

Séance du 28 septembre / Zitting van 28 september 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 181/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.678-2016  
Situation : Avenue Brugmann 542  
Demandeur : IMRECA sa (M. Haelterman Michel)  
(mettre en conformité un immeuble à appartements)
- 2) 172/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.844-2016  
Situation : Avenue des Chalets 28B  
Demandeur : Monsieur POMERANC Willy  
(mettre en conformité une annexe arrière et un car-port)
- 3) 168/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.893-2016  
Situation : Avenue de la Chênaie 28  
Demandeur : Monsieur VINCENT Dawir  
(mettre en conformité une terrasse)
- 4) 183/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.866-2016  
Situation : Rue de Boetendael 40  
Demandeur : M. et Mme FOLCQUE Jérôme et FLAMAND Françoise  
(étendre et transformer une maison uni-familiale)
- 5) 176/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.823-2016  
Situation : Chaussée d'Alseberg 992  
Demandeur : Monsieur TECCO Juan Martin  
(transformer et rénover une maison de commerce avec cour, annexe et bâtiment de fond en une maison communautaire)
- 6) 171/16 – Demande de permis de lotir n°558-2016  
Situation : Chaussée de Saint-Job 238  
Demandeur : MP Properties /Rochimco sprl (M. Parmentier Luc)  
(diviser une parcelle en 2 lots en vue de construire une maison bi-familiale et transformer une maison uni-familiale en 2 logements)
- 7) 169/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.833-2016  
Situation : Rue du Roetaert 29  
Demandeur : Monsieur SEFIANI Ikram  
(transformer une maison uni-familiale : extension en façades avant et arrière et mise en conformité de la véranda existante)
- 8) 178/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.908-2016  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1200  
Demandeur : M. et Mme Olivier STAES et Virginie TISCAL  
(extension d'une maison uni-familiale)
- 9) 174/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.837-2016  
Situation : Chaussée de Waterloo 712-714  
Demandeur : MULTIPHARMA srl (Madame Bryskere Fabienne)  
(transformer et étendre une pharmacie existante et les étages)
- 10) 170/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.840-2016  
Situation : Chaussée d'Alseberg 432  
Demandeur : PROGIME sa (Monsieur d'Arschot Philippe)  
(transformer un atelier en intérieur d'îlot en 4 unités d'habitation et aménagement de 4 emplacements de stationnement non couverts)

- 11) 182/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.906-2016  
Situation : Avenue Coghen 206  
Demandeur : ALPHASTONE sa (Monsieur Xantippe Maxime)  
(démolir une maison uni-familiale et construire un immeuble à appartements)
- 12) 175/16 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.897-2016  
Ligging : Alsebergsesteenweg 680  
Aanvrager : OOMS & Partners bvba (Mijnheer Ooms Pieter)  
(handelsruimte verbouwen en uitbreiden + een gebouw uitbreiden door het toevoegen van een appartement)
- 13) 180/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.918-2016  
Situation : Avenue du Vert Chasseur (19)  
Demandeur : M. et Mme FRUY Donald, Teddy, Sydney et SAEY Isabelle  
(modifier le permis 16-41978-2014 : modifier les balcons, réaménager et agrandir le niveau-1 (art.102/1 du PU 41978))
- 14) 179/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.912-2016  
Situation : Avenue du Maréchal 35  
Demandeur : Monsieur SACRE Thierry  
(transformer et étendre une habitation uni-familiale)
- 15) 167/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.361-2015  
Situation : Rue Ernest Gossart 14  
Demandeur : Madame FALLON Martine  
(la régularisation du réaménagement des espaces intérieurs et des circulations intérieures (création de 2 logements + aménagement de 2 chambres d'hôtes et table d'hôtes – « cooking studio »), ainsi que de la cour (jardin), réalisés non conformément au PU 16-40465-2012, objet du PV U2016/04)
- 16) 173/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.504-2015  
Situation : Chaussée de Waterloo 1264  
Demandeur : M. et Mme PHILLIPS Thierry Maurice et Patricia Suzanne  
(la régularisation de la transformation d'une maison uni-familiale en crèche privée « Le pays imaginaire sprl » (objet du PV d'infraction U2015/27))
- 17) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.634-2016  
Situation : Rue de Wansijn 76  
Demandeur : AALOLED sprl –  
Monsieur et Madame MARCHAL Henri et DE DECKER Olivia  
(placer un dispositif publicitaire au rez d'un immeuble de commerce et de logements)  
(Uniquement pour avis de la CC)

Divers / Allerlei:

Un avis reporté de la CC du 29/06/2016 :

- 18) 123/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.802-16  
Situation : Rue Langeveld 65-75  
Demandeur : Victor-H « ACP Parc Longchamp » sprl (M. Willems Thomas)  
(construire un abri de jardin en zone de recul)  
(Uniquement pour avis de la CC)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/06/2016**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-42678-2016 - Enquête n° 181/16**  
**Demandeur : Monsieur Michel Haelterman - IMRECA S.A.**  
**Situation : avenue Brugmann 542**  
**Objet : mettre en conformité un immeuble à appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42678-2016 introduite le 09/02/2016 par la S.A. IMRECA c/o Monsieur Michel Haelterman et visant à mettre en conformité un immeuble à appartements sur le bien sis avenue Brugmann 542;

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

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité : non-respect de l'article 3 normes minimales de superficie et de l'article 4 hauteur sous plafond;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain", en ce que l'ensemble de la parcelle est construite (fermeture de l'ancienne cour);
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement régional d'urbanisme, en matière de Publicités et enseignes :
  - non-respect de l'article 36 - enseigne associée à l'enseigne parallèle à une façade qui prescrit " dans la zone générale : l'enseigne doit être située sous le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage et être située à minimum 0,50m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement des baies", en ce que l'enseigne cache une partie des baies de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et s'implante sur toute la largeur de la façade sans tenir compte de l'alignement des baies;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011, en vigueur depuis le 11.10.2012 :
  - non-respect de l'article n°24 - dispositif parallèle à la façade qui prescrit "leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine...", en ce que l'enseigne s'implante sur toute la largeur de la façade;

**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 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

09/02/2016 : dépôt de la demande;

10/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/03/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé, le long de l'avenue Brugmann dans le tronçon compris entre la place Emile Danco et la chaussée d'Alseberg;
- Le bien présente un gabarit Rez (sur 2 niveaux) + 2 étages + toiture à versants;
- En situation existante de droit, celui-ci accueillait initialement lors de sa construction (1927) :
  - Au rez-de-chaussée et au 1<sup>ier</sup> étage demi-étage : un commerce. Un escalier imposant était implanté au centre de l'espace et permettait de relier élégamment le rez-de-chaussée et l'étage situé au-dessus "en mezzanine". Une cour existait initialement en fond de parcelle;
  - Au 1<sup>ier</sup> étage : un appartement 1 chambre;
  - Au 2<sup>ième</sup> étage : un appartement 1 chambre;
  - Au dernier étage sous-toit : grenier et mansarde + petite mezzanine;
- Il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1933 (PU n°16-7488-1933) dont les transformations portaient sur :
  - La modification de la façade du commerce (suppression de la porte d'entrée centrale et mise en place d'une nouvelle porte d'accès latérale afin de rendre accessible les étages sans passer par le commerce);
  - La suppression de l'escalier central située entre le rdc et le demi-niveau en mezzanine;
  - L'aménagement d'un appartement au niveau de ce demi-niveau n'offrant qu'une hauteur sous plafond de 2,45m et des chambres sans fenêtres;
- Cet immeuble accueille en situation existante de fait :
  - Au rez-de-chaussée : un café. L'ensemble de la parcelle est construite. En effet, les sanitaires du café ont été implantés en lieu et place de l'ancienne cour;
  - Au 1<sup>ier</sup> demi-niveau : un appartement à l'aménagement peu qualitatif (nombre de chambres légales difficilement quantifiables);
  - Au 1<sup>ier</sup> étage : un appartement à l'aménagement peu qualitatif (nombre de chambres légales difficilement quantifiables);
  - Au 2<sup>ième</sup> étage : un appartement à l'aménagement peu qualitatif (nombre de chambres légales difficilement quantifiables);
  - Au 3<sup>ième</sup> étage : un studio sous toit avec exploitation de l'espace en mezzanine;

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

- La mise en conformité de la division de l'immeuble en rez-de-chaussée commercial + 4 appartements (3 en situation existante de droit);
- La mise en conformité du remplacement des châssis aux étages;
- La mise en conformité de l'affectation Horeca au rez-de-chaussée (initialement commerce);
- La mise en conformité de l'enseigne;

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

- Le projet propose de maintenir le café et de remettre en état la maison vétuste, ce qui peut s'envisager de par son implantation le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant;

- Le maintien d'une occupation mixte d'Horeca et de logement se justifie donc dans cette zone;
- Par contre, le programme proposé n'est pas adapté à la typologie de cette immeuble aux dimensions limitées (largeur de façade 4,80m) qui présente des dimensions tout à fait adaptées à une maison unifamiliale ou bifamiliale;
- Cependant, la situation existante de droit accorde que 3 logements puissent exister au sein de cet immeuble dont un des logements (au 1<sup>er</sup> étage) ne répond pas aux normes du code du logement ;
- La transformation d'un logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci.
- L'immeuble ne comprend pas de rangements communs au sens du RRU (local poubelles, local vélo etc) alors que, lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant; celui-ci doit tendre au respect de la norme;
- L'immeuble ne possède évidemment pas d'emplacements de stationnement et l'ajout d'un logement supplémentaire engendre une surdensification non nécessaire dans ce quartier déjà fortement envahi ;
- la demande telle que présentée ne répond donc pas au bon aménagement des lieux en ce qu'elle ne comprend aucun espace pour les vélos et poussettes alors qu'elle augmente le nombre de logements et que l'immeuble ne comprend aucun espace de stationnement, ce qui ne peut s'envisager;
- Au regard de la motivation ci-dessus, un maximum de 3 logements peut s'envisager. il y a lieu de :
  - Soit réunir le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et y inscrire la fonction commerciale ;
  - Soit réunir le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage et offrir un logement plus généreux à l'immeuble. Dans ce cas de figure, l'aménagement du logement du 1<sup>er</sup> étage devra être améliorée ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "le profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain" :

- l'ensemble de la parcelle est construite (fermeture de l'ancienne cour);
- étant donné la proximité de l'angle et le peu d'éclaircissement qui en découle;
- considérant que l'ensemble des parcelles mitoyennes sont totalement construites également, cette fermeture peut s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre VI du Règlement régional d'urbanisme, en matière de Publicités et enseignes, non-respect de l'article 36 - enseigne associée à l'enseigne parallèle à une façade qui prescrit " dans la zone générale : l'enseigne doit être située sous le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage et être située à minimum 0,50m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement des baies" :

- l'enseigne cache une partie des baies de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et s'implante sur toute la largeur de la façade sans tenir compte de l'alignement des baies;
- il y a lieu de se conformer au règlement en la matière;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011, en vigueur depuis le 11.10.2012, non-respect de l'article n°24 - dispositif parallèle à la façade qui prescrit "leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine..." :

- l'enseigne s'implante sur toute la largeur de la façade;
- Il y a lieu de se conformer au règlement;

