

Séance du 28 janvier 2015/ Zitting van 28 januari 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 270/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.876-2014  
Situation : Rue Vanderkindere 293  
Demandeur : L'Harmonium sprl (Marais)  
(La mise en conformité de la cour couverte du rez-de-chaussée et le changement d'affectation de commerce à petit horeca avec activité artistique)
- 09h20 2) 269/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.882-2014  
Situation : Rue du Ham 117-119  
Demandeur : M. et Mme SCHOONJANS et DE CARVALHO PEREIRA  
(La rénovation et la transformation de 2 maisons uni-familiales en une seule maison)
- 09h45 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.467-2014  
Situation : Rue du Doyenné 85  
Demandeur : Madame ROSA Michèle  
(La transformation d'un immeuble de commerce et logement uni-familial avec ajout de 2 unités d'habitation [transformation du logement uni-familial en 3 studios] - Avis CC uniquement)
- 10h05 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.949-2014  
Situation : Rue du Postillon 21  
Demandeur : M. et Mme FORTIN et LANE  
(La rénovation d'une maison uni-familiale avec renouvellement de la façade avant - Avis CC uniquement – ZICHEE)
- 10h25 5) 266/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.887-2014  
Situation : Avenue Dolez 500  
Demandeur : M. et Mme LEEMPOEL et CORVILAIN  
(La construction d'un car-port en zone latérale de droite, au droit de l'emplacement de stationnement accordé par le PU 16-33008-1996)
- 10h50 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.979-2014  
Situation : Avenue Winston Churchill 209  
Demandeur : M. et Mme SWERDLOW-LANGERMAN  
(La transformation et la restauration des entrées à front de rue, et du garage existant)  
(Avis CC uniquement – ZICHEE)
- 11h10 7) 256/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.842-2014  
Situation : Rue des Cottages 29  
Demandeur : Madame GOFFINS Maïté  
(La modification de l'utilisation d'une maison d'habitation en maison pour enfants)  
(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 18/12/2014 - avis reporté)
- ± 12h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/01/2015**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-41876-2014- Enquête n° 270/14**

**Demandeur : Madame Florence Marais L'Harmonium S.P.R.L.**

**Situation : Rue Vanderkindere 293**

**Objet : la mise en conformité de la cour couverte du rez-de-chaussée et le changement d'affectation de commerce à petit horeca avec activité artistique**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41876-2014 introduite le 17/10/2014 par la S.P.R.L. L'Harmonium c/o Madame Florence Marais et visant la mise en conformité de la cour couverte du rez-de-chaussée et le changement d'affectation de commerce en petit commerce du secteur HoReCa avec activité artistique sur le bien sis rue Vanderkindere, 293;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial;

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de profondeur, article 4 qui prescrit « la profondeur maximale hors-sol ne peut dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain » en ce que l'ensemble de la parcelle est construite ;
- application du RCU relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2014 au 13/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/10/2014 dépôt de la demande

03/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

30/12/2014 au 13/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU du 16/12/2014.

**4 : description Sitex**

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Mac Arthur et la rue E. Cavell;
- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des immeubles de gabarits variables, implantés en ordre continu ;
- Le bâti à cet endroit de la rue présente une affectation mixte de commerces et petites entreprises au rez-de-chaussée, avec des logements aux étages ;
- Les plans joints au permis d'urbanisme n°16-1053-1924 démontrent que la parcelle était déjà fortement construite.
- En effet, on y constate :
  - a) que la parcelle comprenait, du côté de la rue, un immeuble (2 pièces en enfilades)
  - b) que ce volume principal se prolongeait d'annexes réduites comme suit :
    - a. au rez-de-chaussée, le volume annexe (4.61 mètres) est bâti sur des caves de 7.39 mètres de profondeur et sur toute la largeur de la parcelle,
    - b. aux étages, le volume annexe :
      - i. est situé en mitoyenneté droite,
      - ii. est bâti sur 3 niveaux d'entresol
      - iii. est bâti et sur de 4.61 mètres de profondeur et sur les 2/3 de la largeur de la parcelle ;

