
- Le niveau du séjour au 1^{er} étage côté rue donne directement sur le jardin;
- Il est composé de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de gauche qui dépasse légèrement la profondeur de la maison de gauche n°78;
- Les deux maisons mitoyennes sont plus profondes aux étages,
- Ces maisons sont de taille modeste et permettent peu de liberté d'aménagement;
- Les jardins sont orientés au SE;

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

- L'élargissement de l'annexe du rez-de-jardin à la largeur de la parcelle;
- La création d'une 3^{ème} pièce en enfilade à l'étage des chambres sur la même profondeur, mais objet de la dérogation;
- le grenier est aménagé en chambre;

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

- en matière de programme :
 - l'extension du rez-de-jardin permet de relier la cuisine (dans l'annexe existante) aux pièces de séjour et de créer un espace de vie largement ouvert sur le jardin;
 - l'extension du 2^{ème} étage permet de réaménager deux chambres de dimension agréable, avec leur service et un petit bureau;
 - le grenier est aménagé en chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-jardin conserve la profondeur de l'annexe et s'accolle au mitoyen de droite;
 - l'extension de l'étage des chambres dépasse la profondeur des deux constructions voisines, objet de la dérogation, elle est couverte par une toiture plate;
- en matière d'esthétique :
 - la nouvelle façade arrière est enduite en blanc cassé, le nouveau volume est sobre et simplifie les différentes profondeurs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;

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 : dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), l'extension de l'étage des chambres est plus profonde que les deux maisons voisines, soit de 0,58 mètres côté gauche et de 1,53 mètres du côté droit, ce qui crée une héberge mineure vis-à-vis du n°78. Elle est un peu plus importante vis-à-vis de la maison de droite, sans lui porter ombre vu l'orientation des parcelles, de sorte que la dérogation est acceptable;
- La maison de droite est plus haute, ce qui crée également une héberge vis-à-vis de la demande entraînant de l'ombrage;
- Dès lors, la demande répond au bon aménagement des lieux, l'impact du projet étant faible sur les constructions voisines;

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.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 19

Dossier 16-42981-2016 - Enquête n° 029/17

Demandeur : Sibelga S.C.R.L. - Monsieur Stefaan Roelant

Situation : chaussée d'Alseberg, 1433

Objet : transformer une cabine électrique désaffectée (longeant le lit désaffecté du Zandbeek) en logement et création d'une habitation intergénérationnelle avec le logement situé dans la maison avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42981-2016 introduite le 25/07/2016 par la S.C. SIBELGA - c/o Monsieur Stefaan Roelant et visant à transformer une cabine électrique désaffectée en logement et création d'une habitation intergénérationnelle avec le logement situé dans la maison avant sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1433;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les propriétaires de la maison située Grand'Route 4 à Uccle font part des remarques/questions suivantes :
 - En ce moment, ils ont vue sur la façade latérale du bâtiment Sibelga (Chaussée d'Alseberg 1433) qui fait l'objet de la demande de permis et il n'y a aucun vis-à-vis. Va-t-il y avoir un vis-à-vis, suite à la transformation de la cabine désaffectée? Ils ont un cabinet paramédical côté jardin sans aucun occultant étant donné que jusqu'à présent il n'y a aucun vis-à-vis. Cette information a donc de l'importance pour leur activité professionnelle (Monsieur est podologue);
 - Un accès par leur terrasse sera-t-il nécessaire lors des travaux? Si oui, encore une fois, cela a une conséquence pour l'activité professionnelle du propriétaire, et donc ils souhaiteraient en être informés en temps voulu;
 - Des travaux sont-ils prévus sur la façade latérale qui donne sur leur terrasse?;
 - La canalisation d'égouttage sur laquelle se raccordent les maisons 2, 4, 6 de la Grand'Route ainsi que le 1427 de la chaussée d'Alseberg longe la propriété de Sibelga avant de se jeter dans le lit désaffecté du Linkebeek. Ils souhaitent donc souligner l'importance de cette canalisation et appeler à la vigilance du maître d'ouvrage pour que celle-ci ne soit ni bouchée, ni endommagée, ni condamnée lors des travaux de rénovation. Le bâtiment de Sibelga y est également raccordé?;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/07/2016 : dépôt de la demande;

05/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
16/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;
23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 28/10/2016 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 à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg. Cette construction abrite 3 cabines électriques et 1 logement aménagé dans le bâtiment avant;
- La parcelle est limitrophe avec la Région Flamande et la Commune de Drogenbos en partie arrière. Elle est également bordée par un chemin piéton reliant la Grote Baan avec la chaussée d'Alseberg;
- Le bâtiment à front de rue, abritant une cabine électrique et 1 logement, présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Le bâtiment arrière, s'inscrivant dans la pente descendante du terrain, présente 2 niveaux ainsi qu'une cave semi-enterrée, couvert par une toiture plate. Les 2 constructions (à rue et arrière) sont séparées par un patio. La façade arrière de l'immeuble est implantée en mitoyenneté avec le lit du Linkebeek;
- L'ensemble présente un état de vétusté relativement avancé;

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

- Le projet propose la réaffectation des 2 cabines électriques arrières en logement :
 - Niveau bas : un espace studio;
 - Niveau haut : les espaces de vie de la maison avant;
- Le projet propose la rénovation du bâtiment avant en y :
 - Maintenant la cabine électrique au rez;
 - Aménageant les espaces de nuit ou secondaires du logement principal aux étages;

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

- Le projet s'inscrit dans les gabarits bâtis existants et propose de revitaliser ces constructions vétustes, au profit de nouveaux aménagements cohérents;
- Le projet propose d'inscrire la façade arrière des anciennes cabines électriques en second plan par rapport à la façade d'origine, de sorte à pouvoir y aménager des petites terrasses d'agrément et des ouvertures non conformes aux dispositions du Code civil. Ces terrasses et baies répondent aux dispositions du Code Civil en matière de vues du côté de la propriété du lit désaffecté du Zandbeek;
- Le projet conserve les qualités architecturales et patrimoniales, bien que modestes, de la façade avant du bâtiment principal;

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

- en matière de programme, le projet propose l'aménagement de locaux d'habitation au sein de la cabine électrique désaffectée à l'arrière, ce qui peut se concevoir en matière d'utilisation au regard de l'environnement bâti immédiat. Toutefois, les vues et ouvertures à l'arrière étant relativement étroites, il s'indique de favoriser l'apport d'éclairage naturel des espaces d'habitation en élargissant les proportions des baies et en ouvrant les espaces du côté de la cage d'escaliers centrale;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet vise à dédensifier le bâti sur la parcelle au profit du dégagement visuel des constructions voisines. Ainsi, la structure métallique à versant reliant le bâtiment avant et le bâtiment arrière est supprimée au profit d'une toiture vitrée couvrant la cage d'escalier centrale. De cette manière, il n'y a pas de vues générées vers les habitations sises Grote Baan;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose l'aménagement d'un patio paysager au profit du logement étendu;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet est localisé face au terminus de la ligne de tram 51, ce qui peut justifier l'absence de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, il s'indique de ne pas perturber le réseau d'évacuation en place;

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 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, la demande visant la transformation d'une cabine électrique désaffectée en espaces d'habitations peut s'envisager en ce qui concerne la compatibilité avec son environnement bâti, mais nécessite d'être revue en matière d'apport de lumière naturelle, afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité;

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

- Favoriser l'apport d'éclairage naturel des espaces d'habitation arrières en élargissant les proportions des baies du côté de la servitude (ancien lit du Zandbeek) et en ouvrant les espaces du côté de la cage d'escaliers centrale;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation de la cabine électrique désaffectée en espaces d'habitation peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le gabarit de la construction transformée sera davantage adaptée à la fonction qu'elle abrite et à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande;

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, la demanderesse 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 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,