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 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 :

- L'immeuble à conserver ses châssis d'origine. Il y a lieu de les conserver ou de les remplacer par des châssis à l'identique si cela s'impose ultérieurement (division, matériaux);

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

- Se limiter à 3 logements de la manière suivante :
  - Soit réunir le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et y inscrire la fonction commerciale ;
  - Soit réunir le 3<sup>ième</sup> et le 4<sup>ième</sup> étage et offrir un logement plus généreux à l'immeuble. Dans ce cas de figure, l'aménagement du logement du 1<sup>er</sup> étage devra être améliorée ;

- Se conformer aux Règlements en ce qui concerne les enseignes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'immeuble mixte est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la réorganisation spatiale et les enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en l'absence 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 28/09/2016**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-42844-2016 - Enquête n° 172/16**

**Demandeur : M. Willy Pomeranc**

**Situation : avenue des Chalets, 28b**

**Objet : mettre en conformité une annexe et un garage car-port**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42844-2016 introduite le 17/05/2016 par Monsieur Willy Pomeranc et visant à mettre en conformité une annexe arrière et un car-port sur le bien sis avenue des Châtelets, 28B;

Vu 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 sur les lots n°s 2 et 3 du permis de lotir (PL) n°6 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 03/12/2016 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants : implantation et hauteur;

**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 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 permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°4 - jardins qui prescrit "les garages isolés ont une superficie qui n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> et une hauteur de 3 mètres maximum toiture comprise", en ce que la superficie est de 36 m<sup>2</sup> et la hauteur de faite est de 5,08 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08 au 12/09/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

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

17/05/2016 : dépôt de la demande;

24/06/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, constitué de villas isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue est composée de terrains à front de rue et de terrains de fond;
- La propriété est constituée des lots de fond n°s 2 et 3, dont un seul lot est bâti, le second étant aménagé en jardin;
- La maison n°28b sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+T et est implantée en long sur la parcelle de fond de droite;
- Les travaux ont été exécutés en 1992;
- L'annexe arrière est une extension de la cuisine et le car-port est construit en deux parties : un garage fermé et un auvent qui relie la maison au garage;
- Les deux lots à front de rue sont bâtis;
- La double parcelle est entourée de végétation;

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

- La mise en conformité de la construction d'une annexe et d'un garage avec auvent;

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

○ en matière de programme :

- la maison unifamiliale a été agrandie par une annexe à la cuisine et par un garage + auvent, travaux exécutés en 1992;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la maison, le garage et l'auvent s'implantent tout en longueur sur la parcelle, laissant le jardin à l'Ouest de celle-ci;
- l'annexe latérale est implantée à moins de 5 mètres ( $\pm 3,50$  mètres) de la limite latérale de la parcelle, objet de la dérogation;
- l'implantation du garage ne respecte pas la limite de 2 mètres par rapport à la limite avant de la parcelle;
- le projet respecte l'emprise maxima de 20% (11%) étant donné que le second lot n'est pas bâti et constitue le jardin de la maison;

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

- la parcelle est entourée de haies vives;

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

- le garage permet le stationnement de deux voitures, l'espace couvert situé entre le garage et la façade latérale du bureau est également utilisé en stationnement, comme un car-port;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- l'ensemble de la construction est cohérente;

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

- application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir), la demande dépasse la superficie requise de 30 m<sup>2</sup> (la superficie est de 36 m<sup>2</sup>) et la hauteur de 3 mètres (au faite est de 5,08 mètres);
- le garage est implanté à moins de 2 mètres de la limite avant de la parcelle, alors que le permis de lotir prévoit une distance de 8 mètres. Le permis de lotir permet cependant l'implantation de garage à une distance de 2 mètres;
- la zone de manœuvre en gravier est large et présente une superficie de  $\pm 170$  m<sup>2</sup>;
- l'annexe latérale est située à moins de 5 mètres de la limite latérale du terrain (3,82 mètres), son gabarit étant faible et vu la présence des haies vives, elle a un impact quasi nul sur la parcelle voisine;
- dans la situation où le demandeur est propriétaire des deux lots de fond, le lot 2 constitue son jardin et sur l'ensemble de ces deux parcelles, l'emprise est respectée;
- mais en cas de division, la construction existante sur le lot 3 a une emprise de 26% au lieu de 20%. Cette dérogation est importante et vu la configuration des lieux et la longueur de la construction, la zone de jardin de ce lot bâti est fortement réduite;
- le lot 2 comprend une cabane de jardin de 51 m<sup>2</sup>, selon le plan de localisation, ce qui ne répond pas au prescrit en terme de superficie et ne fait pas partie de la demande;

Considérant que dès lors, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

La Commission estime que la modification du permis de lotir en vue de supprimer la dérogation à l'emprise permettrait la mise en conformité de la situation existante de fait, soit en ne créant qu'un seul lot soit en modifiant la limite entre les deux lots du demandeur.

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

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



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-42893-2016 - Enquête n° 168/16**

**Demandeur :Monsieur Dawir Vincent**

**Situation : avenue de la Chênaie, 28**

**Objet : mettre en conformité une terrasse**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42893-2016 introduite le 06/06/2016 par Monsieur Dawir Vincent et visant à mettre en conformité une terrasse sur le bien sis avenue de la Chênaie 28;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que la terrasse dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : perte d'intimité au sein de leur maison et de leur jardin, effet mirador de la terrasse de par la différence de niveaux entre terrains et la surélévation de la terrasse + encombrements sous la terrasse peu civique;

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

06/06/2016 : dépôt de la demande;

27/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chênes comprend, dans cette partie de l'avenue, de belles villas implantées dans la verdure;
- la maison unifamiliale 3 façades n°28, sur laquelle porte la demande, est implantée en recul par rapport à la voirie et sa façade arrière présente un recul de 3,13 mètres par rapport à la façade de la maison voisine de droite;
- Le jardin se situe 1m plus bas que le niveau des pièces de vie;
- La parcelle de la maison voisine de gauche 3 façades (n°26) se situe en contre-bas par rapport au jardin de la maison faisant l'objet de la demande. Un mur de soutènement s'inscrit à la limite mitoyenne entre les propriétés ;
- L'ensemble des maisons situées à gauche de la parcelle concernée par la demande s'inscrivent à un niveau inférieur et forment un ensemble ; La maison n° 26 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2011 qui a tenu compte des niveaux des

parcelles de gauche et de la profondeur de la maison n°24 qui lui est directement mitoyenne ;

- La maison n°28 faisant l'objet de la demande présente une implantation et un gabarit qui fait la transition avec l'ensemble des maisons situées à droite de celle-ci qui surplombent la maison n°28 ;

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

- La mise en conformité de la construction d'une terrasse sur pilotis en façade arrière;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en lui offrant une terrasse directement en contact avec la salle à manger;
- La terrasse repose sur une structure bois ajourée et la perméabilité du terrain n'est donc pas modifiée;
- La déclivité naturelle des lieux et le niveau existant de la maison induisent l'implantation de cette terrasse au niveau des pièces de vie, ce qui peut s'envisager ;

**Considérant qu'au regard du (des différents) motif(s) de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :**

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La terrasse s'implante dans l'alignement des pièces de vie avec un recul de 1,90m par rapport aux propriétés voisines et se conforme dès lors au Code civil en matière de servitude de vue;
- Les perspectives vers l'intérieur d'îlot sont donc conservées depuis l'espace public;
- La terrasse s'implante à 1m du sol, ce qui est admissible en ce qui concerne le relief existant et inhérent aux lieux;
- Le pare-vue n'est pas qualitatif et il y a lieu de le remplacer par un pare-vue offrant davantage d'intimité entre propriété d'une hauteur continue et à la finition de qualité.

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

- remplacer par un pare-vue offrant davantage d'intimité entre propriété d'une hauteur continue et à la finition de qualité.

Que ces modifications répondent 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'elles concernent principalement l'esthétique du pare-vue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en l'absence 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 28/09/2016**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-42866-2016 - Enquête n° 183/16**

**Demandeur : Monsieur et Madame Folcque Jérôme et Flamand Françoise**

**Situation : rue de Boetendael 40**

**Objet : Etendre et transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42866-2016 introduite le 26/05/2016 par Monsieur et Madame Jérôme et Françoise Folcque et Flamand et visant à étendre et à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Boetendael 40;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - en ce que l'extension dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche, au 1<sup>er</sup> étage;
  - non-respect de l'article n°6 - en ce que l'extension dépasse de plus de 3 mètres le profil du voisin le plus bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08 au 12/09/2016 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet au 1<sup>er</sup> étage impact la verrière de la maison n°38 par la pose de l'isolant qui ne tient pas compte de la verrière par un débordement de l'isolant sur le vitrage de la verrière;
- la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage de plus de 3 mètres impact sur la vue vers le jardin, en créant une ouillère trop importante;
- la rehausse de la terrasse (de ± 0,64 mètre) crée des vues vers les parcelles voisines;
- la finition esthétique de la rehausse du mitoyen coté n°38 n'est pas précisée;

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

26/05/2016 : dépôt de la demande;

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé, de gabarit R+1+T;
- Sur ce tronçon, les maisons sont implantées en recul, la zone de recul est aménagée en jardinet, abrité par une grille en fer forgé;
- A l'arrière, les maisons sont pourvues d'annexes sur 1 ou 2 niveaux;
- La maison est pourvue d'une annexe de 1 niveau, prolongée par une véranda;
- La maison de droite (n°42) a une annexe de 2 niveaux (PU 32408 de 1994);
- La maison de gauche (n°38) a une annexe d'un niveau;

- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, le stationnement est autorisé des deux côtés;
- Les jardins sont séparés par des parois en dalle de béton du côté droit et des fils métalliques + palissade du côté gauche;

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

- La démolition de la véranda et de l'annexe;
- La reconstruction de l'annexe sur 2 niveaux, jusqu'à la profondeur des annexes de la maison de droite;
- L'ouverture des espaces de vie entre eux par la suppression du couloir le long de la cage d'escalier et du mur de refend entre la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade;
- La rehausse du mitoyen de gauche sur 1 niveau;
- La création de deux salles de bain au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage;
- L'aménagement d'une terrasse en continuité de l'annexe ± 84 cm plus haut que le niveau naturel du jardin;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme unifamilial;
  - la mezzanine offre un espace de vie supplémentaire au 1<sup>er</sup> étage;
  - les services sont améliorés;
  - les espaces de vie sont plus ouverts et en lien plus direct avec le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - en profondeur au rez-de-chaussée, l'annexe a la même profondeur que celle de la maison de droite et moins profonde que celle de gauche;
  - au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe dépasse de 3,95 mètres la maison de gauche, objet de la dérogation;
  - en hauteur, l'annexe est légèrement plus haute que celle de droite et plus haute de plus de 3 mètres que celle de gauche, objet de la dérogation;
  - le niveau de la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ne prévoit pas d'acrotère vis-à-vis du n°42;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse dans le prolongement du séjour est située 64 cm plus haut que le niveau du jardin. La terrasse s'écarte de ces parois pour permettre cette rehausse, mais permet des vues vers les parcelles voisines au-dessus des palissades existantes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade arrière est en enduit sur isolant de teinte beige-ocre;
  - le dessin de la façade arrière n'est pas correct par rapport à l'épaisseur des murs mitoyens;

