

Séance du 22 novembre / Zitting van 22 november 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis de lotir n°233-bis-2017
Situation : Rue du Repos 115
Demandeur : M. et Mme LEFEVRE Nicolas et ABE Ryoko
(modifier les prescriptions du permis de lotir n°233 et la zone de bâtisse du lot 2)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé)
- 2) 232/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.496-2017
Situation : Rue Auguste Danse 62
Demandeur : Monsieur LEROUX Frédéric
(construire une maison uni-familiale)
- 3) 234/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.581-2017
Situation : Avenue Hellevelt 59
Demandeur : M. et Mme d'ANDRIMONT Loïc et GUÉRIT Aurore
(transformer et agrandir une maison uni-familiale)
- 4) 235/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.475-2017
Situation : Chaussée d'Alseberg (1378)
Demandeur : Monsieur DEMUYLDER Jean-François
(construire une villa)
- 5) 231/17 – Demande de permis de lotir n°6bis-2017
Situation : Avenue des Châlets 28B
Demandeur : Monsieur POMERANC Willy
(modifier le permis de lotir 6 en unifiant les lots 2 et 3)
- 6) 233/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.329-2017
Situation : Avenue Van Bever 4
Demandeur : Monsieur MAHIEUX Olivier
(construire un immeuble comprenant 3 logements, un espace bureaux et 14 emplacements de parking)

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/11/2017
objet n° 01

Dossier PL-233-bis-2017

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas LEFEVRE et Ryoko ABE

Situation : Rue du Repos de 115 à 123

Objet : modifier les prescriptions du permis de lotir n° 233 et la zone de bâtisse du lot 2

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de modification de permis de lotir n° PL 233 bis-2017 déposée le 17/07/2017 par Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre et Ryoko Abe, relative aux biens sis rue du Repos 115, constituant le lot 2 du permis de lotir 233 en vigueur octroyé par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 24/04/1973 à Madame la Vicomtesse Cossee de Maulde du Mortier ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.05.2001) situe le bien en zone d'habitation ;

Considérant que le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un plan particulier d'affectation du sol approuvé par arrêté royal ou arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Cimetière du Dieweg - Arrêté de classement du 16/01/1997 ;

D'après l'attestation du Notaire François NOE du 14/06/2017, des demandeurs sont propriétaires de la parcelle cadastrée Section E, n° 262/x/3, pour une superficie de 20 ares et 54 centiares ;

Considérant l'application de l'article 119 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en matière de modification de Permis de Lotir ;

Qu'en l'occurrence, les propriétaires du lot n° 1 ne s'opposent pas aux modifications ;

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) - Périmètre de protection du site classé du Cimetière du Dieweg - Arrêté de classement du 16/01/1997

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/07/2017 : dépôt de la demande ;

17/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

31/10/2017 : réception d'une lettre reprenant des observations émises par les propriétaires de la maison voisine de droite (n° 113 – implantée en-dehors de l'aire géographique du Permis de Lotir visé)

22/11/2017 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 10/11/2017 :

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

Le chapitre A.2. Délimitation des lots – niveau d'implantation sera complété des paragraphes suivants:

Implantation planimétrique

Le plan d'implantation comportera suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Implantation altimétrique

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne, sans points

d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Cotation altimétrique : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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

Le chapitre A.4.1. Gestion des eaux pluviales sera remplacé par ce qui suit:

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux pluviales à gérer au minimum :

- Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.
- Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100m² : les eaux pluviales recueillies par
 - a) *Construction en ordre ouvert (bâtiment 3 ou 4 façades)* : l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.
 - b) *Construction en ordre fermé (bâtiment 1 ou 2 façades)* : l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.
- extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²;
 - a) *Construction en ordre ouvert (bâtiment 3 ou 4 façades)* : l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.
 - b) *Construction en ordre fermé (bâtiment 1 ou 2 façades)* : l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion est composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple 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 25,4 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.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public peut être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

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

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, 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 seront renseignés sur les plans du permis d'urbanisme 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 doi(ven)t être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée moyennant le respect des conditions suivantes: que le projet ne soit pas situé ni dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua, ni dans une zone classée Natura 2000, que la surface disponible suffise pour aménager le dispositif d'infiltration, 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 d'infiltration sera implanté 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 un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage. De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si, et uniquement si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- b) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

Quant à l'espace public :

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

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

Le chapitre A.4.2. gestion des eaux usées sera remplacé par ce qui suit:

Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage des eaux usées (et fécales) sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du titre 4 du règlement communal sur la gestion des eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru, qui imposera les cotes d'implantation planimétrique et altimétrique du raccordement.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Le chapitre A.4.6. Déchets sera complété de ce qui suit:

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles sera aménagée en domaine privé à front d'alignement, qui soit aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir. Cet espace sera protégé des animaux errants.

Un chapitre A.4.7. Piscine sera ajouté aux prescriptions :

Piscine

Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.

Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+).

Le chapitre A.5. Trottoirs sera complété de ce qui suit :

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, et ce peu importe l'état initial du trottoir. Les accès carrossables désaffectés seront démontés et remis en configuration piétonne, les nouveaux accès carrossables seront aménagés comme prescrit par le règlement.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune).

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

- l'avis de la CRMS émis le 20/10/2017 ;
- l'avis de Vivaqua émis le 17/10/2017 ;

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande s'inscrit dans l'ilot formé par la rue du Repos, le Dieweg au Nord, l'avenue Hellevelt à l'Ouest et la chaussée de Saint Job au Sud. L'intérieur de l'ilot compte notamment des maisons d'habitation, un club sportif et un centre pédagogique, mais également de belles zones arborées ;
- Au sein de cet ilot, le site couvert par le permis de lotir n° 233 en vigueur couvre 2 parcelles reprises sur 2 lots. Il est implanté le long de la rue du Repos et est bâti par 2 maisons d'habitation en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le n° 115 étant sur le lot 2 et le n° 123 sur le lot 1 ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située, pour sa partie avant, dans le périmètre de protection du site classé du Dieweg. Elle est principalement marquée par la présence d'un talus paysager du côté de la rue ;

- La parcelle voisine de droite est bâtie par une maison d'habitation se développant en longueur est dont la majorité des baies de fenêtres sont dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande. Cette maison est de typologie plutôt ancienne datant du début du 20^{ème} siècle ;
- La parcelle voisine de droite (lot 1 – n°123) est bâtie par une maison d'habitation de typologie à 3 façades, et jumelée avec le n°125 ;
- La parcelle arrière, accessible depuis le Dieweg, est en cours de construction, par la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-41998-2014. Ce permis d'urbanisme prévoit la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et implantée en bordure du terrain faisant l'objet de la demande ;

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

- Modifier le plan et les prescriptions du permis de lotir n° 233 afin de pouvoir envisager une meilleure implantation et une meilleure intégration d'un nouveau bâti sur le lot n° 2 ;
- Les modifications visent à permettre une plus grande liberté de toiture, de parement de façade et d'occupation (profession libérale), ainsi que de préciser certaines règles d'implantation et de densité ;
- Les prescriptions littérales sont également actualisées afin de correspondre au mieux aux objectifs de développement durable et notamment en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;
- Ces modifications laissent notamment apparaître le maintien du talus paysager, caractéristique tant de la parcelle, que des perspectives de la rue ;
- La demande de modification maintient donc la zone de bâtisse telle qu'initialement prévue. Elle précise également ce que les prescriptions ne mentionnent pas de manière explicite afin d'éviter toute mécompréhension ;