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 22/02/2017
objet n° 20

Dossier 16-43133-2016 - Enquête n° 031/17

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry Ballet et Ann Mistiaen

Situation : avenue des Statuaires, 135

Objet : construire un immeuble de 2 appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43133-2016 introduite le 15/11/2016 par Monsieur et Madame Thierry Ballet et Ann Mistiaen et visant à construire un immeuble de 2 appartements sur le bien sis avenue des Statuaires, 135;

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 :

- 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°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "*la hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que la façade avant dépasse la hauteur de la façade de la maison qui lui est mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, la toiture ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen*", en ce que le projet dépasse le gabarit maximum autorisé de manière limitée au 2^{ème} étage;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3, §1 (alignement de la façade au front de bâtisse) et à l'article 3, alinéa 2 (rampe d'accès au garage d'une pente de 4% sur les 5 premiers mètres de son développement) du Règlement Régional d'Urbanisme et que ces dérogations ne sont pas sollicitées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 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 :*
 - *Quartier de maisons unifamiliales du début du 20^{ème} siècle en harmonie;*
 - *Le projet proposé ne s'inscrit pas dans son environnement;*
 - *Le projet s'appuie sur 2 maisons jumelles aux gabarits cohérents;*
 - *Le projet ne respecte pas le style de ces maisons et s'impose à elles;*
 - *Le projet ne respecte pas les alignements du bloc de mitoyenneté;*
 - *Hauteur excessive;*
 - *Problèmes de parking lié à la densification de la parcelle (2 logements);*
 - *Le "quartier de l'Observatoire" devrait être davantage préservé;*
 - *Signatures de 9 riverains;*
- *Réclamation 2 :*
 - *Nouveaux propriétaires de la maison n°133 mitoyenne au projet;*
 - *Pas d'objections à ce qu'une maison se construise en mitoyenneté mais dans le respect du maintien de la qualité de leur habitat;*
 - *Projet proposé en rupture totale avec les 2 maisons qui lui sont mitoyennes tant du point de vue du style architectural que de l'alignement, la hauteur, le gabarit et le type de toiture;*
 - *Projet implanté au Sud, en surplomb et hors alignement : effets sur l'ensoleillement de leur maison - qui est une maison 2 façades et qui par conséquent ne peut prendre la lumière qu'aux seules extrémités Est et Ouest;*
 - *Préjudices par rapport à la luminosité et l'intimité de leur habitation;*
 - *S'opposent à l'octroi de la dérogation à l'article 6 du RRU;*
 - *Le projet situé à proximité immédiate et pris comme référence dans la note explicative (à savoir le bâtiment construit au n°129) est accolé à une maison 3 façades et constitue une maison unifamiliale contrairement au projet proposé;*
 - *Ils prient la Commune de bien vouloir garantir qu'une insonorisation maximale soit assurée contre la mitoyenneté;*
 - *Projet avec multiplication des vues vers leur jardin;*
 - *Le projet semble vouloir utiliser les cheminées de leur habitation, ce qui ne peut se concevoir;*
 - *S'opposent à l'octroi de la dérogation à l'article 5 du RRU;*
 - *Demandent un projet plus raisonnable;*
- *Réclamation 3 :*
 - *Manque d'intégration du projet dans l'environnement de l'avenue des Statuaires : architecture différente + façades non alignées + toiture non alignée + extensions et terrasses qui causeront perte d'intimité et de luminosité au voisinage + maison multifamiliale;*
 - *Le projet déroge également au RRU - Titre I - article 3 en ce que la façade avant n'est pas dans l'alignement du front bâti : rupture esthétique + perte de lumière;*
 - *Habitation multifamiliale : source de problèmes point de vue stationnement + pièces de vie et terrasses situées au niveau des chambres des habitations voisines et risque de nuisances sonore inévitable - surtout en été;*
 - *Perte d'intimité entre voisins de part des vis-à-vis en façade arrière;*
 - *Perte de lumière en hiver de par les avancées à l'avant et à l'arrière;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2016 : dépôt de la demande;

16/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Quant aux avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure :

- Considérant que l'avis du Service Vert sera émis avant délivrance du permis d'urbanisme;
- Considérant l'avis du Service Technique de la Voirie-Mobilité sera émis avant délivrance du permis d'urbanisme;
- Que le projet devra répondre aux éventuelles conditions qui seront formulées dans ces avis;
- Vu l'avis du SIAMU émis le 18/11/2016 et joint à la demande;

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 et semi-ouvert, implanté avec une zone de recul par rapport à la rue;
- L'avenue dans laquelle se situe la demande est en pente ascendante depuis l'avenue De Fré vers le Sud et comprend, dans le tronçon où se situe la demande, plusieurs ensembles de maisons groupées;
- La parcelle des demandeurs se situe en about d'un ensemble de deux maisons unifamiliales existantes, de gabarit R+1+Toiture;
- La maison mitoyenne de droite présente une extension, en façade arrière et au rez-de-chaussée;
- La parcelle faisant l'objet de la demande a comme voisine de gauche une maison unifamiliale à 3 façades nettement plus importante en profondeur, de gabarit similaire à celle de droite, ce qui rend sa volumétrie nettement plus importante, celle-ci étant renforcée par la forte pente de l'avenue à cet endroit;
- Le terrain est profond, ce qui permettra à la construction de disposer d'un beau jardin;

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

- La construction d'un immeuble de deux appartements à 3 chambres, de gabarit R+2+1 étage en recul à toiture plate, d'un espace enterré accueillant 2 garages (3 emplacements), d'un espace Wellness, d'une buanderie et de locaux techniques;
- L'abattage de 2 arbres (Erables);

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

- Le projet propose un immeuble de deux logements spacieux de 3 chambres;
- Les volumes proposés tentent de limiter les héberges avec la maison voisine mitoyenne située en contre-bas (voirie montante), tant en implantation qu'en volume sans réellement y parvenir :
 - L'implantation proposée est en totale discordance par rapport aux implantations "classiques" à l'alignement par groupe de maisons au sein de ce quartier et ne correspond dès lors pas au tissu construit;
 - Le projet propose de s'implanter en saillie tant en façade avant qu'en façade arrière par rapport à l'ensemble des deux maisons existantes auxquelles il s'accôle;
 - Considérant que vu cette situation, la volumétrie du projet, malgré ses jeux de volumes et de reculs successifs, reste importante en regard de la perte d'ensoleillement;
 - Il s'indique de limiter les surfaces de certains espaces et de limiter la hauteur générale du bâtiment afin de réduire les héberges tant du côté rue que du côté jardin et de limiter l'impact volumétrique de la construction par rapport aux maisons auxquelles il s'accôle;
- Quant au choix de la typologie :
 - de caractère architectural contemporain, le projet présente des jeux de volumes et de façades intéressants, avec de larges ouvertures;
 - le souhait des demandeurs de trancher radicalement avec l'ensemble des maisons auxquelles il s'accôle peut s'autoriser. En effet, ce type d'architecture a été autorisé à proximité immédiate, à savoir au numéro 129 qui s'accôle également à une maison (3 façades) en brique à toiture à double versants;
 - marquer la différence d'époque peut donc s'envisager moyennant une meilleure adéquation aux gabarits généraux des maisons qui lui sont les plus proches, dont la maison mitoyenne;

