

Séance du 21 février / Zitting van 21 februari 2017  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9773-2016  
Situation : Avenue d'Hougoumont de 2 à 6  
Demandeur : ACP « Résidences Vertes »  
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) 016/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.590-2017  
Situation : Rue de Calevoet de 96 à 98 / Rue du Bourdon 91  
Demandeur : Monsieur EPPE Bernard  
(M/conformité les modifications apportées à l'immeuble 96-98 rue de Calevoet : modifier l'implantation, aménager un logement au rez, fermer les terrasses arrières, modifier les proportions de la cour)
- 3) 014/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.729-2017  
Situation : Rue du Château d'Eau 60  
Demandeur : Madame DUMAY Céline épouse JACUBERT  
(mise en place de panneaux solaires sur le toit côté Sud-Ouest (photovoltaïque))
- 4) 018/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.509-2017  
Situation : Rue du Doyenné 77  
Demandeur : Monsieur MEIRSSCHAUT Patrick  
(M/conformité : étendre le commerce tant à l'arrière qu'annexion d'une partie du commerce voisin de droite, changer la vitrine commerciale (PV d'infraction U25/16 du 25/11/16))
- 5) 013/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.770-2017  
Situation : Avenue Winston Churchill 220  
Demandeur : Monsieur GEUTEN Emmanuel  
(mise en conformité de la transformation d'un logement en cabinet dentaire)
- 6) 010/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.727-2017  
Situation : Rue de Linkebeek 74  
Demandeur : M. et Mme CANART Maxime & LAMS Jennifer  
(construire une extension sur pilotis en partie latérale côté droit tout en permettant le passage pour l'accès au garage)
- 7) 015/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.650-2017  
Situation : Avenue René Gobert 60  
Demandeur : JAM INVESTMENTS COMPANY sprl (M. Jungers Michael)  
(transformer lourdement et rehausser une maison d'habitation uni-familiale)
- 8) 011/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.735-2017  
Situation : Drève Pittoresque 33A  
Demandeur : Monsieur GOLDBERG Michael  
(démolition d'une extension et reconstruction d'un nouveau volume au rez-de-chaussée et modifier le volume sous toiture)
- 9) 017/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.660-2017  
Situation : Rue Geleytsbeek (à côté du n°3)  
Demandeur : MIG INVEST AND SERVICES sprl (M. Mignery Hervé)  
(construire 3 maisons individuelles mitoyennes dans une rue résidentielle)
- 10) 012/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.756-2017  
Situation : Rue Papenkasteel 162  
Demandeur : Madame VANDEVELDE Agnès  
(transformer et agrandir une maison d'habitation)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du mercredi 21 février 2018**  
**Objet n° 01**  
**Dossier : PE-9773-2016**

|                  |   |
|------------------|---|
| Objet            | Demande de permis d'environnement classe 1B   |
| Dossier n°       | PE-9773-2016  |
| Situation        | avenue d'Hougoumont 2 - 6, 1180 Bruxelles   |
| Demandeur        | Coprop. Association des Copropriétaires à Uccle Avenue d'Hougoumont 2 - 6 "Résidences Vertes" c/o S.P.R.L. Victor |
| Objet            | Exploitation d'un parking couvert   |
| P.R.A.S.         | Zone d'habitation à prédominance résidentielle  |
| Enquête publique | du 08/01/2018 au 22/01/2018   |
| Motifs           | permis d'environnement sans certificat préalable  |

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le SIAMU a émis un avis comportant 12 remarques;
- Le site est dans la zone de servitude au pourtour des bois et forêts, de la Forêt de Soignes (zone Natura 2000);
- Le quartier n'est actuellement pas équipé d'un égout fonctionnel;
- L'évaluation appropriée des incidences a mis en évidence des points d'amélioration pour le site,

**AVIS FAVORABLE** à condition :

- de se mettre en conformité par rapport aux remarques du SIAMU;
- de se connecter à l'égout dès sa mise en fonction;
- de maintenir les puits perdus pour évacuer les eaux de pluies du site;
- de modifier l'éclairage du site tel que proposé dans l'évaluation appropriée des incidences;
- d'améliorer la gestion des déchets verts du site afin de limiter la dispersion des espèces invasives.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-43590-2017 - Enquête n° 016/18**