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

- La demande ne constitue pas une dérogation (au RRU) en soi, le permis de lotir en vigueur se situant au même niveau que la demande sur le plan de la hiérarchie des normes ;
- Les modifications apportées au plan et aux prescriptions du permis de lotir en vigueur tendent à permettre la construction d'une maison d'habitation pour 2 logements maximum au sein d'une densité fixée, mais optant pour une typologie plus contemporaine ;
- Il y a lieu, dans le cadre de la modification du permis de lotir n° 233, de davantage tenir compte des particularités de l'implantation de la maison voisine de droite (sont visées plus bas, des observations émises par les propriétaires de cette maison voisine, dans leur courrier du 31/10/2017 adressé au Collège des Bourgmestre et Échevins). Il est néanmoins à noter que le permis de lotir initial a été conçu en tenant compte de la présence de cette maison mono-orientée :
 - La façade principale du n° 113 est latérale. Elle est orientée plein en Sud ;
 - 9 ouvertures vitrées (4 portes fenêtres et 5 grandes fenêtres) offrent un ensoleillement maximal de toutes les pièces de la maison ;
 - La terrasse, généralement ensoleillée, prolonge la cuisine sur l'extérieur ;
 - La vue de la salle à manger est dégagée sur la partie avant du jardin du n° 115 (implantation actuelle) ;
 - Celle de la cuisine (au centre) en partie et celle du vestiaire (à droite) donne sur la façade actuelle du n° 115 ;
- Il est introduit une demande d'étendre l'affectation à une profession libérale (sur une surface de 75 m²) et l'implantation à deux logements ainsi que des pentes d'accès aux garages situées à au moins 1 m des limites parcellaires. L'option de la superficie de la profession libérale tend à s'harmoniser avec les objectifs de l'arrêté de minime importance. La superficie de 75 m² constitue un maximum, mais ne doit pas entrer en concurrence avec l'affectation principale prévue dans le permis de lotir, à savoir une fonction résidentielle. L'aménagement de 2 logements au sein de la construction envisagée pourrait s'assimiler à une division parcellaire telle que l'ensemble des terrains fait apparaître ;
- Il demeure quelques incompréhensions concernant le mesurage :
 - La cote d'alignement par rapport à la rue est de 13,00 m dans le permis de 1973, 11,50 m dans la demande et 11,20 m sur les plans. En effet, le plan de lotissement modificatif fixe de manière très précise l'alignement réglementaire de la voirie. Tout comme dans le cadre du prescrit du permis de lotir existant, la zone de bâtisse est fixée à l'alignement, ou au maximum à 6 mètres de retrait ;
 - Le niveau naturel moyen du terrain, présenté sur la coupe de profil pris à +/- 9 m de l'alignement, est supérieur au niveau maximum du terrain présenté sur cette coupe. Il est également supérieur au niveau du seuil du n° 113 alors que la pente naturelle de la rue est dans le sens contraire. En effet, la coupe d'implantation est effectuée en partie haute du terrain, lequel devra être maintenu dans à son niveau naturel ;

- Le demandeur propose un faîte de toit à 86,80 m soit plus haut que le faîte du n° 113 (86,50 m) alors que la pente naturelle de la rue est dans le sens contraire. En effet, le niveau du faîte est dépendant des pentes de toitures autorisées. Il s'indique de limiter cette pente à 45° afin de limiter les impacts du gabarit de la future construction. Dans cette même réflexion, il s'indique de limiter l'emprise de la construction en zone latérale de droite à 6 mètres au lieu de 5 mètres ;
- La mitoyenneté entre le n° 113 et n° 115, telle que présentée dans la demande, ne correspondrait pas au plan du cadastre auquel l'acte de vente du n° 113 fait référence. Il s'indique d'éviter que les modifications proposées ouvrent davantage la possibilité à la construction d'un bâti, plus haut, plus étendu, plus proche du 113, et plus dans son Sud, réduisant leur vue dégagée à un mur, diminuant significativement l'ensoleillement dans leur pièces de vie et sur leur terrasse, et présentant un impact négatif sur l'esthétique de la rue. A contrario, les plans joints à la demande font apparaître les bornes fixant les limites mutuelles de ces 2 parcelles, et il s'avère que le terrain voisin de droite s'étend quelque peu sur le terrain faisant l'objet de la demande ;
- Il est souhaité, au point 7g de la demande de modification, que les murs de retenue des terres soient autorisés pour autant qu'ils ne modifient pas significativement le relief naturel du terrain. Selon une première lecture des plans, cela pourrait amener à voir des murs de retenue dépassant de 1,05 mètre le niveau du seuil d'entrée du n° 113 voire un peu plus. Ceci serait dès lors significatif ;
- En matière de complétude des prescriptions littérales, il y a lieu de se référer aux observations émises par le Service Technique de la Voirie, dans son avis du 10/11/2017 :
 - Le chapitre A.2. : Délimitation des lots – niveau d'implantation devra être complété ;
 - Le chapitre A.4.1. Gestion des eaux pluviales devra être remplacé en fonction du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;
 - Le chapitre A.4.2. gestion des eaux usées devra être remplacé ;
 - Le chapitre A.4.6. Déchets devra être complété ;
 - Un chapitre A.4.7. Piscine sera ajouté aux prescriptions ;
 - Le chapitre A.5. Trottoirs devra être complété ;

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 de modification du permis de lotir confirme le maintien du talus paysager caractéristique aux abords du Cimetière du Dieweg. De plus, les modifications proposées pour la construction envisagée permettent plus de souplesse et une architecture davantage intégrée au cadre environnant, tant urbain et bâti que paysager ;

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

- faire apparaître, tant dans les plans que dans les prescriptions, une limitation de la zone de bâtisse du côté de la parcelle voisine de droite de 6 mètres au lieu de 5 mètres ;
- limiter les pentes de toitures à versants à 45 ° (à faire figurer dans les plans et les prescriptions) ;
- faire figurer, dans les prescriptions urbanistiques, la limitation du développement des murs de retenue de terres à 50 cm de haut ;
- faire figurer, dans les prescriptions urbanistiques, que les rampes d'accès aux garages seront distantes de 2 mètres des limites séparatives de parcelles ;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 10/11/2017, à savoir que :
 - le chapitre A.2. - Délimitation des lots et niveau d'implantation - devra être complété ;
 - le chapitre A.4.1 - Gestion des eaux pluviales - devra être remplacé en fonction du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;
 - le chapitre A.4.2. - gestion des eaux usées - devra être remplacé ;
 - le chapitre A.4.6. - Déchets - devra être complété ;
 - un chapitre A.4.7. - Piscine - sera ajouté aux prescriptions ;
 - le chapitre A.5. - Trottoirs - devra être complété ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs pour lesquels les modifications du permis de lotir sont sollicitées, demeurent dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le bâti envisagé sera davantage intégré au cadre urbain environnant et plus respectueux des caractéristiques paysagères de la parcelle et de la rue ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la nouvelles sera limité, au profit de son intégration ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/11/2017
objet n°2

Dossier 16-43496-2017 - Enquête n° 232/17

Demandeur : Monsieur Frédéric Leroux

Situation : Rue Auguste Danse 62

Objet : construire une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43496-2017 introduite le 09/06/2017 par Monsieur Frédéric Leroux et visant à construire une maison unifamiliale sur le bien sis rue Auguste Danse, 62;