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

- Le programme :
 - Le projet propose des logements de qualité et répond à la demande en logement au sein de la Région de Bruxelles-Capitale;
 - Le projet prévoit, en sous-sol, 3 emplacements de parcage, des locaux techniques, un espace "Wellness" ainsi que des buanderies spacieuses ce qui confère à ces logements de grandes qualités fonctionnelles;
 - Cependant, ces appartements jouxteront une maison unifamiliale et il y a donc lieu de veiller à ce que la norme acoustique entre les logements soit respectée;
- Terrasses :
 - Bien que les logements disposent de terrasses qui respectent le Code civil en matière de servitude de vues par leurs reculs successifs, celles situées aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages risquent de porter préjudice à l'intimité entre propriétés et d'apporter des nuisances sonores aux voisins directs dont les chambres sont implantées à la même hauteur que les espaces de vie de l'appartement proposé aux étages;
 - Il y a donc lieu, en fonction des spécificités des lieux, d'agrandir la zone de terrasse non accessible à 2,50 mètres afin de réduire la dimension de celles-ci et ainsi en limiter leur utilisation;
- Le projet déroge également à l'article 3 du Titre I du RRU en ce que la façade avant n'est pas alignée avec le front de bâtisse des maisons qui lui sont mitoyennes :
 - en effet, la nouvelle façade s'implante à 50cm en avant-plan de la façade de la maison de droite qui lui est mitoyenne. Ce décrochement permet de marquer la différence d'époque de construction de manière limitée et sans porter atteinte à l'ensoleillement de la maison de droite ;
 - la partie saillante s'implante à 3,05m de la façade voisine (avec un recul de 3,15m par rapport à la limite de parcelle), cette excroissance volumineuse devrait être supprimée et il y a lieu d'offrir une façade avant composée d'un seul plan afin d'éviter de porter atteinte à l'ensoleillement du voisin direct mitoyen;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- La façade avant du projet dépasse de 2,90 mètres la hauteur de la façade de la maison voisine à laquelle elle s'accroche, ce qui est excessif et particulièrement visible;
- Il y a lieu de trouver un raccord plus équilibré entre les différents volumes afin de retrouver une harmonie d'ensemble;

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- En matière de hauteur générale du bâtiment :
 - Le projet propose un immeuble à l'architecture contemporaine et à toiture plate qui correspond au tissu urbain construit à proximité immédiate (En effet, le nouvel immeuble situé avenue des Statuaires n°129 présente un gabarit similaire et jouxte une maison à toiture à versant de gabarit inférieur). Cependant, il apparaît que ce volume (n°129), construit à proximité immédiate du présent projet, présente un impact volumétrique important vis-à-vis de la maison qui lui est mitoyenne et ne peut être pris comme référence;
 - Le projet proposé devrait davantage prendre en considération la volumétrie générale des maisons existantes qui lui sont les plus proches et prévoir un volume et un gabarit plus appropriés afin d'éviter un effet de massivité, à l'instar de celui qu'engendre le projet précité ;
 - Il y a donc lieu, dans cette optique, de réduire l'impact général de l'immeuble et de mieux l'intégrer dans le paysage des lieux en supprimant le dernier étage;
- En matière de dépassement du volume arrière par rapport au gabarit autorisé au 2^{ème} étage :
 - Afin de diminuer l'impact de l'ensemble du bâtiment et de réduire les pertes d'ensoleillement sur la façade de la maison voisine, il y a lieu de supprimer la dérogation et de réduire la profondeur du volume en saillie de 50 centimètres en façade arrière tant au 1^{er} qu'au 2^{ème} étages;

Quant aux dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme non sollicitées :

- La dérogation à l'article 3 du Titre I est minime et participe à créer l'articulation entre deux architectures de typologies et d'esthétique différentes;
- La dérogation à l'article 3, alinéa 2 du Titre VIII permet de rendre le niveau du garage moins visible depuis l'espace public;

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

- Atténuer les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU comme suit :
 - supprimer le volume en saillie en façade avant;
 - réduire la profondeur du volume en saillie en façade arrière de 50 centimètres aux étages;
 - supprimer le dernier étage;
- Agrandir la zone non accessible des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages à 2,50 mètres afin de réduire la dimension de celles-ci et ainsi en limiter leur utilisation;
- Veiller à ce que la norme acoustique entre les logements soit respectée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est accepté;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des réductions du gabarit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et les formulaires doivent être adaptés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 5 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/02/2017
objet n° 21

Dossier 16-43120-2016 - Enquête n° 022/17

Demandeur : S.P.R.L. Cavell Development - Monsieur Atef Nsouli

Situation : rue Vanderkindere, 406 à 414

Objet : modifier la demande de permis d'urbanisme n° 16-42604-2015 en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir 2 immeubles commerciaux et 1 maison de commerce, construire un immeuble mixte de 17 logements + 19 emplacements de stationnement et 3 unités de commerce, ainsi que transformer et étendre la fermette arrière afin d'y aménager un commerce

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42604-2015 introduite le 22/12/2015, modifiée le 03/11/2016 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. Cavell Development c/o Monsieur Atef Nsouli, et visant à démolir deux immeubles commerciaux et une maison non habitée de commerce et à construire un immeuble mixte d'habitation, commerce et parking sur le bien sis rue Vanderkindere de 406 à 414;

Vu que cette demande initiale a fait l'objet d'une modification d'initiative en application de l'art. 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 03/11/2016;

Que cette demande modificative s'est vue attribuer le n° 16-43120-2016;

Qu'elle vise à démolir 2 immeubles commerciaux et 1 maison de commerce, à construire un immeuble mixte de 17 logements + 19 emplacements de stationnement et 3 unités de commerce, ainsi qu'à transformer et à étendre la fermette arrière afin d'y aménager un commerce;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2015 : dépôt de la demande initiale (dossier n°16-42604-2015);

01/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/03/2016 au 28/03/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013;

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126, § 7 du CoBAT s'applique;

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

1. l'avis du Fonctionnaire délégué n'est pas requis;
2. le Collège des Bourgmestre et Echevins se prononce négativement sur la demande;

03/11/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

23/01/2017 au 06/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation portant sur la demande modifiée;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie, sur la demande initiale, émis le 24/03/2016 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation,...

Ce dispositif de gestion est composé :

a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

b) d'un dispositif de stockage temporaire :

- pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe;
- conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;
- dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;
- devant être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage :

a) Si les surfaces imperméabilisées en protection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

b) Si les surfaces imperméabilisées en protection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000 m², le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine,...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.

Les demandeurs disposant sur leur terrain de puits perdant n'étant plus utilisé suite au raccordement de leurs eaux usées à l'égout peuvent utiliser ce dispositif comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci et en respect avec la législation en vigueur.

Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion : Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit (doivent) être accessible(s). Il appartient au demandeur de justifier ses choix au regard des contraintes existantes.

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.

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.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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 de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives;
- b) pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.

Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de 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 du propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

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 en fonte 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.

Quant à la présente demande :

Considérant qu'hormis une simple mention "vers bassin d'orage" sur le plan n° 05/12, le projet semble dépourvu de dispositif de gestion des eaux pluviales, il s'indique de compléter les plans pour les conformer aux directives énoncées ci-dessus.

Les descentes d'eau pluviales en façade avant seront encastrées dans la façade.

Cotation d'implantation altimétrique

Principes généraux :

Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant au projet :

Les plans ne comportent pas de référence altimétrique au sol, celles sur les corniches étant inutilisables lors de l'implantation et du contrôle de celle-ci; le plan de comparaison d'altitude 10.00 renseigné sur les différents plans est celui du seuil de la maison n°406 dont la démolition fait partie du projet. Le niveau repère est donc voué à disparaître.