**Demandeur : Monsieur Bernard Eppe**

**Situation : rue de Calevoet de 96 à 98 - rue du Bourdon 91**

**Objet : mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble 96-98 rue de Calevoet : modification d'implantation, aménagement d'un logement au rez, fermeture des terrasses arrières et modification des proportions de la cour**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43590-2017 introduite le 18/07/2017 par Monsieur Bernard Eppe et visant à mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble 96-98 rue de Calevoet : modification d'implantation, aménagement d'un logement au rez, fermeture des terrasses arrières et modification des proportions de la cour sur le bien sis rue de Calevoet de 96 à 98 - rue du Bourdon 91;

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

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

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

- o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus;

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

18/07/2017 : dépôt de la demande;

06/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/10/2017 et joint à la demande;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de rives d'ilots à vocation d'habitations et d'activités mixtes au cœur;
- o Le bien concerné par la demande est traversant depuis la rue de Calevoet à l'Ouest vers la rue du Bourdon à l'Est. Il se compose d'un immeuble de logements de part et d'autre et d'un atelier de mécanique reliant l'ensemble;
- o La demande porte essentiellement sur l'immeuble implanté du côté de la rue de Calevoet, en vue, notamment de mettre en conformité l'aménagement d'un logement au rez;
- o La situation existante de droit du PU n° 16-19889-1958 fait état d'un espace d'affectation mixte (garage pour camion) au rez (sur la droite) et d'un passage carrossable sur la gauche, menant à l'atelier arrière;
- o Cet immeuble est compris dans un projet couvrant un terrain allant de la rue du Bourdon à la rue de Calevoet (PU 16-17810-1955). L'immeuble faisant l'objet de la demande compte 4 logements aux étages, en situation existante de droit;
- o En 1959, le PU n° 20677 a autorisé l'agrandissement du garage au droit du jardin intermédiaire, réduisant l'espace de la cour à une superficie de 4 m x 6 m;

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

o La mise en conformité de :

- o La géométrie de l'implantation de l'immeuble qui est en parallélogramme au lieu d'être orthogonal;
- o La transformation du garage pour camion en logement de 1 chambre à coucher;
- o La fermeture des terrasses arrières des logements supérieurs, au profit d'espaces attenants aux chambres à coucher;
- o La diminution de la superficie de la cour intermédiaire à l'arrière du logement supplémentaire du rez;

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

- Le projet vise à mettre en conformité l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée droit en lieu et place du garage pour camions initialement prévu. Que les plans d'archives du bien comportent également une variante pour le logement, lequel a été mis en œuvre dès la construction de l'immeuble. De ce fait, il apparaît que le registre inférieur de la façade principale ne démontre aucune intervention visant à transformer les baies de fenêtres et le soubassement demeure continu;
- Le projet accentue néanmoins la promiscuité entre les logements avant et l'atelier arrière;
- Les qualités d'habitabilité, tant pour le nouveau logement que pour les logements supérieurs, sont rencontrées;
- Le logement à mettre en conformité n'a, à ce jour, jamais entravé l'usage de l'activité mixte à l'intérieur de l'ilot;

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

- en matière de programme, le projet propose la mise en conformité d'un logement de 1 chambre à coucher, disposant d'un espace extérieur réduit, et ne compromet pas la bonne utilisation de l'atelier arrière de par la cohabitation forcée de ces 2 affectations;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet tend à mettre en conformité la réduction d'un espace extérieur qui aurait pu permettre une meilleure transition entre le logement avant et l'atelier arrière. Néanmoins, cet aménagement a été réalisé lors de la construction de l'immeuble;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet vise à mettre en conformité la suppression d'un emplacement de stationnement pour camion, lequel permettait une meilleure utilisation de l'affectation mixte arrière. Toutefois, ce garage n'a jamais été réalisé;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs d'amélioration des qualités végétales ou bâties de l'intérieur de l'ilot, la cour étant réservée à l'usage du logement du rez;
  - La création du logement du rez ne compromet pas l'usage de l'atelier arrière;
  - La fermeture des terrasses des logements supérieurs ne nuit pas aux qualités d'habitabilité de ces derniers, les chambres à coucher étant éclairées et ventilées en premier jour;