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 la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot;
- 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 le bâtiment nécessite des rehausses du mur mitoyen et dépasse la hauteur des toitures des garages situés sur la parcelle voisine mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2017 au 06/11/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant la pétition signée par 45 riverains ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet en contradiction avec la valorisation des espaces verts en intérieur d'îlot ;*
- *Demande de préservation de la qualité de vie actuelle des propriétés avoisinantes ;*
- *Risque d'allée et venue en voiture en intérieur d'îlot même si non renseigné dans la demande ;*
- *Risque de créer un précédent et de laisser la porte ouverte à la construction en intérieur d'îlot ;*
- *Style architectural en rupture avec le bâti environnant ;*
- *Incomplétude du dossier : Cadre X de la demande non complétée et dérogations non sollicitées ;*
- *Erreur de procédure : Permis de lotir aurait dû être introduit préalablement à la demande de permis de bâtir ;*
- *Plans erronés : confusion de certaine fonction salon sur un plan renseigné comme bureau sur un autre et salon renseigné comme salle de réunion ;*
- *Dérogation à l'article 4 du RRU titre I non reprise dans les motifs d'enquête : ¾ de la profondeur ;*
- *Dérogation à l'article 3 du RRU titre II : pas de chambre de 14m² au sein du projet ;*
- *Dérogation à l'article 4 du RRU titre II : hauteur insuffisante au rez-de-chaussée (2.30m) dans la cuisine et la chambre et au 1^{ier} étage (2.38m dans les chambres) ;*
- *Des dérogations ne peuvent être acceptées qu'à titre exceptionnel et il y en a 4 dans ce projet ;*
- *Non accessibilité aux volumes construits en bois par le service incendie ;*
- *Méconnaissances des priorités énoncées par le PRAS et des lignes de conduites communales quant à l'urbanisation en intérieur d'îlot ;*
- *Incidences sonores et visuelles inévitables ;*
- *Les réclamants estiment que ce projet devrait être refusé ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/06/2017 : dépôt de la demande;

18/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/10/2017 au 06/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 19/10/2017 :

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

Abattage d'arbre(s):

Modalités:

- Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.

Maintien d'arbre(s):

Modalités:

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

Zone de protection des arbres:

Modalités:

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

Plantations:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée ainsi que la création d'une terrasse sur le volume supplémentaire résultant de l'extension du rez-de-chaussée de la bâtisse.
 - Ces plantations doivent être indigènes et posséder un système racinaire adapté à ce type d'aménagement.
 - L'aménagement de cette toiture végétalisée devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Voir les arrêtés du Roi du 19/12/97 et du 04/04/2003 pour plus d'informations.
 - Ces plantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- l'avis du Service Technique de la Voirie du 16/11/2017 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

Quant à la présente demande :

Les coupes dessinées sur le plan n° P02 ne comportent pas de cote qui permette de référencer le projet par rapport à un niveau existant. Le plan doit être complété en ce sens.

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) de chaque bâtiment doit être raccordé individuellement au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du titre 4 du règlement communal sur la gestion des eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru, qui imposera les cotes d'implantation planimétrique et altimétrique du raccordement.

La pose d'une micro-station d'épuration individuelle ne peut être acceptée en dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux que s'il est prouvé que le raccordement à l'égout est techniquement impossible ou que son coût excède celui de l'épuration individuelle.

Si une dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :

- a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales ;
- b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). 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, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. 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 m². 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.

S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur ; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.

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.

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

Quant à la présente demande :

Le plan n° P02 ne comporte, en guise de schéma de gestion des eaux usées, que la mention "citerne d'épuration". Outre le fait que cette indication est trop imprécise, l'attention du demandeur est attirée sur l'obligation de raccorder la nouvelle construction individuellement au réseau public d'égouttage.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- d) 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) ;
- e) 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 ;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion est composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple 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 25,4 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.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public peut être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

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

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, 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 seront renseignés 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 doi(ven)t être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée moyennant le respect des conditions suivantes: que le projet ne soit pas situé ni dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua, ni dans une zone classée Natura 2000, que la surface disponible suffise pour aménager le dispositif d'infiltration, 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 d'infiltration 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 un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage. De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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 par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- e) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- f) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- g) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;
- h) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

Aucun des deux plans ne comporte de schéma de gestion des eaux pluviales (à part la pose d'une citerne à récupération). Il est demandé de produire un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux dont les grands lignes sont énoncées ci-avant, comportant une citerne de minimum 4 m³ (= 123 m² x 33L) dont le trop-plein se déverse dans un dispositif d'infiltration dimensionné également à raison de 33 l/m² ou couplé à un dispositif de rétention temporaire de cette capacité avant infiltration. Le demandeur est invité à procéder à un test de percolation afin de confirmer la capacité infiltrante du sous-sol.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement: <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation

Ce chantier de construction en intérieur d'îlot pose question au sujet de son accessibilité et de son impact sur la mobilité : le seul accès possible au site de construction semble être le portail d'entrée situé à front de la rue Auguste Danse, puis la zone de recul latéral de ± 4 mètres qui constitue un goulet d'étranglement vers la zone de chantier. Il est donc craint que le recul sur alignement serve de dépôt de matériaux (en transit ou à moyen terme), qui seraient déposés au moyen d'une grue par-dessus la haie, et que les entraves à la circulation se multiplient dans une rue comportant une école et surtout une sortie de véhicules communaux située exactement en face du n° 62.

Vu ce contexte délicat, il est demandé de fournir des éclaircissements sur le déroulement du chantier (volumes de terres à évacuer et de matériaux à livrer, taille maximale des éléments de construction, mode de déchargement utilisé, etc.) et ses implications sur l'espace public et la circulation.

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, et ce peu importe l'état initial du trottoir.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune ou Région).

Contacts :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie.

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact :

Voirie communale : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

Réservation de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osipro.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

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

- l'îlot dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel ;
- le quartier comprend également des équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- la rue Auguste Danse qui donne accès au site du projet est à sens unique et le stationnement y est autorisé des deux côtés ;

- le terrain faisant l'objet de la demande s'inscrit dans le fond d'une parcelle très profonde (+/- 95 mètres à compter de l'alignement), sur laquelle s'inscrit du côté de la voirie, une maison unifamiliale (n°62) à 3 façades jumelée à celle sise au n°60, cet ensemble étant bâti en recul de l'alignement ;
- en intérieur d'îlot, derrière la parcelle de la maison sise au n°60, la parcelle contiguë au Sud est bâtie d'une maison à 4 façades de gabarit R+2+toiture à versants et la parcelle contiguë au Nord est bâtie d'un ensemble de boxes de garages qui s'implantent jusqu'à la limite parcellaire du terrain concerné par la demande ;
- Les façades arrières des maisons situées avenue de l'Aulne se situent à plus de 30m de la limite de fond de parcelle ;
- Cette avenue surplombe la rue Auguste Danse, et le projet, qui s'implante à mi-profondeur de l'îlot s'implante donc dans le profil du terrain ;

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

- La construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot de gabarit R+1 (toiture plate) accessible via un cheminement piéton depuis la propriété situé à l'avant de la rue Auguste Danse (n°62);
- La rehausse de murs mitoyens le long de la mitoyenneté de droite (au-dessus des box de garages) afin d'accoler l'étage du nouveau volume;

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

- la construction d'une maison unifamiliale de 192 m² comprenant 3 belles chambres, 1 bureau et 2 salles de bain répond à une demande de logements susceptibles d'accueillir des familles ;
- Cette maison unifamiliale s'implante dans un quartier où les équipements et commerces sont nombreux, ce qui est au profit de la qualité de vie des futurs occupants ;
- Le projet propose un aménagement intérieur de qualité réparti comme suit :
 - au rez-de-chaussée : espaces de vie orientés au Sud au niveau du jardin, et qui profiteront d'une belle terrasse épousant le dénivelé du terrain + accès dans la partie est et chambre parentale dans la partie arrière, à l'Ouest, ainsi que les locaux de services le long du mur mitoyen ;
 - à l'étage : chambres et bureau implantés sur une superficie inférieure au rez-de-chaussée afin de réduire l'impact de ce nouveau volume sur son environnement et présentant une toiture à simple versant de faible inclinaison afin de limiter la rehausse du mur mitoyen sur lequel celui-ci s'adosse;