- c) qu'en fond de parcelle se trouve un atelier de gabarit R+1(toiture plate) de 5 mètres de profondeur sur toute la largeur de la parcelle ;
- o Le plan d'implantation des permis ultérieurs des années '30 (n°16-5316-1930 et 16-7058-1932) montrent qu'une annexe supplémentaire a été construite entre l'atelier et l'annexe avant du côté du mitoyen de droite laissant une zone non couverte peut qualitative ;
- o La parcelle mitoyenne de gauche est totalement construite et celle de droite est également fortement construite (voir plan d'implantation et de secteur) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o La mise en conformité de la fermeture totale de la parcelle au rez-de-chaussée (toiture plate en réalisée en derbigum noir) ;
- o Le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en petit commerce du secteur HoReCa, couplé à une activité artistique ;
- o La demande **ne concerne pas** la mise en conformité du remplacement des châssis de l'immeuble (porte d'entrée d'accès des appartements et châssis aux étages)

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

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

- o Le maintien d'une utilisation des lieux à tendance commerciale avec coin de petite restauration (HoReCa) couplé à une activité artistique dans une zone de liseré de noyau commercial est à encourager ;
- o L'entièreté de la parcelle étant construite, aucune cour extérieure ne peut être accessible aux consommateurs et cette situation garanti par conséquent le calme en intérieur d'îlot, le quartier étant également résidentiel.

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

- o La vitrine de l'établissement conserve son châssis d'origine.
- o La porte d'entrée de l'immeuble (accès aux appartements) et les châssis situés aux étages ont été remplacés par des menuiseries de piètre qualité ne respectant pas le cintrage des baies ni la division d'origine. Ces modifications ne font pas l'objet de la mise en conformité de la demande et ne sont donc pas autorisée dans le cadre de cette demande. Il y a lieu de modifier la façade sur les plans en conséquence (=dessiner la situation existante de droit et non la situation existante de fait en infraction) ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU article 4 qui prescrit « *la profondeur maximale hors-sol ne peut dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain* » :

- o L'ensemble de la parcelle est construite ;
- o Etant donné l'autorisation de bâtir sur la quasi-totalité de la parcelle qui résulte des permis d'urbanisme antérieurs, l'exploitant du commerce a, pour les besoins de fonctionnement de son commerce, refermé la cour intérieure de petites dimensions, totalement enclavée dans le bâti des lieux et de ce fait peu éclairée et peu ensoleillée, et donc, peu propice à recevoir des plantations ;
- o Cependant, en compensation de cette construction et du fait que celle-ci est très peu esthétique (grande plateforme en derbigum noir), le manque de perméabilité de la parcelle devrait être palliée par la verdurisation de la plateforme du rez-de-chaussée ;
- o Etant donné la configuration des lieux, la fermeture de la cour de petite dimension entre deux hauts murs pignons peut s'envisager ;

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

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

- o Verdurer la plateforme en derbigum du rez-de-chaussée ;
- o Modifier le dessin de la façade sur les plans = dessiner la situation existante de droit et non la situation existante de fait en infraction;

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'amélioration de la situation existante et la précision de l'objet de la demande ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/01/2015**  
**objet n°2**

**Dossier 16-41882-2014- Enquête n° 269/15**

**Demandeur : Madame Géraldine Schoonejans**

**Situation : Rue du Ham de 117 à 119**

**Objet : la rénovation et la transformation de 2 maisons unifamiliales en une seule maison**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41882-2014 introduite le 24/10/2014 par Madame Géraldine Schoonejans et visant la rénovation et la transformation de 2 maisons unifamiliales en une seule maison sur le bien sis rue du Ham, 117 à 119;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 (AG du 21.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations aux articles IV.2.2.A.1.4.1° et IV.2.2.A.1.4.2 du plan particulier d'affectation du sol : °;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2014 au 13/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/10/2014: dépôt de la demande

03/12/2014: accusé de réception d'un dossier complet

30/12/2014 au 13/01/2015 inclus : enquête publique

28/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de Vivaqua émis le 15.01.2015