Considérant que la demande répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43729-2017 - Enquête n° 014/18**

**Demandeur : Madame Céline Jacobert**

**Situation : rue du Château d'Eau, 60**

**Objet : mettre en place des panneaux solaires sur le toit côté Sud-Ouest (photovoltaïque)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43729-2017 introduite le 08/11/2017 par Madame Céline Jacobert et visant à mettre en place des panneaux solaires sur le toit côté Sud-Ouest (photovoltaïque) sur le bien sis rue du Château d'Eau, 60;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir PL n°336 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 24/06/1986 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
    - non-respect de l'article n°4.2.b : esthétique des constructions qui prescrit "les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises ou en chaume...", en ce que le projet prévoit la pose de panneaux solaires en toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

08/11/2017 : dépôt de la demande;

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-continu implanté dans des ilots au relief marqué et formé essentiellement de maisons unifamiliales disposant de beaux jardins de ville en intérieur d'îlot;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une architecture de type classique en façade briques et de gabarit R+2+Toiture à versants;

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

- La mise en place de panneaux solaires;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :

- Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs du développement durable;
- Considérant que ces panneaux s'implantent dans le plan de la toiture et peuvent donc s'envisager;

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43509-2017 - Enquête n° 018/18**

**Demandeur : Monsieur Patrick Meirsschaut**

**Situation : rue du Doyenné, 77**

**Objet : mettre en conformité l'extension du commerce tant à l'arrière qu'annexion d'une partie du commerce voisin de droite et le changement de la vitrine commerciale (objet du PV d'infraction U25/2016 du 25/11/2016)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43509-2017 introduite le 14/06/2017 par Monsieur Patrick Meirsschaut et visant à mettre en conformité l'extension du commerce tant à l'arrière qu'annexion d'une partie du commerce voisin de droite et le changement de la vitrine commerciale (objet du PV d'infraction U25/2016 du 25/11/2016) sur le bien sis rue du Doyenné, 77;

Vu le procès-verbal d'infraction n° U25/2016 dressé le 25/11/2016 et portant sur le changement d'une vitrine commerciale sans permis d'urbanisme dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

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

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

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

○ application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

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

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

○ non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus;

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

14/06/2017 : dépôt de la demande;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/07/2017 et joint à la demande;

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

○ L'immeuble de commerce et de logement est situé le long de la rue du Doyenné, non loin du Parvis Saint-Pierre;

○ Le bien est situé en ZICHEE, ensemble architectural cohérent, et dans la perspective de l'Eglise Saint-Pierre;

○ Le quartier représente un noyau commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle;

- La façade avant, en situation existante de droit, présentait une homogénéité en ce qui concerne l'esthétique des châssis en bois et les jeux de parement et de pierre et d'enduit, ainsi que de la nomenclature de la vitrine commerciale comprenant une partie courbe au droit de l'accès, mais également en ce qui concerne le dessin des garde-corps se retrouvant au niveau de l'imposte de la vitrine;
- L'accès au logement unifamilial supérieur s'effectuait de manière distincte de celui du commerce par une porte inscrite en creux dans la façade;
- La situation existante de droit du permis d'urbanisme n°16-16171-1952 fait apparaître que le commerce n'occupait pas la totalité de la profondeur de la parcelle. L'arrière du terrain était occupé par un atelier et l'espace intermédiaire formait un jardin d'agrément;

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

- La régularisation de la modification de la vitrine commerciale;
- La régularisation de l'extension de la surface commerciale sur toute la profondeur de la parcelle;
- La régularisation de l'extension de la surface commerciale de l'immeuble voisin de droite, par le biais d'un percement dans le mur mitoyen, ce qui a conduit à compartimenter la zone commerciale avant (75 m<sup>2</sup>) de la zone commerciale arrière;