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

- En matière de programme - La construction d'une habitation en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol peut également s'envisager pour les raisons suivantes :
 - la propriété présente deux numéros cadastraux, dont un pour la parcelle proprement dite « parc » dans la matrice cadastrale et l'autre portant sur la maison, cette codification étant corroborée par l'attestation du receveur de l'enregistrement ;
 - la réunion de 2 ou plusieurs parcelles en font un tout urbanistique au sens de la jurisprudence du droit
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage - Se conformer à l'avis du service technique de la voirie (voir ci-dessus) et notamment à :
 - Les plans soumis à l'examen du service de la Voirie omettent totalement la gestion des eaux pluviales et doivent donc être complétés afin de répondre aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, dont les lignes directrices applicables au projet sont rappelées ci-dessus.
- En matière de conformité au RRU / titre II - Afin de se conformer au règlement régional d'urbanisme, titre II en matière de normes d'habitabilité :
 - il y a lieu d'abaisser le niveau de la cuisine afin de lui offrir à ces locaux une hauteur sous plafond de 2.50 mètres ;
 - Au 1^{er} étage : la hauteur sous plafond répond donc aux normes d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'article 4 du RRU § 1 (la profondeur de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¼ de la profondeur du terrain...) s'applique pour la construction de maisons « à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse » et non en intérieur d'îlot ;
 - Par contre, il y a lieu de se référer à l'article 7 pour les constructions isolées qui précise « §1. La construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins » :
 - Afin de conserver de belles zones verdurisées entre propriétés, il y a lieu de réduire la profondeur de la maison de 2 mètres et d'offrir une zone de recul arrière de 5 mètres ;

- Les profils complets de voirie à voirie, intégrant le projet, transmis en séance démontrent que le projet propose un gabarit très limité et totalement intégré dans le terrain ;

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, en matière de non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit « La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut», :

- le bâtiment nécessite la rehausse du mur mitoyen sur 10.50 mètres de long sur 2.75 mètres de haut et dépasse la hauteur des toitures des garages situés sur la parcelle voisine mitoyenne en intérieur d'îlot ;
- En effet, le bâtiment s'accôle à un mur mitoyen existant au rez-de-chaussée et ne nécessite donc une rehausse que pour la construction du 1^{er} étage ;
- Cette rehausse n'entraînera aucun préjudice sur les parcelles mitoyennes :
 - Le bâtiment s'implante contre un ensemble de boxes de garage disgracieux et existants en intérieur d'îlot ;
 - le gabarit général proposé pour ces nouveaux volumes est fortement limité en comparaison aux immeubles construits dans les rues périphériques.
 - Les coupes transmises en séance mettent en évidence l'intégration de ces volumes dans le cadre bâti environnant et précisent les distances importantes entre ceux-ci et les constructions (minimum 30 mètres) ;
 - cette rehausse n'entraînera aucune perte d'ensoleillement à aucune habitation (de par la distance importante) ;
- Cependant, afin de réduire la dérogation, il y a lieu d'enclaver davantage l'ensemble du bâtiment afin que la rehausse ne dépasse pas 2,00m de haut ;

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

- La parcelle s'inscrit en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol, qui permet exclusivement d'envisager les affectations de logement ou d'équipement dans les intérieurs d'îlot, ce à quoi répond la demande ;
- D'après le formulaire de demande, la construction occupera 123 m² au sol, soit 15% de la superficie indiquée de 831 m², alors que le Cadastre renseigne 1.537 m² et que la maison existante doit être comprise dans les données de densité en tant que situation existante.
- Le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres à hautes tiges ; Cependant, la construction de la chambre arrière s'inscrit dans la couronne de l'arbre existant et risque de mettre en péril son système racinaire : il y a donc lieu de supprimer le volume arrière (chambre) et de prévoir une zone de recul de 6m ;
- Le taux d'imperméabilité est limité (0.15) et par conséquent, cette construction n'entraînera pas de modifications importantes ; Cependant, afin de conserver des zones verdurisées entre propriétés, il y a lieu de limiter la profondeur de la maison au rez-de-chaussée à celle de la cuisine afin d'offrir une zone de recul arrière de l'ordre de 6 mètres afin de préserver les arbres existants et éventuellement replanter des arbres supplémentaires ;
- Le projet ne prévoit pas d'accès carrossable à l'habitation et par conséquent n'entraînera pas de nuisances sonores au sein de l'intérieur d'îlot ;
- Par contre, la question de l'accès au chantier est posée, l'arrière de la parcelle étant enclavé, sans accès direct et propre, et la zone latérale qui constitue le seul accès possible :
 - étant limitée ponctuellement à une largeur de 4,20 mètres,
 - longeant directement le jardin de la maison voisine, sise au n°66,
 - étant, d'après les photos, et la photo aérienne, plantées d'arbres,
 - nécessite d'être étudié de façon précise,
- Suite aux informations reçues en séance précisant que ces nouveaux volumes accueilleront bien une maison et non un bureau d'architecture, il y a lieu de revoir les plans et de supprimer « salle de réunion » et « bureau » sur la coupe et de rendre l'ensemble du dossier cohérent ; En effet, un bureau d'architecture ne peut s'envisager en intérieur d'îlot car cette affectation nécessiterait un accès carrossable et entraînerait trop de va et vient au sein de cet intérieur d'îlot ;

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

- enclaver davantage l'ensemble du bâtiment afin que la rehausse du mur mitoyen ne dépasse pas 2,00m de haut ;

- Réduire la superficie du volume au rez-de-chaussée en conservant une zone de recul arrière de de 6 mètres;
- se conformer au règlement régional d'urbanisme, titre II en matière de normes d'habitabilité :
 - prévoir dans tous les locaux habitable (y compris la cuisine), une hauteur sous plafond de 2,5m minimum;
 - à l'étage, s'assurer qu'au moins une des chambres compte 14 m²
- Revoir les plans et de supprimer « salle de réunion » et « bureau » sur la coupe et de rendre l'ensemble du dossier cohérent ;
- Joindre au dossier une étude de faisabilité et d'impact du chantier, qui devra faire l'objet d'un avis du Service Vert de la Commune d'Uccle et du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, tout en indiquant les modalités d'installation de chantier, de stockage des matériaux, de manutention et de levage, le tout de sorte à ne pas entraver le bon fonctionnement du charroi inhérent à la présence du bâtiment administratif de l'administration communale, en vis-à-vis ;
- Se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;
- Prendre toutes les mesures afin d'assurer le maintien des arbres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'agrandissement de la zone de recul arrière et l'agrandissement d'une chambre;
- 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 de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/11/2017
objet n°03

Dossier 16-43581-2017 - Enquête n° 234/17

Demandeur : Monsieur et Madame Loïc d'Andrimont & Aurore Guérit

Situation : Avenue Hellevelt, 59

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43581-2017 introduite le 14/07/2017 par Monsieur et Madame Loïc d'Andrimont et Aurore Guérit, et visant à transformer et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Hellevelt, 59;