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande :
  - est typiquement résidentiel,
  - est constitué de maisons construites en mitoyenneté, implantées à l'alignement sur parcellaire étroit,
  - comporte, en conséquence, des jardins étroits et profonds
  - comporte diverses annexes en intérieur d'îlot,
- Dans ce quartier, la rue est à double sens et desservie par la ligne de tram 92 de la STIB,
- Les deux maisons n°117 et 119 sur lesquelles porte la demande présentent un gabarit R+1+T, et sont plus basses que les deux constructions voisines mitoyennes de part et d'autre (n°115 et n°121, de gabarit R+2+T ou équivalent),
- A l'arrière, elles sont également moins hautes, et ont été agrandies par des annexes ou en hauteur (le n° 117) par une façade pignon,
- La maison mitoyenne à droite (n°115) est décalée de la maison 117 par une servitude de passage,
- Les jardins sont profonds et séparés par des haies,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- La réunion de deux maisons unifamiliales pour en aménager une seule maison de 4 chambres,

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

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

### en matière de programme:

- Au rez-de-jardin, le projet propose l'ouverture du pignon en partie arrière, la suppression de l'escalier hélicoïdal, ainsi que la modification de la façade arrière de gauche (du n°119) en vue de la création d'un salon ouvert sur le jardin,
- Au rez-de-chaussée, le projet propose le percement du mur mitoyen en 3 endroits pour faciliter les connexions entre les deux maisons, le déplacement de l'escalier droit (n°117), la démolition des petites annexes de gauche pour la création d'une terrasse accessible par la salle à manger, ainsi que la création d'un vide avec le salon du bas,
- Au 1<sup>er</sup> étage gauche, le projet propose l'agrandissement du volume bâti à une profondeur de +/- 11 mètres, la démolition de l'escalier droit et l'aménagement de 4 chambres,
- Le projet propose la modification du versant arrière de la toiture de gauche en créant une façade arrière pignon,
- En façade avant, le projet propose la modification de la porte de droite en fenêtre, la rehausse du linteau de la baie du rez-de-chaussée de gauche à la même hauteur que celle de droite, ainsi que le remplacement des châssis en bois,
- En façade arrière :
  - le projet propose la création d'une baie sur deux niveaux (n°117),
  - la façade du n°119 s'adapte à celle du 117 par le nouveau pignon et les hautes baies,

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

- l'emprise au sol est légèrement diminuée,
- le volume est augmenté au 1<sup>er</sup> étage du côté gauche (du n°119),

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

- les deux jardins seront réunis, au profit d'un aménagement et d'un usage plus souple

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

- la maison ne dispose pas de garage,
- la rue est desservie par la ligne de tram 92,

### autres aspects propres à la demande :

- la façade sera repeinte afin d'uniformiser les deux maisons, les châssis proposés sont en bois peint en gris foncé,

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

### article IV.2.2.A.1.4.1°: "les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée". :

- La nouvelle annexe en sous-sol présente une toiture plate afin d'aménager une terrasse pour les espaces de vie qui ne sont pas au niveau du jardin.
- La dérogation mineure et la terrasse est conforme au code civil;

### article IV.2.2.A.1.4.2°: "l'inclinaison des pans de toiture peut varier de 30 à 45°. Les pentes auront des angles égaux". :

- La nouvelle toiture du n°119 présente des pentes asymétriques en raison des raccords à prévoir avec les toitures voisines.
- La dérogation est mineure et permet de bons raccords avec les constructions voisines,

Considérant que le projet répond aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol de conserver la composition architecturale de l'ensemble;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/01/2015**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-41467-2014**

**Demandeur : Monsieur Michele Rosa**

**Situation : Rue du Doyenné 85**

**Objet : la transformation d'un immeuble de commerce et logement unifamilial avec ajout de 2 unités d'habitation (transformation du logement unifamilial en 3 studios)**

**AVIS**

Vu l'absence du demandeur et/ou de son architecte, la Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 04/02/2015

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/01/2015**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-41949-2014**

**Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas et Stéphanie Fortin et Lane**

**Situation : Rue du Postillon 21**

**Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale avec renouvellement de la façade avant**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41949-2014 introduite le 04/12/2014 par Monsieur et Madame Nicolas et Stéphanie Fortin - Lane et visant la rénovation d'une maison unifamiliale avec renouvellement de la façade avant sur le bien sis rue du Postillon, 21;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