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

- L'intervention effectuée en façade avant, et sanctionnée par un procès-verbal d'infraction, a conduit à supprimer les éléments architecturaux et stylistiques de la vitrine commerciale;
- L'extension de la surface commerciale à l'arrière de la parcelle s'est inscrite dans la continuité des interventions effectuées sur cette rive d'ilot. En effet, hormis pour le n° 79 (parcelle voisine de gauche), l'ensemble des terrains sont bâtis sur toute leur superficie. L'extension, au vu de l'analyse des photos aériennes, s'est effectuée entre 1971 et 1996;
- La demande est très peu explicite quant à l'extension de la surface commerciale voisine de droite, par le biais d'une ouverture effectuée dans le mur mitoyen. D'autre part, cette intervention conduit à la création de 2 entités commerciales peu équilibrées en matière de surface utile. En effet, seul un commerce de 75 m<sup>2</sup> subsiste en partie avant du n° 77;
- La demande n'offre pas une vision d'ensemble et cohérente du bâti sur les 2 parcelles mitoyennes;

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

- en matière de programme, le projet s'inscrit dans la continuité d'expansion des activités commerciales à proximité du Parvis Saint-Pierre et dans la diversité de l'offre. En effet, le commerce à l'avant du n° 75 est un salon d'esthétique et la partie arrière est jointe au commerce de mobilier contemporain voisin;
- en matière d'implantation et de gabarit et en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, l'extension du commerce sur l'emprise du jardin intermédiaire a contribué à densifier le bâti sur la parcelle, au détriment du développement de zones perméables. Toutefois, plusieurs commerces voisins ont bénéficié de ce type d'extension, afin d'en assurer la pérennité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la demande ne semble pas avoir eu d'impact sur les options de stationnement pour les logements aux étages. Néanmoins, la demande ne fait pas apparaître la situation existante de droit en la matière;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, la demande est muette quant à ces aspects;

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

- *En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot et à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :*
  - les travaux exécutés sans autorisation préalable ont contribué à densifier de manière excessive l'ensemble des 2 parcelles. En effet, la situation existante de droit laisse apparaître un jardin paysager pour le n° 77 et une cour pour le n° 75;
  - la parcelle voisine de gauche (n° 79) a conservé un jardin paysager offrant des perspectives arborées vers l'intérieur de l'ilot;
  - la demande est très peu explicite quant aux tenants et aboutissants de l'extension du commerce de droite par le biais d'une ouverture dans le mur mitoyen, ce qui tend à déséquilibrer les surfaces commerciales au regard de l'offre des biens voisins;

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

- la modification de la vitrine commerciale a contribué à altérer la façade principale de l'immeuble n° 77, en supprimant les détails stylistiques et patrimoniaux qui l'intégrait aux registres supérieurs de cette élévation. L'accès au logement a été avancé à l'alignement, ce qui altère la lecture et la hiérarchie du socle de la façade;
- la situation existante de fait ne s'intègre pas dans les perspectives visuelles depuis l'arrière de l'Eglise Saint-Pierre;
- la vitrine a été remplacée en infraction et ne présente pas les mêmes qualités originelles. Toutefois, cette intervention a eu lieu dans l'urgence d'une relocation et du fait du manque d'entretien des châssis d'origine (menuiseries métalliques);
- les dimensions et la nomenclature de la signalétique du commerce ne nécessitent pas la pose d'une autre enseigne commerciale;
- le demandeur a, en séance, émis la volonté d'améliorer l'aspect général de la façade;

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

- Proposer une mise en peinture du registre inférieur de la façade principale, afin de favoriser la cohérence de cette dernière, et soumettre la teinte retenue à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins;
- Proposer une finition esthétique de la toiture plate couvrant l'ancienne cour, de sorte à améliorer son intégration au cœur de l'ilot;
- Compléter l'annexe I de la demande en y indiquant les superficies bâties et le nombre de logements pour les n° 75 et 77, le projet s'étendant sur les 2 parcelles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ampleur des transformations pourra être évaluée;

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43770-2017 - Enquête n° 013/18**

**Demandeur : Monsieur Emmanuel Geuten**

**Situation : avenue Winston Churchill, 220**

**Objet : mettre en conformité la transformation d'un logement en cabinet dentaire**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43770-2017 introduite le 07/12/2017 par Monsieur Emmanuel Geuten et visant à mettre en conformité la transformation d'un logement en cabinet dentaire sur le bien sis avenue Winston Churchill, 220;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol : "dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant";
  - application de la prescription générale n°0.12 §4 du plan régional d'affectation du sol : "La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

07/12/2017 : dépôt de la demande;