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

- la dérogation à l'article n°4 du titre I du RRU en ce que l'extension dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche, au 1<sup>er</sup> étage;
- cette profondeur a un impact sur la vue depuis la maison n°38 vers les jardins en réduisant l'angle de vue par l'héberge importante;
- cette profondeur crée également un débordement de l'isolant sur la verrière du n°38, ce qui ne permet pas un bon raccord des volumes;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce que l'annexe est légèrement plus haute que celle de droite et plus haute de plus de 3 mètres que celle de gauche;
- par rapport à la maison de gauche, la dérogation à la hauteur est mineure ; cependant, la hauteur de la toiture plate ne permet pas de créer un acrotère vis-à-vis du mur mitoyen n°40. Il y a dès lors lieu de prévoir un bon raccord d'étanchéité avec le mur mitoyen n°40 (acrotère de 15 cm minimum);

Considérant qu'en séance, l'architecte reconnaît une erreur de profondeur, la situation existante étant plus profonde que ce qu'indique le plan;

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

- corriger les erreurs matérielles (profondeur) ;
- respecter le RRU pour la profondeur du 1<sup>er</sup> étage;
- créer un acrotère de minimum 15 cm par rapport au mitoyen de droite;
- corriger le dessin de la façade arrière par rapport aux murs mitoyens (épaisseur des murs mitoyens);
- abaisser la terrasse au niveau du jardin afin de supprimer les vues vers les jardins voisins;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que la profondeur et la hauteur de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage doivent mieux respecter le bâti environnant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage impact les deux constructions voisines et en ce que la terrasse crée des vues vers les parcelles voisines;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage crée une héberge trop importante;

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en absence 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 28/09/2016**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-42823-2016 - Enquête n° 176/16**

**Demandeur : Monsieur Juan Martin Tecco**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 992**

**Objet : transformer et rénover une maison de commerce avec cour, annexe et bâtiment de fond en une maison communautaire**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42823-2016 introduite le 04/05/2016 par Monsieur Juan Martin Tecco et visant à transformer et à rénover une maison de commerce avec cour, annexe et bâtiment de fond en une maison communautaire sur le bien sis chaussée d'Alseberg 992;

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 :**

o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

04/05/2016 : dépôt de la demande;

05/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

o La parcelle faisant l'objet de la demande est située le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de la gare d'Uccle Calevoet et à proximité de plusieurs écoles (école communale de Calevoet, Haute école Paul-Henri et école du cirque Mandarine);

o Elle présente :

o un bâtiment à front de voirie de gabarit R + 2 + Toiture à versants qui comprend en situation existante de droit :

- au rez-de-chaussée : un ancien commerce et une entrée cochère;

- aux étages : un logement;

o un bâtiment en intérieur d'ilot le long de la mitoyenneté de droite de gabarit R (toiture à versants) comprenant des annexes au commerce;

o un bâtiment en fond de parcelle de gabarit R+1 à toiture à versants comprenant un ancien atelier;

o un petit cabanon en fond de parcelle le long de la mitoyenneté de gauche;

o En situation existante de fait, cet immeuble a été transformé en logement collectif;

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

o Le changement d'affectation de l'ensemble de l'immeuble en maison communautaire (12 chambres) composée comme suit :

o Rez-de-chaussée : une cuisine, une salle-à-manger et un séjour communs;

o 1<sup>ier</sup> étage : 4 chambres dans le bâtiment principal et un studio à l'arrière bâtiment;

- 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres et 3 salles de douche;
- 3<sup>ème</sup> étage : 4 chambres et une grande salle de douche;
- 4<sup>ème</sup> étage : un espace commun composé d'une cuisine, d'une salle à manger et d'un séjour;
- La rehausse de l'immeuble implanté en front de voirie de 2 niveaux;
- La modification du volume de l'atelier situé en fond de parcelle et son changement d'affectation en une petite maison unifamiliale;
- Le réaménagement paysager de la cour intérieure;

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

- La situation géographique du bien permet de développer le programme de maison communautaire et de répondre aux besoins des écoles à proximité au niveau du logement dans le quartier;
- Afin d'éviter toute équivoque par rapport à la location ou vente future de l'immeuble : il y a lieu de préciser sur les plans, les chambres réservées aux étudiants ;
- Le projet prévoit la rehausse de l'immeuble principal de 2 niveaux, dépassant de moins de 3m le voisin de droit le plus bas, sans dépasser le voisin de gauche le plus haut. Les deux niveaux de la rehausse sont revêtus d'un bardage en zinc à joint debout et des châssis en aluminium de ton anthracite, marquant la transition entre le bâti existant et la nouvelle intervention;

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

- Le projet prévoit un local vélo au sein de la petite annexe existante au niveau de la cour intérieure et le local pour poubelles et les caves sont aménagés dans le bâtiment principal;
- La zone de cour est améliorée mais mériterait d'être davantage travaillée afin d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot et redonner des surfaces perméables à celle-ci;
- Le bâtiment à rue ne subira que peu d'interventions intérieures. L'aménagement proposé permettra de maintenir une situation réversible du bien et de ne pas dénaturer son intérieur (la circulation verticale ainsi que la division des pièces habitables et non habitables sont conservées);

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

- Le projet propose de modifier l'ancien atelier arrière en un petit logement de qualité en dégagant une petite cour arrière apportant la luminosité nécessaire au bon aménagement des lieux;

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

- préciser sur les plans, les chambres réservées aux étudiants ;
- augmenter les surface perméable et améliorer l'aménagement paysager de la cour ;

Que ces modifications répondent 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'elles concernent principalement la spécification en plan des chambres prévues pour étudiant et l'aménagement de la cour;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,  
**Avis FAVORABLE** unanime en l'absence 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 28/09/2016**  
**objet n° 6**

**Dossier PL-558-2016 - Enquête n° 171/16**

**Demandeur : Monsieur Luc Parmentier - MP Properties/Rochimco S.P.R.L.**

**Situation : chaussée de Saint-Job, 238**

**Objet : diviser une parcelle en 2 lots en vue de construire une maison bifamiliale et transformer une maison unifamiliale en 2 logements**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis de lotir n°PL-558-2016 introduite le 18/05/2016 par Monsieur Luc Parmentier et visant à diviser une parcelle en 2 lots en vue de construire une maison bifamiliale et transformer une maison unifamiliale en 2 logements sur le bien sis chaussée de Saint-Job 238;

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 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°6 en ce que le nouveau volume dépassera de 30 cm la hauteur de la corniche du bâtiment voisin. L'étage en retrait dépassera également afin de permettre une hauteur sous plafond correcte pour les logements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08 au 12/09/2016 inclus et:

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
- un réclamant se demande si le caractère bifamiliale est obligatoire et estime que les superficies indiquées ne sont pas correctes;
  - des réclamants estiment que les terrasses au 1<sup>er</sup> étage sont invasives et nuisent à la tranquillité des riverains;
  - des réclamants estiment que 2 garages pour 4 logements sont insuffisants, vu la demande de stationnement qui dépassent l'offre;
  - des réclamants estiment que l'architecture proposée n'est pas compatible avec le bâti environnant;
  - des réclamants estiment qu'un toit plat ne s'accorde pas au bâti existant;

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

18/05/2016 : dépôt de la demande;

05/07/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08 au 12/09/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, la rive de la chaussée du côté pair est plus particulièrement bâtie de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie de 2 maisons unifamiliales de gabarit R+1+T et de deux constructions en intérieur d'îlot;
- Les maisons de droite (n°242 et suivantes) présentent des gabarits similaires R+1+T;
- Les maisons n°s 240 et 242 sont issues de la construction d'une seule maison qui a été divisée et les deux maisons actuelles ne disposent que d'une descente d'eau commune;
- Les maisons de gauche (n°s224-228) ont des gabarits identiques R+1+T;
- Les arrières maisons sont pourvues d'annexes hétéroclites;
- Les jardins sont orientés Nord et présentent une pente ascendante vers le fond;
- La parcelle de gauche est non bâtie et de nombreux arbres y ont poussé;
- De l'autre côté de la chaussée, les gabarits sont plus variables et l'on y trouve des maisons bel étage+1 et des maisons R+1+T, mais aussi de hauts immeubles à appartements implantés en ordre ouvert et en recul;
- La chaussée est desservie par la ligne de bus 60 de la STIB, dont l'arrêt "Hellevelt" vers la place de Saint-Job est situé en face du projet;
- Le stationnement longitudinal est autorisé uniquement du côté pair de la chaussée, soit le long du front bâti dans lequel se situe le projet;

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

- La division du terrain en 2 lots, le lot 1 étant non bâti;

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

- La demande de permis de lotir porte sur la parcelle cadastrée Section E 253D5 d'une superficie de 1070 m<sup>2</sup> comprenant une maison implantée à front de rue et un atelier en intérieur d'îlot;

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

- en matière de programme :
  - le terrain est divisé en 2 lots;
  - le lot 1 forme un terrain en vue de construire une maison bi-familiale;
  - le lot 2 reprend la construction existante à front de rue et l'atelier en intérieur d'îlot ;
  - ce lot étant bâti, il doit être exclu du permis de lotir;
  - les activités au rez-de-chaussée doivent être attenantes au logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le lot 1 : permet la construction d'un gabarit R+2+T à toiture plate et une annexe d'un niveau à l'arrière;
  - le gabarit proposé doit être conforma u RRU par rapport à la maison existante de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les limites entre jardin sont prévues sous forme de haies vives;
  - les constructions secondaires en zone de jardin doivent être limitées en superficie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le stationnement dans la chaussée est autorisé d'un seul côté à savoir celui concerné par la demande;
  - le lot permet minimum un emplacement de parking;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la récupération des eaux de pluie du lot 1 doit être organisée par une citerne d'une capacité de 50 l/m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que par un bassin d'orage d'une capacité de 33 l/m<sup>2</sup> de toiture, préférentiellement via la réinfiltration;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- article 4.1. : la saillie en façade sur 2/3 de la largeur de la façade se développe sur 2 niveaux. Elle doit être limitée à une profondeur de 0,50 mètre;
- le lot 1 est prévu couvert de toiture plate avec un étage en recul. S'agissant d'une nouvelle construction, ce gabarit plus compact répond aux exigences PEB. L'étage en recul est peu visible de la chaussée de sorte que ce gabarit est justifié;
- le recul côté rue doit cependant être augmenté à 3 mètres afin qu'il soit moins présent du côté de l'espace public;
- il n'est pas prévu de construction en sous-sol vu la nature du terrain;
- il est prévu la possibilité d'aménager une terrasse au niveau R+1 du lot 1 dans le respect du Code civil. La parcelle étant large, il y a lieu de réduire l'impact de ce type d'aménagement sur les parcelles voisines en écartant la terrasse de la mitoyenneté de droite d'au moins 3 mètres;
- matériau de façade : le projet ne prévoit aucune restriction de matériau. Sur ce tronçon, les façades sont soit enduites, soit en briques. Il y a dès lors lieu de préciser que le matériau majoritaire en façade est soit de l'enduit, soit de la brique;
- le pignon en attente doit être réalisé conformément au Code civil;