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

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

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/12/2014 : dépôt de la demande

29/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

28/01/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation pour avis

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est le centre urbain de la commune et présente un bâti à vocation mixte, implanté en ordre continu sur un tissu parcellaire étroit et dense ;
- Dans ce quartier, la rue du Postillon présente notamment plusieurs immeubles anciens au caractère patrimonial et architectural certain ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale qui présente une façade caractéristique des maisons bruxelloises du début du siècle dernier ;
- Cette maison était de fait une maison « kangourou », habitée par 2 générations d'adultes d'une seule et même famille (parents et enfants),
- De ce fait y étaient aménagées deux cuisines, et la maison n'a jamais fait l'objet d'une division en 2 entités de logement distinctes ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La transformation de l'esthétique de la façade avant ;
- La réorganisation spatiale de l'aménagement intérieur ;

**6 : motivation sur la demande**

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

- D'une manière générale, les aménagements proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuels et améliorent la situation existante.
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison par :
  - la création d'un accès aisé au local vélo situé directement à gauche de l'entrée;
  - l'aménagement des espaces de vie au rez-de-chaussée (suppression d'une salle de bain et d'une chambre) ;
  - l'aménagement des chambres d'enfants au 1<sup>ier</sup> étage ;
  - l'aménagement d'une chambre parentale avec dressing et salle de bain confortable sous le toit;
- La simplification du volume en façade arrière (suppression du balcon, en très mauvais état) permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre située au 1<sup>ier</sup> étage et donnant en façade arrière ;



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

- La terrasse située au 2<sup>ème</sup> étage n'étant accessible que via la chambre parentale, celle-ci ne sera qu'occasionnellement utilisée, ne portera pas préjudices aux propriétés voisines, et peut dès lors s'envisager ;

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

- Le projet propose une modification importante de la façade principale en optant pour des détails et un des langages et courants correspondant à l'époque de sa construction ;
- Le projet s'intègre au cadre bâti environnant, notamment de par le langage architectural et les matériaux envisagés ; En effet, les matériaux proposés se font dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.
- Considérant les informations données en séance quant à la qualité d'exécution ainsi que la qualité des menuiseries et ferronneries prévues, la proposition en façade avant peut s'envisager ;

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 28/01/2015**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-41887-2014- Enquête n° 266/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Leempoel Patrick et Françoise Corvilain**

**Situation : Avenue Dolez 500**

**Objet : la construction d'un car-port en zone latérale de droite, au droit de l'emplacement de stationnement accordé par le PU 16-33008-1996**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41887-2014 introduite le 28/10/2014 par Monsieur et Madame Leempoel Patrick et Françoise Corvilain et visant la construction d'un car-port en zone latérale de droite, au droit de l'emplacement de stationnement accordé par le PU 16-33008-1996 sur le bien sis Avenue Dolez 500 ;

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

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'aménagement de la zone latérale, article 12 ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2014 au 13/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/10/2014 : dépôt de la demande ;

26/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

30/12/2014 au 13/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 14/12/2014 et libellé comme suit :

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

**Eaux pluviales : infiltration dans le sol**

- *Principes généraux :*

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

*1. L'infiltration dans le sol :*

- *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;*
- *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
- *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*

*2. A défaut de pouvoir appliquer l'infiltration, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté à condition de temporiser le rejet en intercalant un bassin d'orages sur le raccordement.*

- *Quant au projet :*

- *Les plans n'indiquent pas le traitement réservé aux eaux pluviales ; vu la pente de la toiture vers la voirie et l'absence d'égout public dans l'avenue Dolez, il est à craindre un écoulement sur le domaine public, strictement interdit et dangereux en cas de gel.*
- *Le demandeur est invité à évacuer les eaux de la partie arrière du car-port vers un dispositif infiltrant dans le jardin et à présenter une solution pour la récolte des eaux du versant avant.*
- *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement : <http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Professionnels/informer.aspx?id=3255>*