17/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : 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, composé d'immeubles à appartements multiples implantés en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue Winston Churchill est desservie par la ligne de tram 7 de la STIB;
- L'immeuble n°220 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+8 et comprend initialement 17 appartements;
- Le logement concerné par la demande est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble;

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

- La mise en conformité de la transformation d'un appartement en cabinet dentaire;

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

- Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect extérieur de l'immeuble;
- Considérant l'information donnée en séance, la transformation en cabinet médical date d'il y a plus de 18 ans, soit avant l'entrée en vigueur du PRAS;

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

- Considérant l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS qui admet les équipements dans toutes les zones;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.12 §4 du PRAS qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.12 §3 du PRAS qui permet, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale pour autant que la superficie de plancher affectée à

ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, ce qui est le cas dans la présente demande;

- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux;
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et accueille une activité d'une profession libérale;
- Considérant que le cabinet s'inscrit au rez-de-chaussée;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation peut s'envisager;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43727-2017 - Enquête n° 010/18**

**Demandeur : Monsieur et Madame Maxime Canart et Jennifer Lams**

**Situation : rue de Linkebeek, 74**

**Objet : construire une extension sur pilotis en partie latérale côté droit tout en permettant le passage pour l'accès au garage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43727-2017 introduite le 06/11/2017 par Monsieur et Madame Maxime Canart et Jennifer Lams et visant à construire une extension sur pilotis en partie latérale côté droit tout en permettant le passage pour l'accès au garage sur le bien sis rue de Linkebeek, 74;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - Fond de Calevoet (AGRBC du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.A. Généralités qui prescrit "les dispositions graphiques des plans sont d'application", en ce que l'extension s'inscrit dans la zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

06/11/2017 : dépôt de la demande;

17/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier est un quartier aux limites de la Commune avec le territoire de la Commune de Linkebeek;
- La rue est étroite, sinueuse et en pente, recouverte de pavés et présente un caractère pittoresque;
- Le bâti, le long de la rive sur laquelle porte la demande, est implanté en ordre continu, interrompu çà et là, et en recul de l'alignement;
- La maison sur laquelle porte la demande forme un about de groupement et est mitoyenne du côté gauche;
- Elle présente une superficie habitable limitée de 123m<sup>2</sup>;
- Le bâti de la parcelle se complète d'un garage de gabarit R+T, situé en zone de jardin, proche de la mitoyenneté de droite accessible par la zone latérale;
- La maison n°51 de la même rue a obtenu une autorisation pour une extension similaire le long de la zone latérale (PU n°38060);

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

- La construction d'une extension sur pilotis dans la zone latérale affectée au jardin de manière à conserver l'accès au garage arrière et les perspectives vers l'intérieur de l'îlot ;

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

- Considérant que la demande améliore l'habitabilité de cette habitation de petite dimension en offrant un volume complémentaire pour une famille avec deux enfants en bas âge;
- Le projet tente de s'harmoniser à la maison existante en prolongeant la toiture dans le même plan que celle existante, ce qui ne peut s'envisager. Il y a lieu de supprimer cet étage sous toiture à versants afin de rendre l'ensemble davantage léger et moins impactant depuis l'espace public;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- Implantée en partie latérale, l'extension surélevée se trouve sur une zone spécifiée au PPAS n°46 comme étant non aedificandi à la zone de bâtisse;
- Les espaces de séparation prévus au PPAS ont pour but de "séquencer" le bâti;
- L'extension prévue tente de préserver l'esprit de discontinuité du quartier du fait que le projet propose que cette extension soit sur pilotis mais sans vraiment y parvenir;
- Il y a lieu de revoir le projet en proposant un volume sur un seul niveau au 1<sup>er</sup> étage en recul de 1,50m par rapport à la façade de la maison afin de davantage respecter l'esprit du PPAS et la perception des séquences depuis l'espace public;

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

- revoir le projet en proposant un volume sur un seul niveau au 1<sup>er</sup> étage en recul de 1,50m par rapport à la façade de la maison afin de davantage respecter l'esprit du PPAS et la perception des séquences depuis l'espace public;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que des diminutions de gabarits;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-43650-2017 - Enquête n° 015/18**