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° 29 bis - CLIJVELD - AGRBC du 12/07/2007 (zone d'habitat dans la verdure - gabarit C + zone de jardins), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.6 : transformation construction existante ;
 - art. 1.3 : implantation ;
 - art. 1.4 : gabarit (forme de toiture) ;
 - art. 7.0 : construction en zone de jardin.
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n 4 (profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2017 au 06/11/2017 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2017 : dépôt de la demande ;

21/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

26/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/10/2017 au 06/11/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite, et absence de réclamation ou d'observation ;

22/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de la rue Hellevelt et de la chaussée de Saint-Job ;
- Le bien est jumelé avec le n° 61, davantage dirigé vers la chaussée de Saint-Job ;
- Le jardin de la maison faisant l'objet de la demande est orienté à l'Ouest, le long d'un long mur mitoyen, et jusqu'à l'arrière de la maison n° 61 a.
- Ce jardin est dès lors relativement enclavé, et l'habitat de cet angle des 2 rues présente des impacts mutuels relativement importants, notamment en matière de vues ;
- Le bien a fait l'objet de transformations et d'extension suite au permis d'urbanisme 16-31665-1992 ;
- La zone de recul est peu végétalisée et la maison ne dispose pas de garage privatif ;

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

- L'objet de la demande de permis ci-joint vise à transformer et étendre cette maison unifamiliale.
- Le projet consiste à la création de deux annexes, comme suit :
 - Une première, située au rez-de-chaussée, sert à créer un espace de bureau et une salle polyvalente (salle de jeux, chambre d'amis, rangements). Ce nouveau volume présente un niveau et se situe en fond de parcelle, accolé aux deux murs aveugles des voisins du côté de la chaussée de St Job ;
 - Un large placard intégré dans la salle polyvalente permettra d'y aménager de vastes rangements, car cette maison ne possède ni caves, ni grenier exploitable ;
 - Ce nouveau volume est compris dans la zone constructible définie au PPAS ;
 - Un couloir vitré (hors zone constructible du PPAS), servant de distribution et d'articulation entre les deux parties du rez-de-chaussée, longe le mur de jardin mitoyen afin de connecter les entités. Ce couloir est volontairement largement vitré et en contraste avec l'architecture plutôt « en accord avec l'existant » de la nouvelle partie. Le mur de jardin, au niveau du couloir, devra être rehaussé de 120 cm mais étant situé au Nord du voisin, cette rehausse ne génère aucunes gênes au niveau de son ensoleillement. Au niveau de la vue, de grands arbres sont présents du côté du voisin et cette rehausse ne serait presque pas visible à cause de cette végétation ;
 - La seconde annexe vise à étendre le premier étage (sur un seul niveau) et à ajouter une chambre. La maison n'étant pas très spacieuse pour répondre aux besoins d'une famille. Cette nouvelle pièce permet d'avoir deux chambres au même niveau et le projet prévoit de réaménager entièrement cet étage pour l'agencer au mieux avec une nouvelle salle de bain et une zone dressing ;
 - Ce nouveau volume est volontairement en porte à faux sur l'annexe existante, non seulement afin d'atteindre une superficie au sol suffisante mais aussi pour permettre de marquer cette intervention sur le socle de l'annexe existante. En dialogue avec l'architecture existante, ce volume reprend les lignes (entre droite et courbe) de l'architecture de l'annexe construite dans les années 1990. L'annexe est tournée de manière à offrir la plus belle vue sur le jardin et éviter les vues directes chez les voisins (même si l'annexe est à plus d'1m90 de la limite mitoyenne, il semble plus indiqué de ne pas avoir de vis à vis à cet endroit). Aussi il faut noter la présence de grands arbres entre les deux parcelles qui rendent la vue mutuelles entre les deux maisons plus complexes ;
 - Depuis la chambre, un grand châssis sol-plafond offre une vue généreuse sur le jardin, qui est tout en longueur. Le projet propose aussi d'organiser un petit espace dans la chambre pour pouvoir s'isoler tout en profitant de la vue sur le jardin et du soleil du soir. De plus, ce nouveau volume ne condamne pas la fenêtre de la deuxième chambre de l'étage ;
 - Comme l'annexe autorisée en 1991, cette nouvelle extension sort du périmètre constructible défini par le PPAS, tout en s'intégrant bien mieux dans son contexte bâti ;

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

- Le projet améliore considérablement les qualités d'habitabilité de la maison, son intégration au jardin paysager, et le désenclavement de la parcelle ;
- Les interventions proposées n'altèrent pas la visibilité et la lecture du pignon de la façade avant de la maison existante car l'annexe supérieure se place en retrait par rapport à son alignement ;
- Le projet permet de conserver la lisibilité de la toiture qui est déjà très complexe sur cet ensemble de deux maisons jointives ;
- Le projet propose des interventions de typologie contemporaines et intégrées au bâti existant ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.6 : transformation construction existante, en ce que le prescrit prévoit que les bâtiments principaux et les annexes existants qui ne sont pas conformes aux dispositions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation et d'amélioration, à la condition que l'extension ne dépasse pas 20% du volume bâti existant à la date d'entrée en vigueur du plan pour autant que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux. Dans le cas du présent projet, les transformations et extensions proposées sont de l'ordre de 32 %. Toutefois le projet s'inscrit principalement dans le prolongement du bâti existant le long d'un mur mitoyen refermant le jardin, et, en toiture en rehausse de l'annexe à toiture plate existante, de sorte à pouvoir

conserver la lisibilité des volumes d'origine et à pouvoir garantir une belle superficie de jardin paysager à l'usage de la maison. Les options du projet s'harmonisent avec l'ensemble du patrimoine architectural environnant en matière de gabarit et de densité ;

- art. 1.3 : implantation : l'extension en fond de parcelle s'inscrit en zone de bâtisse (zone d'habitat en ordre continu), tandis que le couloir de transition s'implante en zone de jardin, soit en zone contiguë, mais au droit d'un mur mitoyen existant enclavant la parcelle actuellement. Le projet titre partit de la présence de ce mur afin de composer les espaces d'habitation en lien avec le jardin. En ce qui concerne la maison existante, celle-ci est d'origine implantée en-dehors de la zone de bâtisse. Le projet s'implante en extension d'une annexe préalablement autorisée, mais minimise sa présence de par l'aménagement de vues indirectes vers les parcelles voisines ;
- art. 1.4 : gabarit (forme de toiture) : Pour les volumes principaux, la pente de la toiture est limitée à 45°. Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines. Les toits de type Mansart ne sont autorisés que dans le cas des modifications des maisons existantes pour lesquelles ce type de toiture a été réalisé précédemment. Le projet prévoit des extensions à toitures plates de sorte à pouvoir se raccorder de manière plus efficace et cohérente avec l'ensemble des toitures à versants complexes de la maison jumelée existante. L'option de la toiture plate pour l'extension arrière permet de minimiser la rehausse nécessaire du mur mitoyen ;
- art. 7.0 : construction en zone de jardin : cette option du projet a été motivée plus haut (implantation) ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - non-respect de l'article n 4 (profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Le projet propose la construction d'espaces d'habitation à l'arrière de la parcelle, contre un mur mitoyen enclavant le jardin, de sorte à pouvoir limiter l'impact de ce mur sur le jardin et à permettre une cohabitation de certaines fonctions tant au sein de la maison qu'au niveau du jardin ;

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

- Renforcer les qualités paysagères de la zone de recul ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/11/2017
objet n° 04

Dossier 16-43475-2017 - Enquête n° 135/17
Demandeur : Monsieur Jean-François Demuylder
Situation : chaussée d'Alseberg (1378)
Objet : construire une villa