#### **4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée le long de l'avenue Dolez, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices, qui se dirigent vers l'Ouest ;
- Le bien est implanté en léger retrait par rapport à l'alignement, et forme une troisième façade sur la droite, en raison du recul d'implantation plus important à compter de l'alignement que présente la maison la plus proche du côté droit ;
- Cette troisième façade est relativement aveugle et jouxte un espace de stationnement octroyé par le permis d'urbanisme 16-33008-1996. La maison ne dispose pas d'un garage privatif ;
- La zone latérale de droite est clôturée à l'alignement par un portail coulissant en bois de +/- 180 centimètres de hauteur ;
- Le stationnement en voirie n'est pas autorisé le long des n° pairs de ce tronçon de l'avenue ;
- La parcelle dispose d'un beau jardin paysager, orienté à l'Est ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la couverture de l'emplacement de stationnement sous forme de car-port
- propose pour ce faire la construction d'une structure de toiture ajourée et posée sur des poteaux ;

#### **6 : Motivation sur la demande (AVIS COMMUNE D'UCCLE)**

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

- Le projet vise la couverture d'un espace de stationnement extérieur sous forme de car – port ;
- Le projet est peu perceptible et tente de s'intégrer dans les perspectives du lieu depuis l'espace public, car la toiture s'intègre à l'esthétique du portail existant ;
- La toiture de l'ensemble proposé se décompose, en fonction du relief, en 2 parties de légère inclinaison et se prolonge vers l'arrière de la parcelle où elle couvre une partie de la terrasse existante.
- Cette couverture latérale est assimilée à une pergola, le long de laquelle seront installées des plantations ;

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 la dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
  - le projet s'inscrit au droit d'un emplacement de stationnement aménagé sur dalles de « béton – gazon » ;
  - le projet préserve la haie mitoyenne et tente de s'intégrer à l'environnement paysager de la rue ;
  - le projet s'inscrit à l'arrière du portail en bois opaque et coulissant ;
  - le projet permet de protéger le véhicule des intempéries, tout en prévoyant des structures légères et peu imposantes de sorte à en réduire l'impact tant pour la maison faisant l'objet de la demande, que pour l'environnement immédiat ;
  - le projet s'implante en débord de l'alignement de la façade de la maison, ce qui accentue sa présence et n'est pas souhaitable ;

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

- le projet propose une construction simple et verdurisée, à l'instar de nombreux éléments bâtis ou d'abord des maisons de ce tronçon ancien de l'avenue Dolez,
- le projet s'inscrit en ponctuation du paysage des zones de recul mais n'améliore pas le caractère verdurisé,

- le projet aura de ce fait un impact très limité sur la ZICHEE dans lequel il s'inscrit, moyennant modifications mineures ;
- le projet prévoit des matériaux peu souhaitables pour la première partie du car port (polycarbonate) ;

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

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

- Limiter la profondeur du car port en l'alignant à la façade avant de la maison et à la baie de la façade latérale ;
- Proposer une toiture en bois et non en polycarbonate afin de pouvoir favoriser la verdurisation de ce car-port ;
- Envisager la couverture de la terrasse par une pergola à l'arrière de la maison, sans débord sur la zone latérale ;

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet au cadre urbain et paysager environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et de limiter la dérogation au RRU ;

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**8 : Motivation sur la demande (AVIS B.D.U. – DU, B.D.U. – DMS, IBGE)**

Considérant que la construction du car – port et de la couverture d la terrasse n'améliorent pas les qualités paysagères de la zone latérale ;

Considérant que la dérogation au RRU engendre une construction implantée à une distance inappropriée par rapport aux limites de la parcelle ;

Considérant les particularités des lieux et la configuration des 2 maison à 3 façades (bien faisant l'objet de la demande et maison voisine de droite) ;

Considérant que le car – port ne respecte pas l'alignement des constructions inscrites en recul ;

Considérant que la volumétrie et l'esthétique du projet ne s'intègrent pas au cadre bâti et ne sont pas acceptables en ZICHEE.