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

- non-respect de l'article n°6 en ce que le nouveau volume (lot 1) dépassera de 30 cm la hauteur de la corniche du bâtiment voisin. L'étage en retrait dépassera également afin de permettre une hauteur sous plafond correcte pour les logements. Vu que l'étage en recul est peu visible de l'espace public et que le niveau de la corniche est respecté. Il n'y a pas lieu d'imposer une toiture à versant pour une nouvelle construction. Par contre la typologie de la maison existante lot 2 doit être conservée;

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

- exclure le lot 2 du permis de lotir étant donné qu'il est bâti et corriger les plans et prescriptions en ce sens;
- respecter le RRU pour le gabarit (profondeur, hauteur) du lot 1 et mieux définir en conséquence l'implantation dans les prescriptions. Corriger l'article 4.1.3 également;
- article 3.1 : préciser que les activités possibles au rez-de-chaussée sont attenantes au logement;
- en façade avant, limiter la profondeur du bow-window à 0,50 mètre;
- la terrasse en façade arrière du lot 1 doit être écartée de la mitoyenneté de droite d'au moins 3 mètres;
- matériau de façade : préciser que le matériau majoritaire en façade est soit de l'enduit, soit de la brique;
- le pignon en attente doit être réalisé conformément au Code civil;
- la citerne d'eau de pluie doit être équivalente à 50 L/m<sup>2</sup> d'emprise du lot 1 avec un bassin d'orage de 33 L/m<sup>2</sup> d'emprise (préférentiellement par infiltration) et préciser les prescriptions en ce sens – article 6;
- article 3.2. en zone de jardin, il y a lieu de limiter les constructions secondaires à un maximum de 9m<sup>2</sup> en tout;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que le projet doit mieux s'inscrire dans le bâti existant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit du permis de lotir ne peut porter que sur le lot à construire;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,  
**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.  
Les dérogations au RRU, Titre I article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.  
L'**IBGE** et la **DMS** s'abstiennent.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-42833-2016 - Enquête n° 169/16**

**Demandeur : Monsieur Ikram Sefiani**

**Situation : rue du Roetaert, 29**

**Objet : transformer une maison unifamiliale : extension en façades avant et arrière et mise en conformité de la véranda existante**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42833-2016 introduite le 10/05/2016 par Monsieur Ikram Sefiani et visant à transformer une maison unifamiliale : extension en façades avant et arrière et mise en conformité de la véranda existante sur le bien sis rue du Roetaert 29;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la véranda dépasse le profil de la véranda de la maison voisine de gauche la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : balcon devant respecter le Code civil et ne pas entraîner de désagréments + travaux à réaliser dans les règles de l'art;

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

10/05/2016 : dépôt de la demande;

27/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1 à R+2 implantées à l'alignement;
- La maison faisant l'objet de la demande est composée de 2 pièces en enfilade en situation existante de droit. Celles-ci ont été prolongées d'une véranda sans demande d'autorisation préalable;
- Les deux maisons mitoyennes présentent également des vérandas en façade arrière légèrement moins profondes que la véranda faisant l'objet de la demande de mise en conformité;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants. La maison mitoyenne de droite présente un gabarit similaire (même auteur de corniche et de faite) mais la maison de gauche présente elle un gabarit plus élevé;

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

- La mise en conformité de la construction d'une véranda;
- L'extension de la façade avant alignant le nouveau niveau de corniche au niveau de la corniche de la maison de droite ainsi que le niveau du faite de toit;
- L'extension de la façade arrière par l'ajout d'un étage supplémentaire;

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

- L'agrandissement proposé peut s'envisager. En effet, celui-ci :
  - Améliore l'habitabilité de cette petite habitation en offrant un étage confortable pour la chambre parentale avec dalle de bain en lieu et place d'un espace sous combles étriqué;
  - Respecte le Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit : la corniche avant s'aligne sur le niveau de la corniche de la maison mitoyenne de gauche et le niveau du faite de la toiture également;
  - Ne portera aucunement préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines;

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

- La nouvelle façade arrière propose de créer une nouvelle baie avec balcon au 2<sup>ième</sup> étage peu équilibrée par rapport au reste de la façade : il y lieu de proposer une nouvelle dimension/proportion des baies de fenêtres à cet étage;
- Le balcon n'étant pas nécessaire à une maison uni familiale possédant un jardin, il y a lieu de le supprimer afin d'éviter des nuisances en intérieur d'îlot ;
- La différence de matériaux en façade avant doit être différenciée à l'aide d'une moulure linéaire séparant l'ancienne façade en brique rouge de la rehausse en brique rouge ;

**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 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :**

- la véranda dépasse le profil de la véranda de la maison voisine de gauche la plus profonde de manière limitée (38cm) et peut donc être conservée;
- Il est regrettable qu'aucune des 3 vérandas n'aient été construites de manière qualitative, en respectant le Code civil, à savoir : en construisant un mur plein de 30cm entre chaque propriété. Il en résulte des héberges vitrées disgracieuses entre propriétés ainsi que des tuyaux de descentes d'eaux peu esthétiques;

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

- proposer une nouvelle dimension/proportion des baies de fenêtres au 2<sup>ième</sup> étage plus équilibrée par rapport au reste de la façade;
- Ne pas réaliser le balcon et placer le garde-corps au droit de la façade ;
- Prévoir une moulure linéaire à l'endroit de l'ancienne corniche ;

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 concerne principalement des baies en façade arrière et un détail 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 2 191, 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 / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas

échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU est accordée pour le motif énoncé ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-42908-2016 - Enquête n° 178/16**

**Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Staes et Virginie Tiscal**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 1200**

**Objet : Extension d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42908-2016 introduite le 16/06/2016 par Monsieur et Madame Staes et Tiscal et visant à l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1200;

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

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

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

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

○ application de l'article 153, §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture, en ce que l'extension est plus haute que la toiture de l'annexe voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08 au 12/09/2016 inclus et

○ l'absence de réclamation ou observation;

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

16/06/2016 : dépôt de la demande;

09/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des équipements ou des entreprises en intérieurs d'îlot;

○ Les parcelles sont densément bâties;

○ Dans ce quartier, la chaussée est desservie par une ligne de tram;

○ La maison n°1200 sur laquelle porte la demande est composée d'un bâti principal de 2 pièces en enfilade et d'annexes (cuisine, wc, salle de bains) accolées au mitoyen de droite;

○ La parcelle de droite n°1202 constitue la nouvelle mosquée avec, en mitoyenneté à la demande, une construction présentant la même profondeur que la demande;

○ La parcelle de gauche n° 1198 est bâtie sur la totalité de la parcelle au rez-de-chaussée;

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

○ L'élargissement de l'annexe cuisine sur la largeur de la parcelle, couverte d'une toiture plate percée de 2 coupes;

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

○ en matière de programme :

- le maintien d'une maison unifamiliale et l'agrandissement de la cuisine en contact avec le jardin;



- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la profondeur de l'annexe élargie est inférieure aux annexes existantes mais impose la rehausse du mur mitoyen de gauche de 60 cm sur 1,85 mètre de long, surplombant la toiture plate de l'annexe voisine qui couvre l'entièreté de la zone de jardin;
  - la toiture plate de cette annexe est percée de deux coupoles de sorte que la superficie de la toiture plate est faible;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison ne dispose pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la finition esthétique de la rehausse du mur mitoyen est un cimentage selon l'explication donnée en séance;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce que la hauteur de la toiture plate dépasse celle des annexes existantes et de l'annexe voisine de gauche, entraînant une légère rehausse du mitoyen de gauche de 0,60 mètre sur 1.85 mètre de long;
- l'impact pour la parcelle voisine (1198) est faible vu que la zone de jardin est entièrement couverte par une construction au rez-de-chaussée, couverte par une toiture plate, et qu'au niveau de la rehausse, la façade arrière de la maison voisine ne présente pas de fenêtre (le rez-de-chaussée est haut sous plafond comme l'illustre la hauteur de la porte de garage);

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 règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-42837-2016 - Enquête n° 174/16**

**Demandeur : Madame Fabienne Bryskere**

**Situation : chaussée de Waterloo de 712 à 714**

**Objet : transformer et étendre une pharmacie existante et les étages**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42837-2016 introduite le 11/05/2016 par Madame Fabienne Bryskere et visant à transformer et à étendre une pharmacie existante et les étages sur le bien sis chaussée de Waterloo de 712 à 714;

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

**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 élargie;
- que la demande est régie par l'article 5 du Titre VI du RRU;

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

- 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 "lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse de plus de 3 m en profondeur la moins profonde", en ce que l'extension arrière dépasse de 4,26m le voisin de gauche;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser de plus de 3m le profil le bas...", en ce que l'extension dépasse le profil de 3,66m;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation(s) au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011, en vigueur depuis le 11.10.2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°23 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1<sup>ier</sup> étage", en ce que le projet prévoit une enseigne perpendiculaire au niveau des fenêtres du 2<sup>ième</sup> étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

11/05/2016 : dépôt de la demande;

05/07/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

- Le quartier est composé de bâtiments de taille et d'architecture variables, accueillant principalement des commerces mais également des immeubles de bureaux ou d'appartements de gabarit R+4, R+5;

- L'îlot dans lequel se situe la demande est très densément bâti par l'ensemble de l'Inno-Bascule et de la galerie commerciale de la Bascule;
- La demande porte sur 2 immeubles : l'immeuble de gauche n°712 accueille une pharmacie au rez-de-chaussée et les étages sont occupés par leur bureau, cuisine et réserve et l'immeuble de droite n°714 accueille un magasin de vêtements et leur bureau, cuisine et réserve à l'étage;
- L'ensemble des parcelles est totalement construite, à l'exception d'un petit patio de 3m<sup>2</sup> dans lequel 2 arbres ont poussés;
- Les immeubles ont fait l'objet de nombreuses modifications au niveau de leur façade commerciale;

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

- La transformation d'une pharmacie existante - unification de 2 corps de bâti (n°712 et n°714);
- L'aménagement d'un appartement à l'étage du n°714;
- La réalisation d'une extension à l'arrière du n°714;
- La pose d'un bardage décoratif ton imitation bois et ton blanc au niveau des trumeaux au rez-de-chaussée et la mise en peinture en blanc des briques rouges aux étages;
- Le remplacement de la toiture du n°712 (matériaux similaires à l'existant);
- Le remplacement des menuiseries extérieures;
- L'abattage de 2 arbres plantés dans le petit patio du n°714;
- Le placement de nouvelles enseignes;

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

- Le projet améliore l'esthétique des deux immeubles qui ont été fortement transformés au fil du temps de par l'homogénéisation du rez-de-chaussée et la mise en place de panneaux et de nouveaux châssis gris anthracites;
- Cependant, il y a lieu de revoir la vitrine du bâtiment de droite afin de retrouver une meilleure intégration avec les étages de cette façade du début du siècle passé ;
- Le projet offre un aménagement intérieur de qualité à l'ensemble de la pharmacie de par une nouvelle organisation intérieure;

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

- Le logement proposé est un appartement 1 chambre en duplex côté immeuble de droite (n°714) : il y a lieu de prévoir le wc en dehors de la chambre et accessible depuis le palier;