Il s'indique de référencer ce plan de comparaison par rapport à un ou deux seuils voisins.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/03/2016 sur la demande telle qu'introduite;
- l'avis de Vivaqua émis le 17/01/2017 sur la demande modifiée;
- l'avis du SIAMU émis le 23/12/2015 sur la demande telle qu'introduite;
- l'avis du SIAMU émis le 28/10/2016 sur la demande modifiée;

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

- L'ensemble des immeubles faisant l'objet de la présente demande sont implantés le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Lotz à l'Ouest et la rue Gabrielle à l'Est;
- L'ilot est étroit et est composé d'ensembles de maisons d'habitation ou de logements multiples, ainsi que de commerces de quartier. Le bâti est plus dense du côté de la rue Vanderkindere, laquelle est une artère commerciale en voie de redynamisation dans ce tronçon;
- Le cœur de l'ilot est quant à lui aménagé de manière paysagère par des jardins à l'usage des logements environnants;

- L'îlot est implanté entre le site hospitalier "Edith Cavell" du CHIREC et la place Guy d'Arezzo. Il se resserre à l'angle de la rue Gabrielle, conférant aux premières parcelles une importante promiscuité avec l'arrière des constructions de la rue Vanderkindere;
- Les immeubles sur lesquels porte la demande sont :
 - au n° 406 : un immeuble mixte de commerce du secteur HoReCa (au rez) et d'un logement unifamilial aux étages et présentent un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Cet immeuble présente, du fait de l'implantation de la construction en recul sur la parcelle suivante, un important mur pignon en attente;
 - au n° 408 : une construction basse (Rez + Toiture à versants) implantée en fond de parcelle et bénéficiant d'ouvertures uniquement vers la rue. Cette construction témoigne, de par sa typologie, de la première urbanisation de cette partie de voirie;
 - un terrain non bâti à droite du n 406 et à l'avant du n° 408 et à l'usage de l'ensemble des 2 immeubles;
 - au n°410 et au n°412 : un ancien garage de mécanique automobile dont l'architecture témoigne de l'époque des années 1930. Le bâtiment à rue présente un faible gabarit, variant de R à R+1, mais se développe sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle, sous forme de hangars;
 - au n°414 : un commerce de services se développant également jusqu'en fond de parcelle et présentant un gabarit rez-de-chaussée;
- Le bâti environnant présente peu de cohérence, mais est néanmoins caractérisé par un parcellaire individuel marqué et des gabarits variés laissant apparaître plusieurs respirations paysagères ou urbanistiques le long de cet axe structurant;
- Les immeubles bordant le site à gauche et à droite présentent des gabarits R + 3 et des profondeurs variables;

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

- La triple parcelle objet du permis d'urbanisme est située en zone d'habitation mais aussi en liseré de noyau commercial. Cette partie de la rue Vanderkindere est en mutation avec l'installation de nouvelles enseignes commerciales mais un faible renouveau de l'Habitat. Le projet prévoit la création d'un immeuble composé de 23 logements variés et d'un rez-de-chaussée commercial, étant la surface commerciale susceptible d'être divisée en 4, 3 ou 2 unités de commerce. L'habitat projeté propose une mixité avec des appartements d'une, deux ou 3 chambres à coucher et avec des logements de typologie différente, salon vers la rue ou salon vers l'intérieur d'îlot, Penthouse, etc.;
- Le projet est implanté au centre d'un îlot mixte composé d'immeubles de différentes époques, gabarits, qualité constructive, etc. Il faut remarquer la profondeur de l'îlot depuis la rue Vanderkindere jusqu'à l'avenue Molière. Cette profondeur et la présence d'un important intérieur d'îlot verdurisé sont, selon le demandeur, des éléments favorables pour l'implantation du nouvel immeuble;
- Le rez-de-chaussée s'étend sur 3/4 de profondeur de la parcelle. Actuellement les parcelles sont pratiquement entièrement couvertes, excepté une cour dallée pour le n° 404. Le nouveau projet limite le bâti à 3/4 de la parcelle afin de créer une zone de jardin et de terre pleine avec des plantations d'arbres. Cette zone jardin sera accessible aux habitants des appartements via un couloir à travers un des halls d'entrée. Le rez-de-chaussée propose de 1 à 4 locaux de commerces. Un double sous-sol est prévu pour loger les 23 places de parking, les caves privatives et les locaux techniques. Toujours dans les limites des 3/4 de la parcelle.
Un système indépendant des fondations en pieux sécants ou berlinoises assureront toute la stabilité de la nouvelle construction par rapport aux constructions voisines plus anciennes. 2 noyaux verticaux de circulation - ascenseur 8 personnes aptes PMR et escalier béton - servent à organiser les plans des étages. Aux étages 1/2/3 chaque noyau distribue 3 logements de 2 chambres traversants et d'une chambre à rue. 2 typologies d'appartements sont prévus : avec salon côté rue et avec salon côté jardin arrière. L'étage 4 en retrait loge 4 appartements, 2 de 2 chambres et 2 de 3 chambres;
- Afin de "couronner" l'immeuble et sur un espace au centre et très en retrait par rapport à la façade et aux mitoyens, un appartement Penthouse est prévu;
- L'immeuble est conçu de manière symétrique pour les étages 1 à 4 avec le Penthouse en couronnement et le rez-de-chaussée en socle en pierre bleue qui intègre les accès privatifs des logements + accès Parking + vitrine des magasins. Le corps principal de la façade est composé de 2 saillies en briques claires sur un fond en briques plus foncées. Les saillies sont virtuellement

liaisonnées par les terrasses et balustrades en vitrage clair. Les saillies plus l'avancée de la terrasse au niveau R+1 constituent un porche de protection pour les accès et les vitrines des commerces;

- L'immeuble sera réalisé en structure béton (apparente pour les niveaux inférieurs) avec une isolation renforcée (basse énergie et passive) en murs de façade, toiture et murs enterrés. Des études sont en cours pour une installation en géothermie et des techniques de chauffage et ventilation écologiques;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- 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;
 - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n° 13 - maintien d'une surface perméable;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation, relatif à la demande initiale était 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 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *Les riverains regrettent que leur patrimoine va être détruit et trouvent cela très dommage pour le quartier. Les gens y tiennent comme à la prunelle de leurs yeux surtout en ces temps si incertains, ils ont besoin de garder leurs valeurs et leurs maisons;*
- *Le projet détruirait totalement l'aspect plein de charme de cette partie de la rue, très conviviale. C'est ce qui lui donne justement une atmosphère tellement particulière et que c'est à juste titre, qu'on a baptisé cette portion de rue "Village Cavell";*
- *Cette appellation est claire et détermine la vocation de charme et du bien vivre qui anime cette partie de la rue située, de façon générale entre Dodonée et Edith Cavell;*
- *Entre autre, la terrasse du 406 est vivement appréciée par tous les habitants du quartier. C'est une véritable oasis d'air, de lumière et de verdure en pleine ville;*
- *Les cinq bâtiments sont exploités commercialement et que leur destruction entraînerait évidemment une cessation d'activité d'où mise au chômage de plusieurs personnes. Tous les gens de ce quartier sont opposés à ce projet;*
- *Il serait absolument catastrophique de permettre la construction d'un énorme immeuble dans cette partie de la rue Vanderkindere. La zone est déjà suffisamment encombrée pour permettre d'accroître encore les difficultés. En plus ce projet ferait que le croisement de plusieurs rues devienne un bouchon permanent avec les conséquences tant pour la circulation que pour la santé des riverains. Ils seraient soumis à une pollution énorme alors que la tendance est à la bonne santé de la population;*
- *Des riverains espèrent que la Commission de Concertation se rendra compte de la valeur sociale de cette partie de la rue appelée Village Cavell. Il y a une dimension humaine dans cet ensemble de commerce et d'habitation qui rend la cohabitation et les relations de voisinage chaleureuses et conviviales, ce qui est en train de disparaître dans nos villes;*
- *La bonne entente d'un quartier n'est pas due uniquement à la personnalité de ses habitants mais essentiellement à la qualité humaine du bâti et un langage urbain à connotation villageoise qu'on est en train de supprimer dans de nombreux quartiers. Dans un quartier si charmant les personnes âgées accumulent des petits bonheurs qui leur permettent de vivre une fin de vie heureuse sans parler de toute la population locale qui est heureuse de vivre dans ce quartier grâce à cette ambiance irremplaçable;*
- *Certains réclament à faire remarquer une irrégularité de procédure d'affichage de l'avis d'enquête publique. En effet, celui-ci n'est apparu visible pour les habitants de la Rue Gabrielle au coin de la rue Gabrielle -Rue Vanderkindere que le 22 mars 2016 et non depuis le 14;*
- *La nature et la couleur des matériaux ne sont pas indiqués sur les élévations. Il est impossible de juger correctement de la qualité architecturale du projet. De plus, des façades sont manquantes (latérales "arrières");*