**Avis DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/01/2015**  
**objet n° 6**

**Dossier 16-41979-2014**

**Demandeur : M. et Mme Max et Natacha Swerdlow-Langerman**

**Situation : Avenue Winston Churchill 209**

**Objet : la transformation et la restauration des entrées à front de rue, et du garage existant**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41979-2014 introduite le 16/12/2014 par Monsieur et Madame Max et Natacha Swerdlow-Langerman et visant la transformation et la restauration des entrées à front de rue, et du garage existant sur le bien sis avenue Winston Churchill 209;

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

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

**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,
- CoBAT art. 207 §1. al4 Bien à l'inventaire (avant 1932),

**3 : déroulement de la procédure**

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/12/2014: dépôt de la demande

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

**4 : description Sitex**

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

- l'avenue Churchill présente des constructions de périodes diverses qui marquent fortement cet axe structurant,
- les hauts immeubles sont imposants, mais il reste quelques villas anciennes implantées en recul et sur une butte de sorte que l'accès aux rez-de-chaussée se fait par un escalier extérieur gravissant un étage.
- dans le contexte paysager de ces zones de recul au relief marqué, certaines maisons disposent d'un garage enchâssé dans le talus et dont la porte est à l'alignement,
- ces zones de recul sont largement plantées, et qualitatives sur le plan de l'esthétique,

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

- l'élargissement de la porte de garage, la reconstruction du pilastre dans sa position d'origine,
- le percement du fond du garage et la construction, sous la zone de recul, d'une jonction le reliant au sous-sol de la maison,

**5 : motivation sur la demande**

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

- le projet vise la rénovation des accès de la maison, en zone de recul,

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

- **en matière de programme :**

- d'une part, le projet crée un raccord entre le garage et la maison, par le fond du garage, sous le talus de la zone de recul,
- d'autre part, il élargit la porte du garage trop étroite en déplaçant un pilastre,
- le portail d'origine a été retrouvé et sera rénové tout en étant adapté fonctionnellement,
- la nouvelle porte de garage sera en bois peint, comme les châssis,

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

- le raccord entre le garage et le sous-sol de la maison se fait une distance de 3 mètres à compter du fond du garage, sous le talus de la zone de recul,
- le pilastre à déplacer retrouve son emplacement d'origine (permis d'urbanisme n°2638 de 1926),

- le prolongement du garage jusqu'au sous-sol permet un accès direct à la maison et un rangement aisé d'accès pour les vélos,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement de la zone de recul sera conservé et réaménagé avec l'aide d'une paysagiste,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - en situation existante, l'accès au garage est trop étroit à front de l'avenue (2.47 mètres hors tout). En remplaçant le pilastre à sa position d'origine, le garage peut trouver une largeur plus confortable, sans être exagérée, de 3.05mètres,
  - le passage à créer entre le garage et le sous-sol permet de ranger des vélos,

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

- application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, portant sur la ZICHEE,
- CoBAT art. 207 §1. al4 Bien à l'inventaire (avant 1932),

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux en restituant les éléments et leur position d'origine;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/01/2015**  
**objet n°7**

**Dossier 16-41842-2014- Enquête n° 256/14**

**Demandeur : Madame Maïté Goffins**

**Situation : Rue des Cottages 29**

**Objet : la modification de l'utilisation d'une maison d'habitation en maison pour enfants**

**(2<sup>ème</sup> inscription – voir CC du 18 décembre 2014 : avis reporté)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41842-2014 introduite le 26/09/2014 par Madame Maïté Goffins et visant la modification de l'utilisation d'une maison d'habitation en maison pour enfants sur le bien sis rue des Cottages, 29;

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

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

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

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

- o application de la prescription générale n°12, 4° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification d'un logement pour la création d'un équipement,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2014 au 01/12/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o le problème de stationnement dans le quartier,
- o problème de bruit potentiel par 21 enfants,
- o absence d'isolation acoustique,
- o l'immeuble et le jardin ne sont pas adaptés à la demande,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/09/2014: dépôt de la demande

12/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2014 au 01/12/2014 inclus : enquête publique,

18/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation dans l'attente de compléments