**Considérant qu'au regard du (des différents) motif(s) de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :**

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :**

- L'immeuble de droite jouxtant l'extension comprend un commerce au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage. Il présente un gabarit R+1;
- L'ensemble de l'îlot est très fortement construit et les étages sont principalement affectés aux commerces (réserve);
- L'extension ne portera pas préjudice aux immeubles voisins et permet d'offrir une salle de réunion agréable à la pharmacie;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011, en vigueur depuis le 11.10.2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°23 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage" :**

- le projet prévoit une enseigne perpendiculaire au niveau des fenêtres du 2<sup>ième</sup> étage;
- Considérant la dimension limitée de celle-ci et son utilité publique, celle-ci peut s'autoriser;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition (aux conditions) suivante(s) pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- prévoir le wc en dehors de la chambre pour l'appartement 1 chambre en duplex;
- revoir la vitrine du bâtiment de droite afin de retrouver une meilleure intégration avec les étages de cette façade du début du siècle passé

Que cette / ces modification(s) répondent 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'elles concernent l'aménagement intérieur de l'appartement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne doit répondre au règlement en vigueur;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-42840-2016 - Enquête n° 170/16**

**Demandeur : PROGIME S.A. - Monsieur Philippe d'Arschot**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 432**

**Objet : transformer un atelier en intérieur d'ilot en 4 unités d'habitation et aménagement de 4 emplacements de stationnement non couverts**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42840-2016 introduite le 12/05/2016 par la S.A. PROGIME c/o Monsieur Philippe d'Arschot et visant à transformer un atelier en intérieur d'ilot en 4 unités d'habitation et à l'aménagement de 4 emplacements de stationnement non couverts sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 432;

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

**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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus;

Considérant que les observations émises au cours de l'enquête publique évoquent l'atteinte faite aux arbres de par le projet de démolition et reconstruction en intérieure d'ilot, et des diverses nuisances encourues de par la présence de 4 logements ;

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

12/05/2016 : dépôt de la demande;

24/06/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 08/09/2016 :

o **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

o Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- o 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);
- o 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;
- o c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- o Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.
- o Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande, pouvant être constitué d'une ou

de plusieurs unités et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Il sera dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces susmentionnées.

- Le dispositif de gestion sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, si celles-ci sont possibles, en apportant une plus-value paysagère et environnementale via des plantations. Il peut prendre des formes variées telles que : étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie,... Il peut également permettre la récupération pour usage domestique et prendre alors la forme d'une citerne de réutilisation des eaux de pluie. Il doit être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité repris ci-dessous, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.
- Si l'infiltration, l'évapotranspiration ou la récupération pour usage domestique ne sont pas possibles, le dispositif de gestion 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 dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm. 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.
- Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation.
- 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).
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à condition :
- 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 effectué.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable 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 : inexistant à proximité;
- b) dans le maillage bleu : inexistant à proximité;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales : inexistant à proximité;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest ; 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).
- Les puits perdants n'étant plus utilisés, suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout, peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage et en respect avec la législation en vigueur.
- 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 la demande :
- Il est constaté que les plans omettent la gestion des eaux pluviales, celles-ci étant simplement envoyées vers le réseau d'égout sans temporisation.
- Il est demandé de corriger les plans en fonction des directives ci-dessus.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 04/08/2016;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 04/05/2016;

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 :**

- Le site se développe en intérieur d'îlot, le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue des Cottages au Nord et l'avenue de Messidor au Sud;
- Le terrain est bâti par un immeuble mixte à rue refermant le front bâti et de gabarit R + 3 avec toiture plate. Il est également bâti, à l'arrière, par un atelier implanté à proximité des limites latérales de la parcelle et dégageant une zone verdurisée de  $\pm 14$  mètres de profondeur à l'arrière par rapport à la limite de fond. L'accès à ce bâtiment construit en intérieur d'îlot se fait par un passage carrossable sur la droite de l'immeuble à rue. La petite cour intermédiaire est aménagée en voirie de desserte et en 5 emplacements de stationnement non couverts;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande présente un gabarit de 1 niveau ( $\pm 320$  cm de haut), percé par des lanterneaux apportant une lumière zénithale au lieu de travail. Cet atelier servait, à l'origine, d'annexe au commerce et aux bureaux implantés dans l'immeuble à rue;
- Les limites parcellaires latérales et de fond sont matérialisées par de hauts murs de clôture;

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

- la demande telle qu'introduite vise la transformation de l'atelier implanté en intérieur d'îlot en 4 logements répartis comme suit :
  - Au rez : 1 logement de 3 chambres, 1 logement de 2 chambres et 1 logement de 1 chambre;
  - Au 1<sup>er</sup> étage créé : 1 logement de 3 chambres;
  - les logements sont aménagés au sein du gabarit existant, mais partiellement rehaussé, et dont l'emprise au sol est fortement réduite;
  - les logements bénéficient de terrasses privatives et périphériques et notamment le long des talus verdurisés;
  - le maintien du parking extérieur de 4 emplacements et la création d'un parking pour vélos;

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

- la demande fait suite au refus de permis d'urbanisme n° 16-41052-2013 et pour lequel il était avancé que :
  - *Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut dès lors pas s'envisager;*
  - *Considérant que les différentes dérogations, non sollicitées, ne peuvent s'envisager au regard des spécificités des lieux et au regard des qualités de l'intérieur d'îlot et de la promiscuité des affectations;*
  - *Considérant qu'une demande alternative réduisant significativement le nombre de logements (2 logements maximum), l'emprise du bâti sur la parcelle (agrandir la zone de transition entre l'immeuble à rue et l'atelier en diminuant la profondeur du bâti de l'atelier, et dégagant des espaces extérieurs plus importants du côté des murs mitoyens), augmentant les surfaces de pleine terre au profit d'aménagements paysagers, et conservant éventuellement des activités mixtes du côté de l'immeuble à rue pourrait s'envisager;*
- La demande propose l'aménagement de 4 logements de qualité et n'envisage aucune activité mixte;
- L'emprise du bâtiment est fortement réduite au bénéfice d'aménagements paysagers qualitatifs et privatifs au bénéfice de chaque logement;

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

- Le projet augmente considérablement la distance entre le bâtiment principal avant et le bâtiment arrière (9,90 mètres à 17,80 mètres). Ce recul permet entre autre de favoriser l'éclairage naturel des nouveaux logements. Néanmoins, les retraits latéraux demeurent faibles, ce qui engendre la création de murs de soutènement à l'arrière, en vue de l'aménagement de terrasses d'agrément. Ces options porteront atteinte à la frondaison d'arbres à haute tige à maintenir sur le site, de sorte à maintenir l'intimité mutuelle du projet envers les parcelles adjacentes ;
- Les 4 nouveaux logements présentent des typologies variées. Ils disposent tous d'un espace extérieur. L'orientation générale des appartements est Est/Ouest et aucune ouverture principale ne se situe du côté des murs mitoyens entourant la parcelle. Toutefois, cette option s'écarte fortement des considérations ayant amené au refus du permis d'urbanisme précédent, en matière de entité de logement en intérieur d'îlot ;
- Le projet s'appuie sur le dénivelé du terrain afin de créer un logement au niveau +1. Cet étage est de dimension très réduite par rapport au rez-de-chaussée et présente peu d'impact envers l'intérieur de l'îlot et les constructions voisines, notamment de par la présence de haut murs séparatifs et d'arbres à haute tige;
- Les logements sont aménagés sous forme d'entités indépendantes. Chaque logement dispose de sa propre entrée, ainsi que d'espaces extérieurs;
- En matière de matériaux de façades, les châssis seront en bois de teinte gris foncé. Les façades seront enduites de ton gris clair sur isolant. Une toiture verte extensive est prévue sur la toiture plate du rez-de-chaussée;
- L'affectation de logements s'intègre à l'ensemble des fonctions et à l'habitat prédominant dans les alentours. Le bâtiment avant accueille des espaces commerciaux, assurant ainsi une certaine mixité d'affectation sur la parcelle;
- Le relief actuel de la parcelle est conservé, si ce n'est le long du mitoyen de droite. Une partie des terres est déplacée vers l'arrière afin de permettre un accès aisé aux logements 1 et 4, ainsi qu'aux caves, ce qu'il s'indique de limiter au vu de ce qui précède, et notamment afin de préserver la survie des arbres à haute tige. La zone occupée par l'ancienne dalle de sol, ainsi que les accès aux bâtiments, sont recouverts de pavés en béton drainants. Il en va de même pour les zones de parkings et pour les zones de terrasses, afin d'améliorer les qualités paysagères et perméables de la parcelle;



- 4 nouvelles places de parking sont prévues pour les 4 logements. Les nouvelles places de parking sont séparées des logements par une zone de terrasses, augmentée d'une haie vive. Il est à noter que la chaussée d'Alseberg est très bien desservie par les transports en commun. Toutefois, ces 4 emplacements de parking supplémentaires porteront atteinte aux aménagements paysagers et aux qualités d'habitabilité des logements arrières ;
- Un abri pour vélos est prévu, ainsi qu'un local poubelle aisément accessible;
- La zone arrière de la parcelle conserve son caractère végétal, bien que les aménagements de murs de soutènement laissent à supposer que la survie des arbres à haute tige sera menacée;

**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'îlots), la demande :
  - Réduit de manière significative l'emprise du bâti sur la parcelle au profit de surfaces de pleine terre plus conséquentes. Toutefois, il s'indique d'augmenter davantage les reculs latéraux et les zones de pleine terre, en supprimant le logement à 1 chambre à coucher et en recentrant le bâti sur la parcelle ;
  - Aménage un étage partiel sur la toiture plate du rez, tirant parti de la déclivité du terrain, ce qui peut s'envisager au vu de ce qui précède;
  - Propose l'aménagement de 4 logements de qualité et disposant de vues dégagées vers l'extérieur et d'espaces récréatifs privatifs. Toutefois, les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot nécessitent d'être davantage développées en limitant le nombre de logements du projet;
  - Aménage des toitures vertes extensives de sorte à participer à l'embellissement des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;

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

- Supprimer le logement de 1 chambre à coucher et recentrer l'ensemble du bâtiment (comprenant 3 logements) sur la parcelle, de sorte à augmenter de manière significative les retraits latéraux au profit d'espaces récréatifs paysagers et privatifs ;
- Assurer le maintien de la frondaison des arbres à haute tige en fond de parcelle, en y limitant les mouvements de terre et la construction de murs de soutènement. En ce sens, la profondeur du bâtiment principal devrait être réduite ;
- Supprimer les 4 emplacements de stationnement destinés aux nouveaux logements, au profit d'aménagements paysagers de pleine terre ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 08/09/2016, en matière de gestion des eaux pluviales sur la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT 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** 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 28/09/2016**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-42906-2016- Enquête n° 182/16**

**Demandeur : Monsieur Maxime Xantippe - Alphastone S.A.**

**Situation : avenue Coghen, 206**

**Objet : démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble à appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42906-2016 introduite le 15/06/2016 par la S.A. Alphastone c/o Monsieur Maxime Xantippe et visant à démolir une maison unifamiliale et à construire un immeuble à appartements sur le bien sis avenue Coghen, 206;

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

**Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme - titre 8 - Article 6 en ce que le projet ne prévoit que 3 emplacements de stationnement pour les 5 unités de logements proposées;**