- Il serait extrêmement critiquable d'accorder une telle dérogation au RRU quant à la profondeur de la construction par rapport aux immeubles voisins et au profil général de la rue. La profondeur de certains logements devrait être diminuée;
- Il est regrettable que la toiture verte prévue au couvrant rez ne soit pas un véritable jardin avec un complexe de terre équivalent à de la pleine terre (50cm de terre);
- Il est essentiel de retrouver un véritable intérieur d'îlot avec la possibilité d'une végétation intensive et des arbres. Cela serait un plus pour les futurs occupants et les riverains. Par ailleurs, le projet étant une construction neuve, cela n'engendrerait pas de problèmes majeurs de stabilité;
- La superficie du local technique est très faible. Il a été constaté qu'aucun groupe de ventilation n'est indiqué sur les plans. La hauteur des rehausses des gaines techniques en toiture semble très importante et le complexe de toiture verte inaccessible de faible épaisseur. Le complexe vert ne peut-il pas être augmenté et la hauteur des rehausses optimisée afin de diminuer l'impact visuel de ces dernières (des occupants et riverains auront vue sur ces grilles);
- Un local vélo-poussettes situé au -2 n'a guère de sens. Celui-ci devrait se situer à proximité immédiate de la rue et de chaque entrée;
- La faible superficie des locaux poubelles et leur localisation est surprenante;
- Qu'en est-il de la ventilation du parking ?
- Aucun des logements n'est prévu pour pouvoir accueillir une personne à mobilité réduite. Le parking ne prévoit pas d'emplacements PMR. De plus, la personne à mobilité réduite ne sait pas entrer dans l'immeuble. En effet, une différence de niveau de 10cm est beaucoup trop importante (RRU - max 2cm). Il en va de même pour les commerces;
- La note explicative n'est pas particulièrement claire. Le passif et la basse énergie sont deux choses différentes;
- Un bassin d'orage est prévu. Qu'en est-il de la récupération des eaux pluviales (arrosage du jardin, nettoyage du parking,...);
- De par l'exploitation du site par diverses activités non résidentielles sur les différentes parcelles et à travers le temps, des tests de pollution du sol après démolition et évacuation des déchets de construction sont-ils prévus et/ou imposés ?
- L'absence de référence à la notion de "densité bâtie", telle qu'elle s'entend habituellement, est d'autant plus regrettable que cet indicateur eut été un marqueur de la rupture programmée de l'équilibre environnemental de l'îlot défini par les rues LOTZ, VANDERKINDERE et GABRIELLE;
- Aucune modélisation de la construction projetée n'a été présentée;
- En l'espèce, la conception qui semble retenue pour la face arrière de l'immeuble, et qui s'apparente à une poupe de paquebot dont les différents gaillards au demeurant pour certains végétalisés, seraient en retrait les uns par rapport aux autres de 3 mètres non par étage mais par blocs d'étages (R+1, R+2, R+3), puis individuellement pour R+4 et R+5 ne manque pas de soulever de légitimes interrogations sur le maintien pour les riverains d'une luminosité de leur bien au moins égale à celle dont ils jouissent présentement;
- Cette carence est également difficilement compréhensible, d'autant qu'en raison :
 - d'une part du caractère pentu et quasi similaire des rues LOTZ et GABRIELLE;
 - d'autre part que la hauteur moyenne retenue entre dalles (3m) s'effectuera au plan de la rue VANDERKINDERE, seuil d'accès des différents lots encore d'autre part de la nécessité, pour des raisons évidentes de commercialisation, de fournir des lots parfaitement plans, les riverains concernés au premier chef par les deux cotés aveugles de la construction projetée sont légitimement conduits à s'interroger, là encore sur la perte de luminosité qu'ils pourraient subir et ce par rapport à l'existant;
- Quant à l'insertion en hauteur (R+5) au plan de la rue VANDERKINDERE de cet immeuble et qui sauf erreur était à l'origine de la consultation. En intégrant deux étages de garages en sous-sol, il serait finalement érigé un bâtiment sur sept niveaux. Ce qui nécessite des fondations sans commune mesure avec celles des bâtiments avoisinants lesquels ont au plus un sous-sol à usage cave et ce, pour au maximum un "R+4";
- Afin de conserver l'alignement des constructions actuelles côté jardin, la profondeur du bâtiment à partir de R+1 ne devrait pas dépasser 13,50m contre 17,66m d'après les plans communiqués. Une telle limitation permettrait de conserver l'aspect environnemental de l'îlot;
- Des riverains formulent quelques remarques relatives aux dérogations reprises dans l'enquête :
 - Art 4 du RRU : il convient de ne pas dépasser de plus de $\frac{1}{4}$ la profondeur du terrain, ceci afin de préserver la luminosité indispensable aux immeubles voisins;
 - Art 6 du RRU : ils s'opposent au dépassement de plus de 3 mètres de la hauteur du profil le plus bas, ceci également pour des raisons de luminosité et d'esthétique par rapport aux autres immeubles construits;
 - Art 13 du RRU : ils trouvent dommage que la construction envisagée ne comporte pas de surface perméable. Les garages prévus ne sauraient être suffisants pour accueillir un nombre croissant;
- La dérogation concernant l'art 4 titre 1 du RRU : Profondeur beaucoup trop importante et nuisible pour le centre de l'îlot;
- Le projet demandé est trop important quant à ces gabarits. Il constitue de plus une densification beaucoup trop importante dans le quartier. Trop de logements (23) dont quelques surfaces internes minimales sont à la limite voire légèrement en dessous des normes en vigueur quant aux surfaces;

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

- La demande propose la démolition de plusieurs bâtiments de qualité architecturale et bien intégrés au paysage de la rue et aux perspectives urbaines de cette portion de rue. Dans cette optique, le dossier est muet quant aux justifications de ces demandes de démolitions;
- Le projet prévoit la construction d'un immeuble mixte de commerce et de logements, dans le cadre de la redynamisation du liseré commercial de cette portion de la rue Vanderkindere;
- Le dossier, tel que présenté, ne présente pas de coupes transversales dans la rue ou au droit des constructions voisines implantées dans les rues perpendiculaires, afin de pouvoir apprécier l'ampleur du projet au regard des gabarits et des implantations voisines;

- Le projet est peu respectueux des gabarits et de l'ensoleillement des bâtiments voisins directs, engendrant d'importants héberges et développements de profondeur de bâti. De plus, le rythme du parcellaire, caractéristique de ce quartier, ne se retrouve pas dans la composition des façades;
- Le projet propose un couvert bâti très important sur l'ensemble des parcelles, au détriment des aménagements paysagers que l'on retrouve au niveau des parcelles voisines;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU, le projet :
 - proposait la suppression d'un logement unifamilial et la reconstruction d'un ensemble de 23 logements répartis sur 5 parcelles, ce qui représente un programme important au regard des spécificités des lieux, de la typologie des maisons d'habitations voisines (comptant pour la plupart un maximum de 3 ou 4 logements) et des problématiques de mobilité et de stationnement rencontrés;
 - proposait un ensemble de logements variés, mais principalement mono-orientés, les logements traversants ne l'étant que par un principe de baïonnette étroite, ce qui rend les proportions de certains espaces de vie étriquées;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, le projet :
 - de par son implantation, son gabarit important et son développement sur l'ensemble des parcelles, n'offrait pas de réponse intégrée aux particularités des lieux;
 - n'apportait pas de justifications quant à la démolition des immeubles et en particulier de la fermette arrière;
 - supprimait des perspectives visuelles vers l'intérieur de l'îlot, se retrouvant à plusieurs endroits le long de la voirie;
 - s'avancait profondément vers l'intérieur de l'îlot avec les gabarits des étages, au détriment des vues et de l'ensoleillement des constructions adjacentes situées le long des rues perpendiculaires;
- En ce qui concerne le non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne, le projet :
 - présentait d'importants dépassements en profondeur par rapport à la construction voisine de gauche, dont les proportions sont parfaitement en adéquation avec les constructions de cet îlot le long de la rue Vanderkindere;
 - proposait la construction d'un immeuble présentant une grande densité du nombre de logements avec axe de circulation central et parallèle à la voirie, ce qui augmente davantage le bâti au détriment de l'habitabilité des immeubles voisins, d'autant que le projet s'implantait sur un important développement de la portion de rue et à proximité des arrières de constructions situées le long des voiries perpendiculaires;
 - S'implantait également profondément vers l'arrière des parcelles au rez-de-chaussée, au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs à l'usage des logements;
- En ce qui concerne le non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU - hauteur d'une construction mitoyenne, le projet :
 - créait un imposant front bâti le long de la rue Vanderkindere engendrant d'importantes héberges de part et d'autre de l'immeuble et qui aurait impacté les perspectives visuelles urbaines de cette portion de rue;
- En ce qui concerne le non-respect de l'article n° 13 du Titre I du RRU - maintien d'une surface perméable, le projet :
 - au vu des démolitions proposées et du potentiel de restitution de zones de pleine terre, au regard de la densité bâtie en situation existante, ne répondait pas aux objectifs de développement durable, visant à favoriser les espaces de pleine terre, et réellement infiltrants;
 - nuisait aux qualités paysagères de cet intérieur d'îlot verdurisé;