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43475-2017 introduite le 30/05/2017 par Monsieur Jean-François Demuylder et visant à construire une villa sur le bien sis chaussée d'Alseberg et cadastré Section F, n°92k (futur n°1378);

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 le motif suivant :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2017 au 06/11/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/05/2017 : dépôt de la demande;

17/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/10/2017 au 06/11/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 17/10/2017 :

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 5 arbres à haute tige.*
- *Ces abattages concernent 5 arbres de "type bouleaux".*
- *Le projet ne renseigne pas correctement les dimensions des arbres à abattre.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet prévoit la conservation de 25 arbres à haute tige, ceux-ci étant principalement des merisiers, charmes, érables et douglas.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement*

des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 6 arbres à haute tige de minimum 16-18 cm de circonférence à la plantation.
 - Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
 - Le choix des plantations, à savoir des charmes, merisiers et érables, est en accord avec les espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.
- l'avis du Service Technique de la Voirie du 15/11/2017 :

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

- Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité (Voirie Régionale).
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
- Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.
- Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Bruxelles-Mobilité, Direction de la Gestion de l'Entretien des Voiries).
- Quant à la présente demande :
 - Le chemin d'accès à l'habitation à construire devant être implanté sur la même parcelle, celui-ci débouchera sur le débarcadère de la STIB, approximativement entre le poteau porte-caténaire et le muret de la propriété voisine, ce qui nécessitera l'enlèvement d'un luminaire public, le déplacement d'une armoire technique de SIBELGA et l'abaissement ponctuel du quai à l'endroit où s'effectue l'embarquement dans le tram par la porte avant.
 - **Ces implications conséquentes sur des installations d'utilité publiques doivent absolument être étudiées et validées expressément et préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme par la STIB.**
 - Il est demandé de produire un plan détaillé des modifications à apporter au domaine public pour le raccordement de l'accès à la chaussée d'Alseberg, à soumettre à la STIB et à Bruxelles-Mobilité.
 - Contacts :
 - STIB, gestion & maintenance des arrêts de surface : 02/515.54.96 - maud.sternotte@stib.brussels; 02/563.70.17 - sylvie.dives@stib.brussels.
 - Voirie régionale : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Implantation altimétrique

- Principes généraux :
- L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).
- Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.
- Cotation altimétrique : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.
- Quant à la présente demande :
 - Il est constaté que l'implantation est référencée par rapport aux altitudes du levé de géomètre, mais sans référence fixe clairement identifiable au sol en dehors de la zone d'influence du chantier. Les deux niveaux "géomètre" mentionnés sur la coupe en long ne peuvent être acceptés à ce titre car leur positionnement n'est pas identifiable alors que la pente importante du trottoir peut mener à des différences importantes;

deux autres altitudes (- 4,82 et - 5,75) sont bien écrites mais, outre qu'elles sont à peine lisibles, il est impossible de savoir si l'une d'elle concerne un seuil du bâtiment voisin.

- Il est demandé de renseigner deux références altimétriques sur des points situés en dehors de la zone d'influence du chantier (de préférence un seuil du n° 1376 et une taque d'égout sur le quai d'embarquement).

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu dense de maisons et de petits immeubles de logements implantés en ordre continu le long de l'axe structurant, ainsi que par des bâtiments à affectations mixtes de gabarits plus importants, implantés en intérieur d'îlot;
- Le terrain faisant l'objet de la demande s'inscrit en intérieur d'îlot entre le n°1376 de la chaussée d'Alseberg et le cimetière de Saint-Gilles;
- Le terrain comporte les particularités suivantes :
 - Il présente une forme longiligne et est accessible depuis un long chemin piéton depuis la chaussée d'Alseberg (à droite du n°1376);
 - Il est fortement en pente de manière transversale (7m de différence d'une limite de parcelle à l'autre);
 - un talus important s'inscrit le long de la limite de parcelle de gauche et arrière;
- Le terrain a été exclu du plan particulier d'affectation du sol n°46bis - quartier fond de Calevoet - Moensberg;

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

- La construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot;

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

- La construction d'une petite maison unifamiliale comprenant 3 belles chambres et 2 salles de bains répond à une demande de logements susceptibles d'accueillir des familles;
- Le projet de cette maison unifamiliale, s'implante dans un quartier où les nombreux équipements et commerces sont nombreux, ce qui est au profit de la qualité de vie des nouveaux occupants;
- Le projet tire parti de la faculté qu'offre la particularité du terrain pour y aménager les espaces de vie à l'étage donnant sur une terrasse bien orientée et inscrit la chambre parentale au niveau inférieur contre le talus dans une zone davantage intime;

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

- Le terrain sur lequel porte la demande se situe entre le cimetière de Saint-Gilles et un grand terrain non bâti du CPAS d'Uccle sur une partie duquel a été aménagé le terminus de la ligne de tram 51 de la STIB ;
- Le plan d'implantation renseigne une limite de propriété « selon cadastre » et le projet :
 - s'implante, au Nord, en mitoyenneté du domaine du cimetière de Saint-Gilles, moyennant la création d'un mur (2.78 mètres de hauteur au pied d'un talus), sans spécifier le sort des eaux de ruissellement,
 - s'implante, au Sud, en retrait de l'ordre de 5 mètres depuis la limite du terrain présumée (« selon cadastre »),
 - nécessite des déblais, remblais et ouvrages de soutènement,
 - renseigne, au-delà de la limite parcellaire sud (soit sur le terrain du CPAS) une « zone utile supplémentaire (94 m²) pour passage de véhicules, pour laquelle la note explicative que le maître de l'ouvrage attend un accord du CPAS,
 - renseigne, en incluant cette bande de terrain dont le rachat reste hypothétique, un accès possible d'une largeur de 3,50 mètres et comportant un chemin d'accès uniquement piéton dont la largeur évolue de 1,73 mètre à l'alignement à quelque 3,50 mètres en partie supérieure,
 - renseigne un élargissement de la zone d'accès au droit de l'implantation des dispositifs d'infiltration, juste derrière la haie de la maison sise au n°1376, dans une surface dont la configuration peut atteindre, en cas du rachat précité, une profondeur totale de plus de 9,50 mètres, ce qui est de nature à servir d'emplacement de stationnement, ce qui n'est pas acceptable :
 - ni en intérieur d'îlot, juste derrière un jardin,
 - ni dans une telle grande perspective depuis la chaussée, accentuée par l'important relief qui caractérise le terrain du CPAS,
 - ne renseigne pas la nature et l'aspect des murs de soutènement,
 - ne renseigne pas ceux qui seront à établir ultérieurement sur le terrain du CPAS (implantation, ampleur, aspect),

- ne comporte pas d'avis de la Commune de Saint-Gilles et du CPAS d'Uccle ou de preuve comme quoi ces propriétaires, concernés par la demande, en ont été avertis.