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- 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°6 - toiture qui prescrit "La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut (...)", en ce que la hauteur totale du bâtiment projeté dépasse de 28 cm le profil mitoyen le plus élevé (n°204);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- réclamation 1 : crainte quant à la qualité d'exécution du mur mitoyen;

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

15/06/2016 : dépôt de la demande ;

10/08/2008 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert : non reçu à ce jour et devra être transmis avant la délivrance du permis;
- l'avis du Service Technique : non reçu à ce jour et devra être transmis avant la délivrance du permis;

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/07/2016 et joint à la demande;

**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 formé à la fois de maisons mitoyennes et d'immeuble à appartements plus récents et de très hauts gabarits (R+5 +recul et R+6+ recul). L'avenue présente une déclivité montante depuis l'avenue Brugmann vers la chaussée d'Alseberg;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est actuellement occupée par une maison unifamiliale datant de 1953 qui fut, à l'époque, construite en l'absence totale de constructions sur les terrains avoisinants;
- La maison d'une profondeur de 11,30m est aujourd'hui jouxtée en ces deux côtés de bâtiments à appartements construits ultérieurement présentant respectivement 4 ou 5 étages et chacun une profondeur bâtie de ± 17m;

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

- La démolition de la maison unifamiliale existante;
- La construction d'un nouvel immeuble de 5 unités de gabarit R+5 répartis comme suit :
  - 1<sup>er</sup> étage : 2 studios mono orientés - le studio arrière profitant d'une chambre au rez-de-chaussée connectée au jardin partiellement privatisé;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres;
  - 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage : un duplex 4 chambres;
- Il n'y a pas d'abattage d'arbres prévus;
- Les jardins en façade sont répartis en 3 zones :
  - Une première partie est privatisée pour le studio arrière;
  - L'arrière du jardin est destinée à un usage collectif des occupants de l'immeuble;
  - La moitié avant du jardin permettant l'accès à la partie collective est aménagée avec des potagers surélevés destinés aux différentes unités de logements;

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

- Vu les dimensions de la parcelle, notamment sa grande profondeur et la proximité du grand mur pignon aveugle peu esthétique en mitoyenneté gauche, la construction d'un immeuble à appartements peut s'envisager;
- La démolition de la maison existante datant des années 50 peut s'envisager de part le fait qu'elle présente peu de qualité patrimoniale et qu'elle se retrouve coincée entre deux grands pignons disgracieux. Cependant, il y a lieu de fournir un reportage photographique complet (intérieur et extérieur) afin que l'on conserve une trace de cette construction ainsi qu'une note motivée pour la demande de démolition ;
- Le projet inscrit le bâti contre les mitoyennetés en adoptant le profil des pignons en attente ;
- Le parti architectural est qualitatif (brique au calpinage original);
- L'implantation du garage sous une partie du jardin conserve cependant une grande partie de celui-ci en pleine terre, au profit de l'aspect de cet intérieur d'îlot : elle se conforme au RRU en respectant la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et en conservant une zone de plus de 22m en jardin : il y a lieu de prévoir 60cm de pleine terre au-dessus de la dalle de sol du parking ;

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

- Les aménagements des abords et la description du couvert végétal ne sont pas joints au dossier, ce qu'il s'indique de compléter et de planter 3 nouveaux arbres à hautes tiges en pleine terre, de sorte à participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot;
- Il est dommage de ne pas offrir la 1<sup>ière</sup> partie privative du jardin à un appartement pouvant accueillir une famille : il y a donc lieu de revoir le nombre de logements à maximum 4 appartements et d'inscrire un appartement de minimum 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage;
- Le projet déroge au RRU, titre 8 articles 6, en ce que le projet ne prévoit que 3 emplacements de stationnement pour les 5 unités de logement. Ce qui renforce le souhait de limiter le projet à 4 appartements au lieu de 5. L'emplacement manquant est compensé par la création d'espaces dédiés aux vélos en plus du local poussettes;

- Vu l'orientation de la parcelle Ouest à rue, l'emprise solaire du projet peut s'envisager, et notamment du fait que l'îlot est bien profond à cet endroit, ce qui conserve le soleil du Sud à cet endroit;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La prescription générale du PRAS 0.12 pour la démolition de la maison existante, celle-ci peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la dimension très importante (largeur de bâtisse et profondeur du terrain) de la parcelle et de la présence du grand pignon en attente de la parcelle mitoyenne de gauche de gabarit R+5+étage en recul;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Le projet modifié et présenté en séance - conforme à l'image de synthèse déposée à l'introduction du permis - offre une hauteur de façade qui s'aligne au voisin le plus haut et peut dès lors s'envisager;
- Il y a donc lieu de modifier les plans (façade et coupe) qui précise que la hauteur de l'acrotère du 4<sup>ième</sup> étage s'aligne à la hauteur de l'immeuble mitoyen de gauche (aucune rehausses du mur mitoyen ne sera autorisées) ;
- Le projet s'inscrit dans les gabarits existants;

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

- fournir un reportage photographique complet (intérieur et extérieur) afin que l'on conserve une trace de cette construction ainsi qu'une note motivée pour la demande de démolition;
- revoir le nombre de logements - maximum 4 appartements - et inscrire un appartement de minimum 2 chambres au 1<sup>ier</sup> étage en contact avec le jardin ;
- modifier tous les documents afin de se conformer au gabarit renseigné en élévation (plans 126/1) : la hauteur de l'acrotère du 4<sup>ième</sup> étage s'aligne à la hauteur de l'immeuble mitoyen de gauche (aucune rehausses du mur mitoyen ne sera autorisées) ;
- prévoir 60cm de pleine terre au-dessus de la dalle de sol du parking ;
- planter 3 nouveaux arbres à hautes tiges en pleine terre dans la partie du jardin en fond de parcelle, de sorte à participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'immeuble de rapport est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'aménagement intérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.  
La dérogation au RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-42897-2016 - Enquête n° 175/16**

**Demandeur : Ooms & Partners B.V.B.A. – Monsieur Pieter Ooms**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 680**

**Objet : agrandir et transformer l'espace commercial + étendre un bâtiment par l'adjonction d'un appartement**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42897-2016 introduite le 09/06/2016 par la B.V.B.A. Ooms & Partners c/o Monsieur Pieter Ooms et visant à agrandir et à transformer l'espace commercial et étendre un bâtiment par l'adjonction d'un appartement sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 680 ;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
    - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;

Considérant que la demande déroge également au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (Normes minimales d'habitabilité des logements), art. 17 - local commun pour vélo et voitures d'enfant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus;

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

09/06/2016 : dépôt de la demande;

04/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/05/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de commerce et de 2 logements est implanté en ordre ouvert et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du croisement formé avec la rue des Fidèles (située au Nord). Le bien est mitoyen avec un ensemble de 2 immeubles mitoyens (gauche) comprenant une surface commerciale couvrant l'entièreté de leurs parcelles et accessibles également par la rue des Fidèles. L'immeuble est également mitoyen (droite) à un bâtiment plus important (R + 3) aux caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes;
- Le site est localisé au cœur d'un noyau commercial dynamique du centre de la Commune;
- Le bien faisant l'objet de la demande compte une extension au rez, à l'usage du commerce. Cette extension ne couvre pas l'ensemble de la superficie de la parcelle;

○ Les logements situés aux étages disposent d'un accès distinct de celui du commerce;  
**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le projet propose la transformation et l'extension de l'immeuble :
  - Démolition de l'extension du rez existante;
  - Extension du rez d'une profondeur de près de 10 mètres par rapport au plan de la façade arrière du bâtiment principal, afin de pouvoir agrandir le commerce et lui offrir une superficie de 106 m<sup>2</sup>;
  - Extension du logement du 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière, afin de pouvoir y localiser 2 chambres à coucher. Cette extension s'opère, pour sa partie la plus profonde, dans l'emprise de la construction voisine de droite;
  - Extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage, en partie de droite, afin d'y localiser une salle de bain;
  - Extension de l'immeuble de 1 niveau surmonté d'un volume à toiture plate en recul, afin d'y aménager un logement supplémentaire de 2 chambres à coucher en duplex;
  - Réfection de la façade principale de l'immeuble par la pose d'un enduit blanc sur isolant depuis le 1<sup>er</sup> étage ;
  - Réaménagement paysager du solde non bâti de la parcelle, à l'usage du commerce;

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

- Le projet, de par ses extensions, améliore les potentialités de la superficie commerciale et les qualités d'habitabilité des 2 logements supérieurs existants;
- Le projet propose une extension de 2 niveaux de l'immeuble principal, de sorte à améliorer la transition entre l'ensemble des constructions de gauche (R + 2 + Toiture à versants) et l'immeuble de droite (R + 2 + Toiture Mansart);
- Le projet propose l'aménagement d'un logement supplémentaire de 2 chambres à coucher, dans un quartier proche des commerces et services et des points d'accès aux transports en commun;

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

- Le projet inscrit ses extensions dans l'ensemble des gabarits des constructions voisines et nécessite des rehausses limitées de murs mitoyens de part et d'autre du bien;
- Le projet s'inscrit en transition entre des constructions de typologie plus sommaire et un immeuble aux qualités architecturales et patrimoniales remarquables, le long de cet axe structurant du centre de la Commune;
- Le projet propose le réaménagement paysager de la parcelle. Toutefois l'utilisation du jardin ne peut se faire à des fins commerciales ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet :
  - présente une dérogation en ce sens au 1<sup>er</sup> étage, en ce sens que la chambre implantée dans la partie la plus profonde ne respecte pas un retrait latéral de 3 mètres par rapport à l'immeuble voisin de gauche. Cependant cette dérogation est minimale car l'ampleur du retrait latéral est de 248 cm et que l'extension s'inscrit en-deçà de la profondeur de l'immeuble voisin de droite, lequel impact déjà, de par sa présence, les maisons en amont et l'angle de l'ilot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (hauteur de la construction), le projet :
  - Présente des dérogations conséquentes en matière de hauteur de construction, vis-à-vis de l'immeuble voisin de gauche. Toutefois, l'ampleur de la rehausse est

limitée de par l'inscription du dernier niveau en retrait. Cette extension sur 2 niveaux permet l'aménagement d'un logement supplémentaire de qualité;

- Améliore la transition des gabarits entre les immeubles de gauche et la construction de droite, de gabarit plus important, tout en tenant compte de la pente de la voirie;
- S'inscrit, de par son extension, à la nomenclature de la façade inférieure existante;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :**

- Au vu des spécificités des lieux et des potentialités de la parcelle, les locaux communs, spécifiquement attribués aux 3 logements, doivent être localisés en caves et facilement accessibles depuis la cage d'escaliers commune;

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

- Les locaux communs, spécifiquement attribués aux 3 logements, doivent être localisés dans la grande cave et facilement accessibles depuis la cage d'escaliers commune;
- L'utilisation du jardin ne peut se faire à des fins commerciales ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT 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** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.  
La dérogation au Titre II du RRU est refusée.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-42918-2016 - Enquête n° 180/16**