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

La demande proposait la démolition de plusieurs bâtiments de qualité architecturale et bien intégrés au paysage de la rue et aux perspectives urbaines de cette portion de rue. Dans cette optique, le dossier est muet quant aux justifications de ces demandes de démolitions;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/11/2016; Que cette demande modificative s'est vue attribuer le n° 16-43120-2016;

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La démolition de plusieurs immeubles mixtes de commerce et de logements à front de rue (n°406, n°410, n°412 et n°414);
- La construction d'un immeuble R + 3 + Etage en recul, de 17 logements et rez-de-chaussée commercial, ainsi que 2 niveaux de sous-sol comprenant 19 emplacements de stationnement (niveau -1) et 17 caves privatives (niveau -2) ;
- La transformation et l'extension de la fermette située à l'arrière de la parcelle;
- Le réaménagement paysager du solde non bâti de la parcelle;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises sur base de la demande modifiée pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - suppression d'un logement;
 - Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- 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 :
 - Art. 153, §2 al. 2&3 du CoBAT: dérogations au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions (Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - Titre 1) :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable;

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

- Application de l'art. 207, §1 al. 4 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004): monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet alternatif ne répond pas au bon aménagement des lieux pour les raisons suivantes :*
 - *Gabarit et implantation non adaptée au contexte urbanistique;*
 - *Nécessité de préserver le patrimoine architectural que représentent les constructions existantes;*
 - *Densité de logements trop élevée qui engendrera des problèmes de mobilité dans le quartier. Le projet doit tenir compte du futur projet de réhabilitation du site hospitalier Cavell;*
 - *Nécessité de préserver des vues dégagées depuis les rues avoisinantes et ne pas refermer de la sorte l'ilot;*
 - *Perte d'identité du quartier "Cavell Village";*
 - *Les objections formulées lors de la première enquête publique ne sont pas rencontrées. Le projet doit être fondamentalement revu;*

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet alternatif prévoit une densification moindre de la parcelle et la conservation de la fermette à l'arrière à des fins d'activité commerciale;
- Une percée visuelle est prévue vers l'arrière de la parcelle, par le biais du passage cocher de gauche;

- Le volume bâti s'étend relativement profondément sur la parcelle, au détriment des perspectives visuelles des immeubles riverains, notamment sis rue Gabrielle. De même, le gabarit proposé demeure élevé compte tenu des spécificités des lieux exposés plus avant;
- Les commerces à front de rue ne disposent pas d'accès direct vers le jardin. Par contre, les occupants des logements peuvent y accéder au moyen du passage cocher précité;
- Le dossier n'est pas particulièrement étoffé en ce qui concerne la situation existante des biens à démolir et l'évaluation de leur valeur patrimoniale;
- Le projet prévoit l'extension de la fermette à l'arrière, ce qui risque de lui faire perdre ses qualités intrinsèques. De plus, l'utilisation commerciale n'est pas spécifiée et pourrait porter atteinte à l'habitabilité des logements existants ou à créer;
- Le projet prévoit, vu l'importante profondeur de bâti envisagée, de nombreux logements non traversants et orientés soit au Nord, soit au Sud;
- Le projet prévoit la construction d'un immeuble dont la typologie ne reflète pas le parcellaire;
- L'aménagement du parking en sous-sol s'opère sous l'emprise de la fermette, ce qui risque d'en compromettre la stabilité et le maintien;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande modifiée :
 - maintient la fermette en intérieur d'îlot, au bénéfice de la conservation du patrimoine immobilier. Toutefois, cette conservation, de pair avec la construction de l'immeuble à rue, réduit de manière significative les zones de pleine terre, au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs de l'intérieur de l'îlot;
 - engendre une promiscuité non souhaitable entre l'ancienne fermette et l'immeuble de logements à rue;
 - empiète de manière significative et peu appréciable sur l'apport d'ensoleillement sud de l'about de l'îlot;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU, le projet modifié :
 - propose la suppression d'un logement unifamilial et la reconstruction d'un ensemble de 17 logements répartis sur 5 parcelles, ce qui demeure un programme important au regard des spécificités des lieux, de la typologie des maisons d'habitations voisines (comptant pour la plupart un maximum de 3 ou 4 logements), ainsi que des problématiques de mobilité et de stationnement rencontrés dans l'environnement proche;
 - propose un ensemble de logements répartis comme suit et dont l'équilibre est précaire :
 - 5 logements de 1 chambre à coucher : 29 %;
 - 10 logements de 2 chambres à coucher : 60 %;
 - 2 logements de 3 chambres à coucher : 11 %;
 - propose plusieurs logements mono-orientés au Nord ou au Sud;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, le projet modifié :
 - de par son implantation, son gabarit important et son développement sur l'ensemble des parcelles, n'offre pas de réponse intégrée aux particularités des lieux;
 - apporte très peu de justifications quant à la démolition des immeubles;
 - de par ses extensions et les options du projet à rue, la fermette arrière ne bénéficie pas d'un développement harmonieux et de la mise en évidence de ses qualités patrimoniales;
 - supprime des perspectives visuelles vers l'intérieur de l'îlot;
 - S'avance profondément vers l'intérieur de l'îlot avec les gabarits des étages, au détriment des vues et de l'ensoleillement des constructions adjacentes situées le long des rues perpendiculaires;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne, le projet modifié :

- présente d'importants dépassements en profondeur par rapport à la construction voisine de gauche, dont les proportions sont parfaitement en adéquation avec les constructions de cet îlot le long de la rue Vanderkindere;
- propose la construction d'un immeuble présentant une grande densité du nombre de logements au détriment de l'habitabilité des immeubles voisins, d'autant que le projet s'implante sur un important développement de la portion de rue et à proximité des arrières de constructions situées le long des voiries perpendiculaires;
- s'implante également profondément vers l'arrière des parcelles au rez-de-chaussée, au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs à l'usage des logements, ainsi qu'au développement harmonieux de la ferme arrière;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU - hauteur d'une construction mitoyenne, le projet :
 - crée un imposant front bâti le long de la rue Vanderkindere engendrant d'importantes héberges de part et d'autre de l'immeuble et qui impactera les perspectives visuelles urbaines de cette portion de rue;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non-respect de l'article n° 13 du Titre I du RRU - maintien d'une surface perméable, le projet :
 - au vu des démolitions proposées, du potentiel de restitution de zones de pleine terre, au regard de la densité bâtie en situation existante, ne répond pas aux objectifs de développement durable visant à favoriser les espaces de pleine terre et réellement infiltrants;
 - nuit aux qualités paysagères de cet intérieur d'îlot verdurisé;