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

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

- La situation particulière du terrain pousse le projet à s'adosser au talus afin de s'intégrer au maximum au milieu naturel constitué par l'environnement vert et boisé;
- Afin de minimiser l'impact du bâtiment et éviter de s'imposer, le volume qui se trouve presque enterré se fond dans cette zone verte entourée d'arbres;
- La superficie construite est limitée et la parcelle conserve de belles zones imperméables. En effet, le taux d'imperméabilisation est de 0.24;
- La construction d'une maison unifamiliale ne nécessite pas de comporter un garage,
- En fonction des spécificités des lieux, l'aménagement d'un espace de stationnement ou l'acheminement de véhicules au quotidien n'est pas souhaitable dans cet intérieur d'ilot

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

- se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie et notamment :
 - *Aménagement ou réfection de l'espace public :*
 - *Le chemin d'accès à l'habitation à construire devant être implanté sur la même parcelle, celui-ci débouchera sur le débarcadère de la STIB, approximativement entre le poteau porte-caténaire et le muret de la propriété voisine, ce qui nécessitera l'enlèvement d'un luminaire public, le déplacement d'une armoire technique de SIBELGA et l'abaissement ponctuel du quai à l'endroit où s'effectue l'embarquement dans le tram par la porte avant.*
 - ***Ces implications conséquentes sur des installations d'utilité publiques doivent absolument être étudiées et validées expressément et préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme par la STIB.***
 - *Il est demandé de produire un plan détaillé des modifications à apporter au domaine public pour le raccordement de l'accès à la chaussée d'Alseberg, à soumettre à la STIB et à Bruxelles-Mobilité.*
 - *Implantation altimétrique :*
 - *Il est demandé de renseigner deux références altimétriques sur des points situés en dehors de la zone d'influence du chantier (de préférence un seuil du n° 1376 et une taque d'égout sur le quai d'embarquement).*
 - *Il est constaté que l'implantation est référencée par rapport aux altitudes du levé de géomètre, mais sans référence fixe clairement identifiable au sol en dehors de la zone d'influence du chantier. Les deux niveaux "géomètre" mentionnés sur la coupe en long ne peuvent être acceptées à ce titre car leur positionnement n'est pas identifiable alors que la pente importante du trottoir peut mener à des différences importantes; deux autres altitudes (- 4,82 et - 5,75) sont bien écrites mais, outre qu'elles sont à peine lisibles, il est impossible de savoir si l'une d'elle concerne un seuil du bâtiment voisin;*
- introduire la demande sur base d'un plan établi par un géomètre (planimétrie, altimétrie) et reprenant, pour la totalité du chemin d'accès, en plan et en coupes à l'échelle 1/100^{ième}, les modifications à apporter aux abords du quai de l'arrêt « Van Haelen » de la STIB,
- affecter au jardin la partie de l'aire d'accès pour piétons qui s'étend derrière le jardin de la maison sise au n°1376,
- fournir une note relative à l'accessibilité du chantier, compte tenu des difficultés d'accès au site de construction proprement dit, du passage obligé par le quai du tram et de l'impossibilité de stocker des matériaux dans la partie du terrain située directement derrière l'alignement de la chaussée,
- fournir, avant délivrance éventuelle du permis d'urbanisme, un avis de la STIB, de la Commune de Saint-Gilles et du CPAS d'Uccle,

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 ne concernent que des détails d'ordre technique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/11/2017
objet n° 5

Dossier PL-6-bis -2017- Enquête n° 231/17
Demandeur : Monsieur Willy POMERANC
Situation : Avenue des Châlets 28B
Objet : modifier le permis de lotir 6 en unifiant les lots 2 et 3

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de modification de permis de lotir n°PL-6-bis -2017 introduite le 15/06/2017 par Monsieur Willy Ppmeranc et visant à modifier le permis de lotir n°6 en unifiant les lots 2 et 3 sur le bien sis avenue des Châlets, 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 porte sur les lots n°2 et n°3 du permis de lotir (PL) n°6 du 03/12/1962 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour les lots sur lesquels porte la demande ;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10 au 06/11/2017 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/06/2017 : dépôt de la demande

17/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

26/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

23/10/2017 au 06/11/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

22/11/2017 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et constitué en grande majorité de villas isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chalets est composée de terrains à front de rue et de terrains de fond ;
- La propriété est constituée des lots de fond n°2 et n°3, dont un seul lot est bâti, le second étant aménagé en jardin;
- Les deux lots à front de rue (n°1 et n°4) sont quant à eux bâtis;
- 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;
- Elle résulte de la mise en œuvre du permis d'urbanisme originel n°16-23714-1964
- La maison unifamiliale a été agrandie par une annexe à la cuisine et par un garage + auvent qui relie la maison au garage, travaux exécutés en 1992 ;
- L'annexe comporte une extension de la cuisine, et le car-port est construit en deux parties : un garage fermé et un auvent;
- 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 (± 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;

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

- la modification des lots 2 et 3 en vue de les réunir et de créer une zone de bâtisse unique,

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

- les deux lots de fond sont réunis en un seul lot d'intérieur d'îlot,
- la zone de bâtisse proposée s'inspire de l'implantation de la maison, dont des annexes et le garage doivent être mis en conformité,

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

- en matière de programme :
 - la modification sollicitée permet le maintien de la maison existante, et lui offre la possibilité d'une extension,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la zone de bâtisse est située à 5 m de la limite de fond, à 3 mètres des limites latérales et 8 mètres des limites avant,
 - ces limites permettent d'intégrer la maison existante et de mettre en conformité le garage et les annexes,
 - la zone de bâtisse est très large, il n'y a cependant pas lieu d'appliquer les faibles reculs par rapport aux limites séparatives sur le côté gauche de la parcelle qui n'est pas bâti,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne suscite pas de remarque
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne suscite pas de remarque
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande ne suscite pas de remarque
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne suscite pas de remarque

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande permet une forte extension de l'emprise au sol jusqu'à 465 m² (accès non compris), les limites qui sont motivées par la maison existante, mais qui sont répétées tout autour de la parcelle, ce qui ne se justifie pas pour la partie gauche de la parcelle qui est issue de l'ancien lot non bâti;
- Cette dimension de maison serait plus importante que celle des immeubles situés à gauche de la parcelle, et porterait atteinte à l'intérieur de l'îlot en permettant une maison hors gabarit par rapport aux caractéristiques urbanistiques du quartier;
- Cette emprise représente presque le double de celle des maisons existantes;
- La réunion des deux lots ne justifie pas l'octroi d'une telle possibilité d'emprise;
- Cette emprise doit prendre en compte les cabanes de jardin, piscine éventuelle, garage, ... ;
- En cas de démolition, les limites de la zone de bâtisse doivent être plus cohérentes par rapport à la situation en intérieur d'îlot, à savoir 8 mètres des limites de fond et latérale de gauche de la parcelle;

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

- modifier la prescription III. Zone de jardin afin de permettre une cabane de maximum 9m² et une piscine dans la zone de bâtisse,
- augmenter les limites d'implantation de la zone de bâtisse à savoir 8 mètres de la limite de fond et de la zone latérale de gauche, et inclure les cabanes de jardin, piscine éventuelle, garage, ... dans cette zone de bâtisse ;
- ajouter une prescription : Nouvelle construction : en cas de démolition-reconstruction, porter les limites de fond et latérale de gauche de la parcelle à 8 mètres, et inclure les cabane de jardin, piscine éventuelle, garage, ... dans cette zone de bâtisse,
- ajouter sur le plan projeté : zone de bâtisse, zone de jardin (article III), zone de recul II bis,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la création d'un seul lot est maintenue ;
- 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 22/11/2017
objet n° 06

Dossier 16-43329-2017 - Enquête n° 233/17

Demandeur : Monsieur Olivier Mahieux

Situation : avenue Van Bever, 4

Objet : construire un immeuble comprenant 3 logements, un espace bureaux et 14 emplacements de parking

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43329-2017 introduite le 07/03/2017 par Monsieur Olivier Mahieux et visant à construire un immeuble comprenant 3 logements, un espace de bureaux et 14 emplacements de parking souterrains sur le bien sis avenue Van Bever, 4;

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 la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la zone d'habitation qui prescrit « *Ces zones peuvent être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble* » en ce que le programme propose 423 m² de bureaux
- 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°8 - Hauteur des constructions isolées qui prescrit "*La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré*", en ce que le projet propose des nouveaux volumes dans la zone de recul de la parcelle de gabarit R+2 qui nécessite la rehausse des murs mitoyens tant à gauche qu'à droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2017 au 06/11/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un retrait de 3 mètres devrait être réalisé entre la nouvelle construction et les limites mitoyennes - surtout du côté de la mitoyenneté de droite;*

Considérant que les motifs de l'enquête publique ne sont pas ceux énoncés ci-avant ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/03/2017 : dépôt de la demande;

26/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/10/2017 au 06/11/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/11/2017 : 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 - en attente d'avis;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 14/11/2017 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- g) *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);*
- h) *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;*
- i) *réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.*

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion est composé des deux éléments suivants :

- e) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- f) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple 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 25,4 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.