06/01/2015 et 07.01.2015 : dépôt de compléments

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

Vu l'avis de Vivaqua émis le 21/11/2014,

Considérant que l'avis du SIAMU a été demandé le 30.09.2014,

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué essentiellement de maisons en mitoyenneté, de gabarit R+1+T, et d'immeubles à appartements
- o les immeubles à appartements ont des gabarits plus importants R+3 ou R+4, et se situent notamment à proximité du coin de l'avenue Coghén,
- o Dans la rue, le stationnement est autorisé des deux côtés,
- o Les deux maisons voisines ont un gabarit similaire et sont affectées au logement,
- o Le jardin est orienté Sud,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le changement d'utilisation du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en maison d'enfants et le maintien d'un logement dans les combles,

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

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

- en matière de programme :
  - selon la note explicative, le programme de la maison d'enfants projetée est destiné à l'accueil de 21 enfants répartis en deux groupes d'âges, les plus grands au rez-de-chaussée et les plus petits à l'étage,
  - les combles sont maintenus en logement, mais le plan n'est pas joint,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la maison étant mitoyenne à deux maisons unifamiliales, il y a lieu de garantir la tranquillité des logements voisins en assurant une isolation acoustique des murs mitoyens,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est profond de 8 mètres, est orienté au Sud et peut être utilisé par les enfants par beau temps,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le stationnement est autorisé des deux côtés de la rue. Une zone de stationnement réservée aux horaires du matin et du soir est nécessaire pour faciliter la dépose des enfants le matin et leur reprise en fin de journée,

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - le plan du logement maintenu dans les combles n'est pas joint à la demande, ce qui ne permet pas d'en vérifier la conformité aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme,
  - l'équipement est compatible avec le logement si des isolations acoustiques sont prévues vis-à-vis des maisons mitoyennes,
  - la maison d'enfants est située dans un quartier d'habitation, ce qui permet d'être accessible facilement par les habitants, et constitue un complément,

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation, le demandeur a fourni les documents suivants en dates du 6 janvier et du 7 janvier 2015:

- les plans du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage avec les aménagements de la crèche,
- le plan des combles aménagé en un logement (pas de coupe),
- des photos qui illustrent cet aménagement,
- des photos intérieures de la maison,
- un plan d'implantation localisant le garage lié à la crèche,
- la correction du formulaire de la demande, cadre VI, le logement maintenu n'étant pas une maison unifamiliale, mais un petit studio ;
- un engagement de poser une isolation acoustique des deux murs mitoyens au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage afin de garantir la tranquillité des deux maisons mitoyennes (isolation acoustique de type panneau PANTERRE),

Considérant que la demande complétée a suscité les considérations particulières suivantes :

- Considérant que le bien concerné par la demande ne dispose pas de garage au sein de sa propriété mais que celui-ci se situe trois maisons plus loin (à gauche- à proximité de l'angle que fait la rue des Cottages avec l'avenue Coghen) et que cela risque de poser des problèmes de mobilité évident lors de la dépose des enfants par les parents ;
- Considérant que le bien présente des superficies adaptées à une habitation uni familiale et que les plans fournis (pas de coupe) pour le logement proposé sous toit ne permettent pas de se prononcer sur sa conformité au RRU ;
- Considérant que le nombre d'enfants n'est pas compatible à la superficie du bien. En effet :
  - Les normes de l'ONE prévoient 4m<sup>2</sup>/enfants pour l'espace jeux et 2m<sup>2</sup>/enfants pour l'espace sieste. Il faut donc prévoir 126m<sup>2</sup> hors coin à manger, hall d'entrée, rangement poussettes, dégagement etc. Les plans ne comportent pas de cotations mais il apparaît visuellement que les superficies proposées des locaux sont insuffisantes ;
  - l'aménagement proposé ne prévoit pas de coin repas (pouvant accueillir 21 enfants), ni de coin mis à disposition pour le stockage des poussettes, ni de coin sanitaire de qualité ;
- Considérant que l'isolation prévue est insuffisante. En effet, la norme acoustique légale entre maisons mitoyennes prévoit un complexe composé comme suit : une cloison de doublage possédant une masse suffisamment élevée, se composant d'un matériau souple (panneau



Pantere, par exemple), disposant d'un large espace intercalaire rempli de matériau absorbant et indépendante de la paroi qu'elle recouvre, comme du reste de la construction.

- La demande ne fournit pas l'avis du SIAMU (avis et plans cachetés).

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 aux conditions émises ci-dessus.