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

- La demande propose la démolition de plusieurs bâtiments de qualité architecturale et bien intégrés au paysage de la rue et aux perspectives urbaines de cette portion de rue. Dans cette optique, le dossier est très peu explicite quant aux justifications de ces demandes de démolitions;

Considérant que, malgré des modifications proposées, la demande amendée (article 126/1) ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

Avis DÈFAVORABLE 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 22/02/2017
objet n° 22

Dossier 16-43116-2016

Demandeur : Connectra Continental S.P.R.L. - Monsieur Patrick Francotte

Situation : avenue Winston Churchill, 135

Objet : transformer l'hôtel "Les Tourelles" (18 chambres) en appart hôtel de 16 chambres, centre de conférence et HoReCa, modifier le volume arrière et abattre 2 arbres à haute tige

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43116-2016 introduite le 26/10/2016 par la S.P.R.L. Connectra Continental - c/o Monsieur Patrick Francotte et visant à transformer l'hôtel "Les Tourelles" (18 chambres) en appart hôtel de 16 chambres, centre de conférence et HoReCa, modifier le volume arrière et abattre 2 arbres à hautes tiges sur le bien sis avenue Winston Churchill, 135;

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 parcelle comporte un Magnolia de Soulange, arbre inscrit à l'inventaire scientifique, et situé en zone de recul;

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 interdite;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/10/2016 : dépôt de la demande;

08/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en attente de pouvoir effectuer une visite sur place;

15/02/2017 : Visite sur place en présence du demandeur, de son architecte, de l'architecte communal et de représentants de BDU-DU, BDU-DMS et Citydev;

22/02/2017 : séance de la Commission de concertation;

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

- *l'avis du Service Vert, émis le 13/01/2017 :*

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

Abattage d'arbre(s):

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 2 arbres à hautes tiges de 190 cm de circonférence.*
- *Les sujets concernés sont deux hêtres pourpres plantés côté jardin à proximité du bâtiment et de la limite mitoyenne Ouest.*
- *Etant orientés plein Sud et possédant une imposante couronne par le passé, ces sujets ont été fortement élagués entre 2012 et 2014 (selon les orthophotoplans communaux) et n'ont apparemment pas repris depuis.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet prévoit la conservation d'un magnolia de Soulange de haute tige de 135 cm de circonférence.*
- *Cet arbre est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine naturel de Bruxelles-Capitale depuis le 21 avril 2010.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Replantations :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation.*
- *Le Service Vert impose dès lors la replantation d'au moins un arbre à haute tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Il sera porté une attention particulière au choix d'un sujet de croissance et d'emprise limitées afin de bien s'adapter à l'espace disponible (ex : arbre de troisième grandeur, sujets palissés ou à port colonnaire, etc.).*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc;*

Vu l'avis émis par le dendrologue de la DMS en date du 13/02/2017 :

- L'arbre est beau et sa structure devrait être préservée au maximum. Si des tailles doivent être faites, les limiter autant que possible (pour faciliter le chantier on peut aussi plier temporairement des branches et les retenir avec des cordes) et faire appel à un bon élagueur. L'élargissement de l'allée devrait être refusé, au moins dans un périmètre équivalent à l'ampleur de la couronne plus 2 m;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 04/11/2016;

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

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande forme l'angle de l'avenue Winston Churchill et de la rue Edith Cavell. La bâtisse, de style architectural "Normand" ou "Tudor", œuvre de l'architecte Camille Damann s'implante en ordre fermé tout en maintenant une importante zone de recul plantée sur l'angle des voiries. Elle a été construite sur base du permis d'urbanisme datant de 1913 et présente un gabarit Rez bel-étage + 1 + Toiture Mansart. L'élévation principale offre une solution d'angle originale et constituant un point de repère sur l'avenue Churchill. Elle est articulée en deux façades latérales à l'alignement et d'une façade rentrante à l'angle, ponctuée de deux tourelles polygonales. Ces façades ont conservé intactes leurs caractéristiques architecturales d'origine. Elles se déclinent sous forme de 4 registres depuis le sol : soubassement en moellons, rez-de-chaussée en maçonnerie appareillée, étage en colombage en bois peint en teinte brun foncé, contrastant avec l'enduit de teinte claire, toiture en ardoises. Les châssis à petits-bois sont intacts au rez surélevé, au 1^{er} étage et dans les tourelles, remplacés dans le toit mansardé;
- Du côté de l'immeuble voisin implanté le long de la rue Edith Cavell, son gabarit présente 2 niveaux surmontés d'une toiture "Mansart";
- Du côté de l'immeuble voisin de l'avenue Winston Churchill, le bâtiment présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants;
- Ces 2 bâtiments mitoyens présentent une profondeur équivalente à celle du bien faisant l'objet de la demande;
- La parcelle n'est pas entièrement bâtie et un petit jardin d'agrément forme l'angle des parcelles adjacentes de l'avenue Winston Churchill et de la rue Edith Cavell;
- Le bien a été construit à usage d'hôtel et en a gardé la fonction jusqu'il y a peu. Une transformation a été opérée en vue de l'aménagement d'une rampe d'accès au parking souterrain et ce, sur base d'un permis d'urbanisme datant de 1935;
- La zone de recul comporte, sur l'angle, un Magnolia inscrit à l'inventaire scientifique;

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

- Le projet prévoit la transformation d'un hôtel en appart hôtel et la création d'un centre de conférences au rez-de-chaussée avec espace HoReCa au sous-sol. Le volume arrière du bâtiment sera modifié et un changement du toit sera également réalisé avec l'ajout d'un volume du côté de l'immeuble voisin sis avenue Winston Churchill, 133;
- Le projet comprend les modifications suivantes :
 - Sous-sol :
 - Agrandissement de l'espace du parking et création de 4 emplacements pour voitures + 4 emplacements pour vélos;
 - Adaptation d'une partie de la cave, notamment l'aménagement de toilettes pour femmes et pour hommes pour la salle de conférences du rez-de-chaussée;
 - Démolition de l'ancien escalier (dans l'aile droite et également dans l'aile gauche) + création d'un nouvel accès vers le rez-de-chaussée dans l'aile droite du bâtiment par les escaliers construits dans la prolongation des escaliers existants;
 - Création d'un couloir intérieur permettant l'accès au parking;
 - Adaptation d'une partie de la cave à l'arrière du parking, afin d'y aménager un local technique;
 - Placement d'une cuisine HoReCa dans l'aile droite du bâtiment;
 - Création d'un bureau, d'une petite salle de douche et de vestiaires dans l'aile droite du bâtiment;
 - Rez-de-chaussée :