**Demandeur : S.P.R.L. JAM INVESTMENTS COMPANY - Monsieur Michael Jungers**

**Situation : avenue René Gobert, 60**

**Objet : transformer lourdement et rehausser une maison d'habitation unifamiliale**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 07/03/2018 en vue de pouvoir effectuer une visite sur place.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-43735-2017 - Enquête n° 011/18**

**Demandeur : Monsieur Michael Goldberg**

**Situation : Drève Pittoresque, 33A**

**Objet : démolir une extension et reconstruire un nouveau volume au rez-de-chaussée et modifier le volume sous toiture**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43735-2017 introduite le 10/11/2017 par Monsieur Michael Goldberg et visant à démolir une extension et à reconstruire un nouveau volume au rez-de-chaussée et à modifier le volume sous toiture sur le bien sis Drève Pittoresque, 33A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS n°48bis&ter - Quartier Sud-Est (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "aspects et matériaux - les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de toiture, est de minimum 1m", en ce que le projet prévoit une double lucarne de plus de 1,60m de large et s'inscrit à 30cm de la limite latérale de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

10/11/2017 : dépôt de la demande;

17/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de villas de type 4 façades implantées en recul des alignements;
- La villa sur laquelle porte la demande est implantée sur un terrain de 8 ares 79 centiares;
- Dans ce quartier, la drève Pittoresque est étroite et ne permet pas le stationnement en voirie;
- La maison n°33A sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+une grande Toiture à versants et date du début du siècle dernier;
- Une véranda a été construite en façade arrière sans demande d'autorisation préalable;

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

- La démolition de la véranda;
- La reconstruction d'un volume au rez-de-chaussée en façade arrière;
- La construction d'un volume sur deux niveaux en toiture afin d'y intégrer un escalier permettant l'accès au 2<sup>ème</sup> étage sous toit et d'y aménager une chambre supplémentaire;

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

- Le projet améliore les conditions d'habitabilité de cette habitation de par :
  - L'agrandissement des pièces de vie et du séjour largement ouvert sur le jardin;
  - L'aménagement d'une chambre supplémentaire sous la toiture;
- L'extension au rez-de-chaussée dote la façade arrière, non visible depuis l'espace public, d'une intervention à l'allure contemporaine qui peut s'envisager;
- L'ensemble des transformations génère une augmentation de volume limitée et peut s'envisager moyennant quelques adaptations;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- Le projet propose la construction de volumes disgracieux en toiture qui ne peuvent s'envisager tel que proposé;
- Il y a lieu de :
  - Ne pas réaliser une lucarne en deux parties;
  - Prévoir une lucarne unique qui pourrait être élargie de manière à intégrer un escalier (plus droit ou en colimaçon) au sein d'un seul et même volume;

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

- Prévoir une lucarne unique qui pourrait être élargie de manière à intégrer un escalier (plus droit ou en colimaçon) au sein d'un seul et même volume;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que l'intégration du nouveau volume dans le bâti existant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-43660-2017 - Enquête n° 017/18**

**Demandeur : S.P.R.L. MIG INVEST AND SERVICES - Monsieur Hervé MIGNERY**

**Situation : rue Geleytsbeek (à côté du n°3)**

**Objet : construire 3 maisons individuelles mitoyennes dans une rue résidentielle**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43660-2017 introduite le 08/09/2017 par la S.P.R.L. MIG INVEST AND SERVICES c/o Monsieur Hervé MIGNERY et visant à construire 3 maisons individuelles mitoyennes dans une rue résidentielle sur le bien sis rue Geleytsbeek (à côté du n°3);