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

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, 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 seront renseignés 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 doi(ven)t être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée moyennant le respect des conditions suivantes: que le projet ne soit pas situé ni dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua, ni dans une zone classée Natura 2000, que la surface disponible suffise pour aménager le dispositif d'infiltration, 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 projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration 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, installinfo@vivaqua.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 un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage. De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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 par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- i) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- j) Le maillage bleu (cours d'eau);
- k) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- l) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux,

obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

Quant à l'espace public :

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

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Le projet omet complètement de gérer les eaux pluviales, celles-ci étant purement et simplement envoyées à l'égout public sans temporisation.

Les plans doivent être corrigés pour intégrer un système de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal Relatif à la Gestion des Eaux, dont les règles principales sont énoncées ci-dessus.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 - 1180 UCCLÉ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 - 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement: <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

Alignement (= limite avec le domaine public) - Implantation planimétrique

Principes généraux :

L'alignement et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Le projet doit respecter l'alignement général décrété par arrêté royal du 29 octobre 1900, portant l'avenue Van Bever à une largeur de 28 mètres.

Le plan d'implantation ne semble pas conforme à ce Plan Général d'Alignement, en ce qu'il indique une limite de propriété dépassant d'un mètre sur le domaine public alors que le dernier plan cadastral manuscrit (le plan numérisé n'étant pas fiable) révèle que toutes les acquisitions d'emprises ont été réalisées.

La limite à rue sur le plan d'implantation doit être corrigée.

Il est demandé de reporter l'alignement sur les plans terriers de chaque niveau.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Cotation altimétrique : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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

Quant à la présente demande :

Les plans révèlent que le rez-de-chaussée de la nouvelle construction sera implanté à la même altitude que celui de la construction existante à conserver en fond de parcelle, ainsi que le trottoir. Or l'avenue Van Bever est en pente, et la coupe AA' semble pourtant prévoir une légère rampe d'accès depuis la rue.

Il est demandé de reporter les niveaux du trottoir au droit de chaque accès privatif et de dessiner un détail du raccordement des seuils.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Quant à la présente demande :

Le plan d'implantation doit figurer les emplacements de parking public réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Aménagement de l'espace public

Modalités :

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune ou Région).

Quant à la présente demande:

Le programme semble impliquer des modifications à l'espace public, qu'il est nécessaire de reporter sur le plan d'implantation. Ces modifications seront exclusivement à charge du maître de l'ouvrage.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas unifamiliales et d'immeubles à appartements implantées dans la verdure - dans un ordre ouvert;
- Les gabarits sont très variables dans ce tronçon de la chaussée;
- L'avenue Van Bever crée le lien entre l'axe structurant que constitue la chaussée de Waterloo et la Drève de Lorraine;
- La parcelle faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle que forme l'avenue avec la chaussée de Waterloo;
- L'immeuble implanté sur la parcelle faisant l'objet de la demande date probablement du début du siècle dernier et est implanté en retrait par rapport à la voirie, en mitoyenneté arrière et latérale gauche, laissant à l'avant une grande zone de recul aménagée en parking; Celui-ci accueille des bureaux et a fait l'objet (y compris sa zone de recul) d'un permis d'urbanisme en 2001 (PU n°16-35020-2001);
- Sur la parcelle mitoyenne de droite s'implante une maison élégante cubique qui s'implante à 2.55 mètres de la limite mitoyenne;
- Sur la parcelle de gauche s'inscrit le parking du restaurant « le Rallye des Autos »;

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

- La construction dans la zone avant d'un nouvel immeuble mixte accueillant :
 - 2 niveaux de sous-sol comprenant un total de 14 emplacements de parking accessibles via un ascenseur à voitures, un espace vélo, des locaux communs pour les logements et des locaux techniques;
 - Au rez-de-chaussée :
 - côté gauche : une salle polyvalente (accessoire aux bureaux conservés dans la zone arrière)
 - côté droit : un logement de 2 chambres;
 - Au 1^{er} étage :
 - Côté gauche : un espace bureaux
 - Côté droit : un logement de 2 chambres avec terrasse en façade avant;
 - Au 2^{ième} étage : un penthouse de 3 chambres
- La conservation de l'immeuble de bureau existant;

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

- Le projet propose de conserver le bâtiment existant présentant des qualités patrimoniales;
- Bien que le projet propose des logements spacieux de qualité au sein de volumes aux gabarits similaires à proximité immédiate, ces nouveaux volumes dénotent par rapport au caractère ouvert prédominant du cadre bâti environnant;
- En effet, l'ensemble propose un front bâti continu (de mitoyen à mitoyen) créant de grands murs mitoyens en héberges fortement visibles depuis l'espace public de part et d'autre de la parcelle;
- De plus, le projet s'interpose totalement devant le bâtiment existant ainsi que la façade latérale de cette maison mitoyenne de droite, implantée en recul et possédant un pignon élégant, ce qui n'est pas à encourager;

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

- Bien que la parcelle conserve 50% de superficie perméable, il y aurait eu lieu :
 - de conserver l'esprit de cet axe qui abrite de l'habitat dans la verdure,
 - d'augmenter les zones en pleine terre,
 - et de créer des zones de recul latérales entre propriétés davantage verdurisées;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la zone d'habitation qui prescrit « Ces zones peuvent être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble » :

- Le bien s'inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, ce qui implique que ces zones peuvent être affectées au bureau dont la superficie de plancher est limitée à 250 m², voire 500 m² moyennant mesures particulières de publicité
- La CasBA affiche, pour la maille UCC-04, un solde négatif de 1.344 m², ce qui empêche de délivrer le permis d'urbanisme
- L'affectation bureau ne peut donc pas être étendue.

En ce qui concerne la dérogation à l'article n°8 - Hauteur des constructions isolées qui prescrit "La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré" :

- le projet propose des nouveaux volumes à l'alignement, à l'avant-plan du bâti qui se trouve sur la parcelle, dans un gabarit R+2 qui nécessite la rehausse des murs mitoyens tant à gauche qu'à droite;
- il en résulte une modification de typologie dans l'amorce de cette avenue urbanisée en ordre ouvert de basse densité
- un projet alternatif dans le gabarit général proposé pourrait cependant s'envisager moyennant la réduction de l'emprise au sol des volumes proposés et une meilleure intégration typologique du projet dans le paysage des lieux;

Considérant en conséquence que la demande :

- présente un programme incompatible avec le plan régional d'affectation du sol,
- ne s'inscrit pas dans la typologie du bâti des lieux,
- porte atteinte aux perspectives de cette belle avenue,
- nécessiterait que soient imposés des modifications trop importantes et non accessoires pour répondre au bon aménagement des lieux

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

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