- Modifications fonctionnelles générales en vue de la réorganisation de l'espace des salles de conférences existantes en d'autres fonctions : création d'un nouveau lobby et d'une réception pour les salles de conférences et également un agrandissement de l'espace des toilettes;
- Création d'une nouvelle entrée pour l'appart hôtel ainsi qu'un nouveau lobby et une réception;
- Création d'un nouvel accès vers le sous-sol;
- 1^{er} étage :
 - Création de cinq studios et de deux appartements d'une chambre au lieu de neuf chambres d'hôtel;
 - Modifications fonctionnelles générales en vue de la réorganisation d'aménagement des appartements :
 - Une cuisine compacte et fonctionnelle ouverte vers le salon;
 - Une salle de douche rénovée;
 - Séparation coin lit et cuisine ou création d'une chambre séparée;
 - Optimisation des rangements;
 - Mise à disposition des équipements nécessaires pour un séjour;
 - Agrandissement du volume du côté du jardin et du voisin de l'avenue Winston Churchill, 133 pour une chambre complémentaire avec un accès à la terrasse;
 - Création des terrasses du côté jardin;
- 2^{ème} étage :
 - Création de cinq studios et deux appartements d'une chambre au lieu de neuf chambres d'hôtel;
 - Modifications fonctionnelles générales en vue de la réorganisation d'aménagement des appartements :
 - Une cuisine compacte et fonctionnelle ouverte vers le salon;
 - Une salle de douche rénovée;
 - Séparation coin lit et cuisine ou création d'une chambre séparée;
 - Optimisation des rangements;
 - Mise à disposition des équipements nécessaires pour un séjour;
 - Agrandissement du volume du côté du jardin et du voisin de l'avenue Winston Churchill, 133 pour une chambre complémentaire avec accès à la terrasse;
 - Création des terrasses du côté du jardin;
- Combles :
 - Création de deux appartements d'une chambre du côté du jardin;
 - Démontage de la petite cage d'escaliers dans l'aile gauche du bâtiment;
 - Création d'un nouvel accès vers les combles dans l'aile droite du bâtiment par les escaliers construits dans la prolongation des escaliers existants;
 - Agrandissement du volume du côté du jardin et du voisin de l'avenue Winston Churchill, 133;
 - Création d'un couloir intérieur permettant l'accès à l'appartement dans l'aile gauche;
 - Agrandissement du volume de la toiture - toiture plate du côté jardin;
 - Création des terrasses du côté jardin;
- Aménagement du terrain :
 - Élargissement d'une rampe d'accès vers le garage au sous-sol;
 - Nivellement des niveaux des cours;
 - Abatages de deux hêtres à l'arrière du bâtiment;
- Autre :
 - Isolation de la toiture et des façades à l'arrière du bâtiment;
 - Mise en œuvre de crépi couleur blanc cassé et finitions en pierre bleue (au rez-de-chaussée du côté du jardin);
 - Remplacement de tous les châssis en bois par des nouveaux châssis en aluminium peints en noir;
 - Façades principales : changement de couleur des éléments en bois;
 - Changement des dimensions des baies de fenêtres :

- Façades principales (ailes droite et gauche) : agrandissement des fenêtres vers le bas et placement des garde-corps en verre aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages;
 - Façades arrières (ailes droite et gauche) : création d'un nouvel accès vers le jardin au rez-de-chaussée et agrandissement des fenêtres vers le bas aux 1er et 2ème étages;
- La présente demande de permis d'urbanisme concerne également l'abattage de deux arbres (Hêtres) à hautes tiges (hors voirie) à l'arrière du bâtiment du côté du voisin de l'avenue Winston Churchill, 133. La circonférence du tronc à 1,50 mètre est de ± 190 centimètres. Les deux arbres sont âgés de ± 75 ans. La motivation de l'abattage consiste en la situation du développement des deux arbres depuis de nombreuses années à proximité immédiate du mur mitoyen au niveau du jardinet de ville coté voisin et, plus spécifiquement, ce développement provoque des désordres au mur mitoyen et à l'habitation, de façon évolutive avec le temps (un rapport du Bureau d'Expertises Van de Weyer & Partners est joint à la demande). Les arbres pourraient aussi empêcher les travaux de rénovation et de construction prévus à l'arrière du bâtiment. La période envisagée de l'abattage est prévue avant la fin du mois de mars;

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

- Le projet propose le réaménagement cohérent de l'hôtel et en propose une variante d'utilisation permettant d'en maintenir l'usage, au sein de ce quartier proche des grands axes et bien desservi en transports en commun;
- Le projet, dans son ensemble, maintient les caractéristiques architecturales et patrimoniales intrinsèques et extérieures de l'immeuble. Toutefois, il y a lieu de porter son attention dans la conservation des éléments intérieurs du rez-de-chaussée, les plus représentatifs. Dans cette même optique, il y a lieu de conserver les façades principales dans leur ensemble;
- Les extensions proposées en façade arrière s'inscrivent dans les gabarits des constructions voisines et permettent, de par leur langage léger et épuré, de conserver la lisibilité des façades, bien que moins qualitatives que les façades principales de l'immeuble. Le projet d'extension en façade arrière opère un retrait conséquent vis-à-vis de la maison voisine sise rue Edith Cavell, 49, et est motivé pour des besoins d'accès pour les services de secours et pour permettre d'offrir des terrasses d'agrément pour les logements. De cette manière et vu l'aménagement de la zone de cours et jardins ne permettant pas un usage d'HoReCa, le projet ne porte pas atteinte aux qualités bâties ou paysagères de l'intérieur de l'îlot;
- Le projet propose un aménagement paysager harmonieux de la zone de recul et respectueux du Magnolia inscrit à l'inventaire scientifique. Toutefois, il y a lieu de s'assurer de ne pas porter atteinte au système racinaire de cet arbre remarquable, en envisageant l'élargissement de la rampe d'accès du côté de la rue Édith Cavell;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement :
 - le projet conserve les qualités architecturales du bâtiment et dans le respect des objectifs de la ZICHEE dans lequel il s'inscrit. Toutefois, il y a lieu de renoncer à l'abaissement des allèges des fenêtres du 1^{er} étage, au remplacement des châssis par des menuiseries en aluminium, à la mise en peinture les colombages en teinte gris foncé, et d'opter pour une teinte se rapprochant davantage de la situation d'origine;
 - le projet opte pour le remplacement des châssis par des menuiseries en aluminium aux profilés minces, de sorte à pouvoir en conserver la typologie. Cette option ne peut se concevoir dans un souci de respect de cette œuvre architecturale et vu le bon état de conservation des menuiseries et des huisseries ;
 - les modifications apportées aux baies et la pose de garde-corps vitrés ne respectent pas, en ce sens, les qualités de l'immeuble. Cette option vise à permettre d'adapter l'hôtel à un usage plus contemporain. Il s'indique de solliciter la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'apport de lumière

naturelle au sein des logements, laquelle peut s'envisager vu les dispositions des lieux et les enjeux patrimoniaux du projet;

- la demande est muette quant aux dispositifs d'enseignes publicitaires envisagés. Les auvents existants et maintenus au rez en façade devront conserver leurs toits en ardoises, s'accordant avec le Mansart. Il y a dès lors lieu de renoncer à les remplacer par du métal (légende 1B);
- En ce qui concerne l'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 :
 - le projet présente un dossier relativement peu étoffé de la situation existante du bien en ce qui concerne notamment la préservation des aspects architecturaux et patrimoniaux de ses espaces intérieurs;

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

- En ce qui concerne les aménagements intérieurs :
 - Au rez-de-chaussée :
 - Indiquer la conservation des sols en granitos, de qualité;
 - Maintenir, entre le couloir Ouest et la cage d'escalier, le dispositif d'ouverture original avec imposte ouverte en arc débordant des piédroits;
 - Ne pas cloisonner entièrement la cage d'escalier par une paroi opaque, mais laisser au maximum visible la rampe en bois ouvragée et la cloison panneau-tée en dessous, afin de maintenir, au moins visuellement, la qualité de l'espace ample de la cage d'escalier;
 - Opter pour l'élargissement de la rampe d'accès au garage du côté de la rue Edith Cavell en proposant une alternative paysagère à la haie d'alignement;
 - Renoncer à l'abaissement des allèges de fenêtres du 1^{er} étage en façade principale et solliciter la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'apport de lumière naturelle au sein des logements;
 - Opter pour une mise en peinture des colombages dans une teinte se rapprochant de la situation d'origine (brun);
 - Renoncer au remplacement des menuiseries en bois par des châssis en alu, mais opter soit pour une restauration de ceux-ci, soit par un remplacement à l'identique (sauf en ce qui concerne les châssis des "Mansart" ayant été changés pour des menuiseries en PVC);
 - Conserver l'usage de l'ardoise en ce qui concerne les auvents au niveau des façades principales;
 - Présenter les dispositifs d'enseignes publicitaires envisagés;
 - Répondre aux conditions émises par le Service Vert. En ce sens, aucun élargissement de l'allée de garage ne peut être opéré sous la couronne du magnolia;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la reconversion du bien et ses transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration des transformations au regard du respect du caractère patrimonial du bien;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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,

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