**Demandeur : Monsieur et Madame Donald, Teddy, Sydney Fruy et Isabelle Saey**

**Situation : avenue du Vert Chasseur (19)**

**Objet : modifier le permis 16-41978-2014 : modifier les balcons, réaménager et agrandir le niveau -1 (art 102/1 du PU 41978)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42918-2016 introduite le 20/06/2016 par Monsieur et Madame Donald, Teddy, Sydney et Isabelle Fruy - Saey et visant à modifier le permis n°16-41978-2014 : modifier les balcons, réaménager et agrandir le niveau -1 (art 102/1 du PU 41978) sur le bien sis avenue du Vert Chasseur (19);

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°30 bis (AG du 10/03/1994) déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 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'article n°1.3, en ce que la rampe de garage est implantée à moins de 2,50 mètres de la limite de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08 au 12/09/2016 inclus et : l'absence de réclamation ou observation;

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

20/06/2016 : dépôt de la demande;

09/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/07/2016 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 est principalement résidentiel, composé d'immeubles et de villas en ordre ouvert;
- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande présente un couvert végétal marqué par plusieurs arbres de grandes dimensions, situés proches de la limite latérale gauche du terrain et en zone de recul;
- Cet ensemble arboré est fortement présent dans le paysage de l'avenue;
- La parcelle de droite est large de plus de 45 mètres et la maison existante est implantée à plus de 30 mètres de la limite gauche de la parcelle, vis-à-vis du projet;
- Le permis d'urbanisme n°16-41978-2014 permet l'abattage de 12 arbres et la construction d'un immeuble de 3 appartements;

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

- La modification du permis n°16-41978-2014 (article 102/1) par une légère extension de la rampe de garage et la modification de la forme des balcons;

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

- en matière de programme :
  - au sous-sol, l'extension de la rampe de garage en vue de placer une porte basculante dans le bas de la rampe;
  - modifier la forme des balcons;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rampe de garage est située à 0,90 mètre de la limite latérale de droite de la parcelle, dérogation acquise par le permis précédent, mais accentuée par la demande sur la longueur du prolongement de la rampe;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande répond à l'avis du Service Vert de planter 7 arbres, mais déplacer 3 arbres de la zone de recul vers l'arrière de la parcelle;
  - or le PPAS impose la plantation d'arbres en zone de recul (*les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone*);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le sous-sol comprend 5 emplacements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le plan illustre la citerne d'eau de pluie, mais pas le bassin d'orage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade latérale de gauche, orientée SO, est parcourue de balcons;
  - dans la version du PU n°16-41978-2014, les balcons et les superstructures présentent des angles droits, la demande est de les modifier par des arrondis, ce qui modifie l'aspect esthétique de cette façade en donnant un aspect plus aérien;

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

- application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - article 1.3, la demande allonge la rampe pour installer une porte de garage basculante dans le bas de la rampe, ce qui accentue la dérogation;
- cette dérogation est mineure;

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

- planter un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone;

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 l'aménagement verdurisé de la parcelle doit être conforme au prescrit du PPAS;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le déplacement des arbres vers le fond de la parcelle entraîne une dérogation au PPAS non sollicitée;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le PPAS impose la plantation d'arbres en zone de recul;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

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 28/09/2016**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-42912-2016 - Enquête n° 179/16**

**Demandeur : Monsieur Thierry Sacré**

**Situation : avenue du Maréchal, 35**

**Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42912-2016 introduite le 16/06/2016 par Monsieur Thierry Sacré et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue du Maréchal, 35;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts;

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

Que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La maison est bâtie depuis 1956. Les transformations envisagées conduisent principalement à une modification de la toiture de l'immeuble;
- La parcelle est séparée de la zone Natura 2000, par une autre parcelle bâtie et par la drève des Gendarmes;
- Le projet ne porte pas atteinte aux aménagements paysagers du jardin;

**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 particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);
  - application de la prescription particulière 16.al4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
    - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
- motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :
  - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus;

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

16/06/2016 : dépôt de la demande;

09/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 09/09/2016 :

**Gestion des eaux usées**

L'avenue du Maréchal est dépourvue d'égout public.

Cependant, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à un égout public encore à construire.

Au vu de cette situation, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues,...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.

L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable,...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.

Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang,...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur.

Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de plus de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2.

Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de moins de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle.

Il est interdit de mettre en œuvre des puits perdant dans la zone de protection de captage d'eau potable : l'éventuel puits perdant existant sera désaffecté et comblé.

Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Vu que le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.

**Quant à la demande :**

Les plans doivent être complétés de sorte à renseigner le schéma de gestion des eaux usées.

**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.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Il sera dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces susmentionnées.

Le dispositif de gestion sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, si celles-ci sont possibles, en apportant une plus-value paysagère et

environnementale via des plantations. Il peut prendre des formes variées telles que : étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie,... Il peut également permettre la récupération pour usage domestique et prendre alors la forme d'une citerne de réutilisation des eaux de pluie. Il doit être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité repris ci-dessous, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si l'infiltration, l'évapotranspiration ou la récupération pour usage domestique ne sont pas possibles, le dispositif de gestion 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 dont le diamètre ne peut excéder 25,40mm. 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.

Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation.

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).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

Si le projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [instalinfo@vivaqua.be](mailto:instalinfo@vivaqua.be).

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

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

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

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 effectué.

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de gestion des eaux.

Quant à la demande :

Les plans doivent être complétés de sorte à renseigner le schéma de gestion des eaux pluviales;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Maréchal, à proximité du croisement avec la drève des Gendarmes;
- La parcelle est relativement densément bâtie et son jardin principale est orienté au Nord;
- Les parcelles voisines sont également bâties à proximité des limites séparatives;
- La maison d'habitation unifamiliale ne présente pas de caractéristiques patrimoniales remarquables. Elle se présente comme un volume de gabarit R + 1 + Toitures à versants, percées de lucarnes;
- Le jardin est situé au 1<sup>er</sup> étage et bénéficie d'une orientation Sud;

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de la maison afin d'augmenter les superficies d'espaces de vie et propose :
  - Une avancée au rez-de-chaussée;
  - Un nouveau gabarit de toiture;

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

- La rehausse de la toiture opte pour une typologie Mansart, couverte de chaume, élevant le niveau du faîte de 39 cm, mais en augmentant le volume capable sous pente afin de pouvoir y aménager 2 chambres;
- La nouvelle toiture réinterprète l'utilisation du chaume. Elle est composée d'arêtes vives et de baies creusées;
- La toiture en chaume apporte une belle inertie à l'ensemble de la maison rénovée, les façades principales étant également isolées par l'extérieur;
- La typologie du socle de la maison est également entièrement modifiée de par la création d'une assise pour le bâtiment et en accentuant l'horizontalité de l'ensemble, comparativement au volume de toiture prédominant;
- Les interventions au rez permettent d'agrandir le garage et le bureau vers la rue. Les avancées, couvertes d'une toiture plate, seront aménagées, en façade avant, par une terrasse d'agrément;

**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 particulière 16. Al 2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), le projet, de par sa typologie et le traitement des zones paysagères, s'inscrit en transition harmonieuse entre la Forêt de Soignes et les quartiers plus résidentiels limitrophes;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 16. Al 4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone), le projet présente avant tout une modification radicale du volume sous toiture, mais ne propose que de légères modifications d'emprise au sol du côté Nord;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 149 al. 2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou

installation sur un site Natura 2000, le projet propose un aménagement paysager en cohérence avec les extensions prévues, en ce qui concerne le jardin arrière. Un plan d'eau sera réalisé en fond de parcelle;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) : le projet rehausse légèrement le volume initial, situé à proximité des limites séparatives. Les constructions voisines, séparées du bien par des rideaux d'arbres à haute tige, présentent des gabarits et typologies très différents, ce qui permet d'envisager l'intégration du projet dans l'environnement tant urbain que paysager;
  - dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), le projet accentue partiellement la proximité avec le bien voisin de gauche (n° 37), mais uniquement au rez et au 1<sup>er</sup> étage. Les extensions avant seront prévues au droit du jardin bénéficiant d'une orientation plus défavorable. La construction du car-port en zone avant s'intègre dans la composition paysagère de l'ensemble et présente peu d'impact en matière de bâti sur la parcelle;

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

- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 09/09/2016;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et les extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise du bâti sera réduite;
- atténue une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de jardin sera moins densément bâtie;

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

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



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-42361-2015 - Enquête n° 167/16**

**Demandeur : Madame Martine Fallon**

**Situation : rue Ernest Gossart, 14**

**Objet : la régularisation du réaménagement des espaces intérieurs et des circulations intérieures (création de 2 logements + aménagement de 2 chambres d'hôtes et table d'hôtes - "cooking studio"), ainsi que de la cour (jardin), réalisés non conformément au PU 16-40465-2012, objet du PV U 2016/04**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42361-2015 introduite le 10/07/2015 par Madame Martine Fallon et visant à la régularisation du réaménagement des espaces intérieurs et des circulations intérieures (création de 2 logements + aménagement de 2 chambres d'hôtes et table d'hôtes - "cooking studio"), ainsi que de la cour (jardin), réalisés non conformément au PU 16-40465-2012, objet du PV U 2016/04 sur le bien sis rue Ernest Gossart 14;

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

Considérant que la situation litigieuse a fait l'objet du procès-verbal d'infraction urbanistique

n° U 2016/04 du 02/03/2016;

**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 aux intérieurs d'ilot;
  - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la suppression d'un logement;
  - application de la prescription particulière n° 2.3 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la création d'une activité commerciale au 1<sup>er</sup> étage;
- 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° 12 : aménagement de la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus;

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

10/07/2015 : dépôt de la demande;

11/09/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/08/2015 et joint à la demande;

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

- la maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Ernest Gossart, à proximité du carrefour qu'elle forme avec l'avenue Montjoie, située au Sud;
- ce tronçon de la rue présente des gabarits variés, mais le bien, ainsi que de 2 immeubles voisins de gauche, présentent une cohérence au niveau de la façade à rue (Rez-de-chaussée avec garage + 2 + toiture Mansart);
- l'immeuble voisin de gauche présente 3 niveaux de plus et une profondeur plus importante, augmentée de la présence de terrasses débordantes, à chaque étage;
- la hauteur et le profil de façade de l'immeuble voisin de droite sont alignés sur ceux de la maison sur laquelle porte la demande;
- en raison du relief, le niveau du jardin est situé au 1<sup>er</sup> étage de la maison;

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

- Le permis d'urbanisme n° 16-40465-2012, délivré le 27/03/2013, a autorisé la transformation et l'extension (rehausse notamment) de l'habitation unifamiliale;
- La demande telle qu'introduite le 10/07/2015 vise la mise en conformité de la création de 2 logements au sein de la maison, de 2 chambres d'hôtes et d'un espace table d'hôtes;
- En cours de procédure, la demande a été modifiée pour supprimer les chambres d'hôtes au 1<sup>er</sup> étage, tandis que l'espace pour l'organisation de la table d'hôtes a été maintenu;
- Le projet vise également la mise en conformité de l'aménagement du jardin, devenu terrasse sur son ensemble;

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

- La situation de fait, et mise en évidence sur le site internet de la demanderesse, démontre que l'activité commerciale est maintenue sur place, notamment de par la description du "cooking studio", proposant des cours, des événements pour entreprises et des séjours de plusieurs jours avec logement sur place;