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°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, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries", en ce que les constructions dépassent en hauteur la quasi-totalité des maisons des parcelles voisines;
    - non-respect de l'article n°12 - aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral qui prescrit "l'aménagement de ces zones visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que toute la partie de retrait latéral de 4m entre le nouveau bâti et la limite mitoyenne de droite est réservée à une large rampe de parking pentue menant au sous-sol et ne permettant en aucun cas la création de zones plantées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La disproportion du nouvel ensemble de constructions;*
- *Le caractère massif de la nouvelle construction;*
- *L'importante emprise au sol;*
- *Le rapport P/S supérieur à la moyenne du P/S du bâti environnant;*
- *La forte densification et l'atteinte portée à l'intérieur d'ilot;*
- *La forte profondeur de bâtisse;*
- *L'importante hauteur de la nouvelle construction;*
- *Le gabarit plus important que les gabarits moyens de la rue;*
- *Les vis-à-vis intrusifs au niveau du voisinage;*
- *La perte de luminosité et d'intimité;*
- *L'entrée carrossable jusqu'à la limite mitoyenne;*
- *La non adéquation par rapport aux typologies de petites maisons ouvrières composant le bâti environnant;*
- *Le non maintien du caractère "campagnard" de la rue du Geleytsbeek et du lieu-dit du "Petit Saint-Job";*
- *Le manque de cohérence avec le projet complet de réhabilitation concernant le carrefour Saint-Job/Chênaie/Repos (permis d'urbanisme n° 16-43426-2017), insistant sur le caractère bucolique du quartier, la nature au centre des préoccupations et remettre le ruisseau du Geleytsbeek à ciel ouvert afin de limiter les inondations;*
- *Les façades vitrées sur une forte hauteur et à moins de 3m des limites mitoyennes;*



- Les nombreuses fenêtres latérales et la perte d'intimité pour le voisinage;
- Les inquiétudes par rapport au lit du ruisseau Geleytsbeek et le risque d'inondations;
- L'important nivellement de terrain;
- Le rejet des eaux pluviales vers les propriétés voisines suite à l'important nivellement de terrain;
- La hauteur (moins d'1m) de la nappe phréatique;
- Le manque de réponses quant au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- La zone non-aedificandi autour du puits de l'ancien lit du Geleytsbeek;
- Le préjudice au maillage vert et bleu de la commune;
- L'impact sur la biodiversité;
- L'abattage de nombreux arbres présents sur la parcelle;
- La jonction des niveaux de terres par rapport au voisinage;
- Le libellé "rue résidentielle" de la demande qui ne correspond à la réalité du lieu;
- L'impact sur le stationnement;

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

08/09/2017 : dépôt de la demande;

24/11/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : 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 20/11/2017 :

**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 :

- L'implantation du projet d'aménagement nécessite l'abattage d'une douzaine d'arbres à haute tige sans renseignements complémentaires.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.

**Maintien d'arbre(s) :**

Modalités :

- Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrits 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.

**Replantations :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantations.
- Le Service Vert impose la réalisation d'un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées.
- Ces replantations doivent comprendre un nombre d'arbres à haute tige et d'arbustes proportionnel au nombre d'arbres abattus.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.
- Haies : Aubépine, Buis, Charme, Fusain, Hêtre, Houx, Troène (Ligustrum), etc.
- Arbustes : Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

**Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

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

**Protection des arbres et du couvert végétal :**

Modalités :

- *Durant toute la durée du chantier, les arbres conservés sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.*
- *Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.*
- *Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.*
- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.*
- *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*

Contacts:

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B - 1180 Bruxelles

Téléphone: 02/348.65.47 ou 02/348.65.49.

**Période d'abattage :**

Modalités :

- *Vu l'article 68, §1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité);*
- *l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/11/2017 :*

**Conditions type du Service de la Voirie quant à l'exécution d'un permis d'urbanisme**

- **Eaux usées : raccordement à l'égout public**
  - *Le réseau d'égouttage des eaux usées de chaque construction doit être raccordé indépendamment au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.*
  - *S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.*
  - *L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.*
  - *Avant d'entamer sa construction, le demandeur s'assurera personnellement auprès du service assainissement de Vivaqua de la présence effective d'un égout public et des conditions de raccordement (section, profondeur,...).*
  - *Si et seulement si l'égout public n'est pas encore en service, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :*
    - *a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;*
    - *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'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci 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.*

- Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.
- **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
  - Les principes de gestion prioritaires consistent à :
    - a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible;
    - b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
  - Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration,...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
  - Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
    - a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire;
    - b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol;
    - c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
      - - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation;
      - - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation;
    - d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation;
    - e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution.
  - Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation.
  - L'infiltration dans le sol sera privilégiée à condition :
    - Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif;
    - Si le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, instalinfo@vivaqua.be.
    - Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