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

- en matière de programme, le projet va à l'encontre des considérations ayant mené à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-40465-2012, la demande telle que présentée étant un retour au projet initialement déposé en 2012 et pour lequel de nombreuses remarques avaient justifié sa modification, notamment en matière d'aménagement d'une seule habitation, sans activité commerciale;
- l'exécution du permis d'urbanisme d'origine a d'emblée prévu l'aménagement de 2 logements distincts avec une circulation intérieure entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage;
- les espaces de chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages présentent de faibles qualités d'habitabilité, répondant à l'utilisation commerciale qui en est faite. Il s'indique de restituer le programme tel qu'autorisé à savoir une habitation unifamiliale, pour laquelle les étages pourraient être davantage décroissés;
- le réaménagement du jardin a contribué à une perte totale de zones de pleine terre, alors que la profondeur du bâti sur cette parcelle est déjà conséquent;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), l'aménagement du jardin, tel que proposé, ne peut se concevoir et il s'indique d'y aménager une superficie équivalente à 50 % de pleine terre, afin de répondre aux objectifs tant régionaux que communaux en matière d'aménagement paysager des intérieurs d'îlots et en matière de gestion des eaux de pluie;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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), l'activité commerciale mise en place au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage ne rencontre pas les dispositions de cette prescription et ne peut dès lors se concevoir, le bien n'étant pas inscrit en liseré commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces), cette option pour le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages ne peut se concevoir, à la lecture du prescrit, le bien étant hors liseré de noyau commercial;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), le projet densifie de manière inapproprié le bâti sur la parcelle, laquelle nécessite de recouvrir des zones de pleine terre plus conséquentes;

Considérant que la demande telle qu'introduite, mais plus particulièrement modifiée en cours de procédure (demande de mise en conformité de 2 logements) ne correspond pas à la publicité faite par la demanderesse sur son site internet, et pour laquelle le planning s'étend en 2017 au moins ;

Que cette activité est assimilée à du commerce ne rencontre pas les objectifs de la prescription 0.12 du PRAS, à laquelle il n'est pas possible de déroger ;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, 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 28/09/2016**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-42504-2015 - Enquête n° 173/16**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thierry Maurice Phillips et Patricia Suzanne Phillips**

**Situation : chaussée de Waterloo, 1264**

**Objet : la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en crèche privée "Le pays imaginaire sprl" (objet du PV d'infraction U 2015/27)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42504-2015 introduite le 30/10/2015 par Monsieur et Madame Thierry Maurice PHILLIPS et Patricia Suzanne PHILLIPS, suite au procès-verbal d'infraction

n° PV U 2015/27 dressé le 02/09/2015, portant sur le changement d'affectation d'une villa unifamiliale en crèche pour enfants de 0 à 3 ans (18 lits), la création d'emplacements de parking et le remplacement de la porte du garage par un châssis et visant la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en crèche privée "Le pays imaginaire sprl" et de l'aménagement de 2 emplacements de stationnement en zone de recul (objet du PV d'infraction U 2015/27) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1264;

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

**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° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la suppression ou la modification de tout ou partie de l'utilisation d'un logement;

**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 29/08/2016 au 12/09/2016 inclus;

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

30/10/2015 : dépôt de la demande;

10/05/2016 et 24/06/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2016 au 12/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/12/2015 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de la chaussée de Waterloo, et en bordure de l'avenue du Racing, laquelle dessert plusieurs maisons de part et d'autre, avant le site sportif voisin;

- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit rez et surmonté d'une toiture crapaud, ce qui laisse apparaître, au niveau des pignons latéraux, un étage supplémentaire;
- Le bien présente de belles caractéristiques architecturales, significatives de son époque de construction (1930). L'immeuble est implanté au centre de la parcelle et son jardin se développe à l'Ouest;
- L'immeuble sur lequel porte la demande s'inscrit dans un îlot relativement résidentiel, le long de la chaussée, laquelle présente une typologie d'affectations plutôt mixtes de commerces, de services et de logements;

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

- Le projet vise la transformation de la maison unifamiliale en crèche;

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

- Le projet s'inscrit le long d'un axe structurant aux activités mixtes et répond aux nombreuses demandes croissantes en matière de garde d'enfants en bas âge;
- Le projet s'implante au sein d'une maison d'habitation, sans en compromettre sa reconversion;
- Le jardin est aménagé de manière paysagère;

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

- en matière de programme, la capacité d'accueil est de 18 enfants, pour 2,5 équivalents temps plein de personnel encadrant;
- les déposes se font soit à pied, pour les parents habitant le quartier, soit en voiture le long de la chaussée de Waterloo;

**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 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – suppression en tout ou en partie d'un logement, la demande :
  - Vise la transformation de la maison unifamiliale, en crèche, qui constitue un équipement d'intérêt collectif complémentaire aux besoins et offres de ce tronçon de la chaussée;
  - Présente une faible capacité d'accueil et, dès lors, ne porte pas atteinte à l'habitabilité des logements environnants;
  - Conserve le jardin paysager à l'usage de la crèche;
  - Ne compromet pas la reconversion du bien en logement;
  - Ne renseigne pas les équipements techniques ni les aménagements prévus pour les espaces intérieurs ;

**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 vise la mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures en PVC, dont les divisions et nomenclatures respectent les caractéristiques architecturales de la maison. Néanmoins, il s'indique de fournir un reportage photographique intérieur du bâtiment ;

**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 28/09/2016**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-42634-2016**

**Demandeur : AALOLED S.P.R.L. - Monsieur et Madame Henri Marchal et Olivia De Decker**

**Situation : rue de Wansijn, 76**

**Objet : placer un dispositif publicitaire au rez d'un immeuble de commerce et de logements**

**AVIS**

La Commission de Concertation demande que le projet soit soumis à enquête publique en application de l'article 153 § 2 du CoBAT (dérogation à l'esthétique pour une demande dérogeant à un Règlement Communal d'Urbanisme.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 28/09/2016**  
**objet n° 18**

**Dossier 16-42802-2016 - Enquête n° 123/16**

**Demandeur : Monsieur Thomas Willems Victor-H "ACP Parc Longchamp" S.P.R.L.**

**Situation : rue Langeveld de 65 à 75**

**Objet : construire un abri de jardin en zone de recul**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42802-2016 introduite le 27/04/2016 par la S.P.R.L. Monsieur Thomas Willems et visant à construire un abri de jardin en zone de recul sur le bien sis rue Langeveld de 65 à 75 et complété suite à la demande de la Commission de concertation du 29/06/2016;

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°51 Floride Langeveld (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 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'article n°8 - zone de recul, en ce que l'abri est situé en zone de recul, zone non aedificandi;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2016 au 13/06/2016 inclus, les réclamations et observations y afférant;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- l'abri serait destiné au rangement des poubelles des 50 appartements et récupérer ainsi l'usage d'un garage;
- cela nuirait aux habitants du n°63 de l'avenue, qui ne peuvent accepter la construction d'un tel rangement à proximité de leur propriété;
- la gestion des poubelles doit se faire de manière intégrée;
- la demande ne comprend pas de coupe, y aurait-il une toiture à cet abri ?;
- le dépôt d'ordures risque d'entraîner des nuisances par la visite d'animaux, d'insectes, de créer des nuisances olfactives et une nuisance visuelle;

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

27/04/2016 : dépôt de la demande;

23/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2016 au 13/06/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation : avis reporté : fournir un plan complet du sous-sol et du rez-de-chaussée;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol n°51;
- dans ce quartier, la rue Langeveld est bordée de constructions implantées en ordre ouvert ou semi-ouvert, en recul des alignements;

- les zones de recul sont bordées de haies, de talus plantés, et l'importance des plantations donne un caractère paysagé à la rue;
- la propriété est caractérisée par la présence de 3 immeubles implantés en arc de cercle vers l'intérieur de l'îlot, construit en 1969;

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

- La construction d'un abri 'de jardin' en zone de recul;

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

- en matière de programme :
  - la demande est justifiée selon la note explicative par l'impossibilité de trouver un espace suffisant dans les immeubles pour stocker les tris sélectifs des déchets et la difficulté de monter les grands conteneurs manuellement par la rampe de garage;
  - ils sont actuellement stockés dans des espaces qui ne répondent pas aux normes incendies et sont acheminés vers la voirie via la rampe de garage, ce qui engendre des nuisances sonores;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'abri de 6,31 x 3,37 mètres (21,30 m<sup>2</sup>) est implanté à 2 mètres de la haie mitoyenne avec le n°63 où les plantations font 2,80 mètres de haut;
  - il sera dès lors non visible, entouré d'écrans végétaux et relié en droite ligne à l'espace public;
  - il sera fermé, empêchant l'intrusion des animaux;
  - un sentier de 1 mètre de large est aménagé entre une allée piétonne et l'abri, se poursuivant vers la voie publique, via un portillon créé dans la haie;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul comprend différentes pelouses et des zones arborées en bordures de parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un sous-sol commun regroupe les garages sous les immeubles;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'abri est proposé en bardage bois, de volumétrie simple;

**Considérant que la demande a été complétée suite à la demande de la Commission de concertation du 29/06/2016, en fournissant le plan complet des sous-sol;**

Que celui-ci, complété de la note explicative illustrent que :

- deux petits locaux sont destinés au stockage des poubelles depuis la construction de l'immeuble en 1969;
- depuis lors, l'évacuation des ordures par les vides ordures a été interdite;
- l'augmentation des déchets et l'obligation des tris, mais le sous-sol n'en permet pas le stockage;
- actuellement, le sous-sol comprend 9 petits locaux (voir plan 04), 6 situés dans le couloir des caves, difficilement accessibles (passage de 4 portes, chicane) et ne sont pas ventilés, 2 sont directement accessibles par le parking, 1 est situé dans un couloir commun de l'immeuble n°65;
- ces stockages ne sont pas suffisants et non conformes aux règles de sécurité incendie;

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

- application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la prescription n°8 - zone de recul libre de toute construction;

Considérant que la zone de recul est une zone non aedificandi;

Considérant que l'adaptation du sous-sol pour organiser un local poubelle de dimension suffisante, facilement accessible et bien aéré s'avère très difficile;

Considérant que l'abri bien entouré de végétation sera non visible;

Qu'il est cependant implanté proche de la limite latérale de la parcelle;



Qu'une autre implantation serait plus adéquate en l'écartant de la limite latérale afin de minimiser les éventuels impacts pour la parcelle voisine;

Qu'il y a également lieu de prévoir une ventilation naturelle de l'abri et une isolation thermique de la toiture qui empêcherait une surchauffe de l'abri et la prolifération éventuelles des insectes;

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

- déplacer l'abri à minimum 6,5 mètres de la limite latérale de droite, c'est-à-dire au delà de la haie latérale de la pelouse, et entre les deux pelouses (à l'angle de l'immeuble),
- modifier les plantations afin de créer un écran végétal autour de l'abri,
- élargir l'accès piéton de sorte à organiser une rampe pour le passage des conteneurs,
- prévoir une ventilation naturelle de l'abri et une isolation thermique de la toiture qui empêcheraient une surchauffe de l'abri et la prolifération éventuelle des insectes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve l'objectif;
- d'être accessoire en ce qu'elle porte sur des mesures d'accompagnement de la demande;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les éventuels nuisances;

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-avant.

La BDU s'abstient.