- *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres,..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
- *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.*
- *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles Environnement.*
- *Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire, sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :*
  - *a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;*
  - *b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;*
  - *c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents (Voirie et Environnement) de la Commune d'Uccle;*
  - *d) en dernier recours, le rejet à l'égout public, avec accord de son gestionnaire (Vivaqua).*
- *Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci et en respect avec la législation en vigueur.*
- *Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :*
  - *a) Fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement;*
  - *b) Fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés;*
  - *c) Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.*
- *Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.*
- *Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :*
  - *a) Justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment et ce pour chacun d'entre eux;*
  - *b) Obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua);*
  - *c) Obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.*
- *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.*
- *Quant à l'espace public :*
  - *Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties;*
  - *Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation;*
  - *Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.*
- **Piscine**
  - *Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum.*
  - *Une 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, ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.*
- **Services publics**
  - *Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.*
  - *Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est vivement conseillé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.*

○ **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 neuf, peu importe l'état initial de celui-ci.
- S'il s'agit d'une voirie communale : le trottoir sera conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs. Entre autres, l'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure.
- S'il s'agit d'une voirie régionale : le trottoir sera conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité, Direction de la Gestion et de l'Entretien des Voiries.
- Les accès carrossables désaffectés seront démontés.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le Service de la Voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.
- 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.
- Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (soupleaux) dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupleaux qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.
- Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune ou Région selon le cas).

○ Contacts :

- Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2ème étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.
- Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

○ **Câblages d'utilité publique sur la façade à rue**

- Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement temporaire des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.
- Contact : Service de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

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

○ Modalités :

- Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), 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 (dans le cas d'une voirie communale) ou le géomètre de Bruxelles-Mobilité (dans le cas d'une voirie régionale).
- 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 ou régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

○ Contact :

- Voirie communale : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2ème étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.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, fax. 02/204.15.01, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.
- **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.
    - Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse [vincent.albert@uccl.be](mailto:vincent.albert@uccl.be). 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 un calque différent et sous une autre couleur.
    - 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 inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
    - Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendu visibles.
    - Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).
  - **Occupation de l'espace public & Réserve 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 (2ème étage), tél. 02/348.65.56, [voirie@uccl.brussels](mailto:voirie@uccl.brussels).
    - Réserve 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 (2ème étage), tél. 02/348.66.85, [reservationdestationnement@uccl.be](mailto:reservationdestationnement@uccl.be).
  - **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 [osiproduct.irisnet.be](http://osiproduct.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 l'application 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 - fax 02/348.65.14, [fcolans@uccl.brussels](mailto:fcolans@uccl.brussels).

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

- l'avis de Vivaqua émis le 30/11/2017 et joint à la demande;

Vu l'avis défavorable du SIAMU émis le 05/01/2018 et joint à la demande;

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

- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, inhérent au tracé sinueux de la rue;
- La rue comprend ainsi :

- un ancien tissu semi-continu de maisons ouvrières de très petit gabarit et au parcellaire étroit et très profond;
- des terrains plus larges et plus arborés en ordre ouvert de l'autre côté de la rue, dont fait partie la parcelle concernée par la demande;
- de grands immeubles à appartements implantés en ordre ouvert;
- Dans la rue à proximité de la parcelle concernée par la demande, les maisons sont typiquement des maisons ouvrières à faible gabarit, mitoyennes, avec des toitures à deux versants et de teintes claires (blancs, beige ou gris);
- De plus cette rue est à sens unique et peu large. Les trottoirs sont fort réduits et une zone de parcage n'est prévue que d'un seul côté de la rue (côté numéros pairs);
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - se situe proche de l'avenue de la Chênaie;
  - présente un tracé qui s'élargit de manière significative en fond de parcelle, est traversée par le lit de la décharge du Moulin et comporte une servitude de regard;
  - présente un couvert végétal très dense comprenant de nombreux arbres, arbustes et plantes grimpantes et ce, du fait de sa non-occupation pendant plusieurs années;
  - présente une forte déclivité descendante entre le niveau de la rue et le niveau du fond;
- Les plans des triplex à construire se présentent comme suit :
  - Le sous-sol est commun aux trois triplex et :
    - présente 5 emplacements de parking et un espace de rangement pour les vélos;
    - présente également un local pour les ordures ménagères qui donne directement accès dans l'espace de parking;
    - présente les entrées privatives de chacun des triplex;
    - l'espace de parking est sous le niveau de la rue et en partie enterré;
    - est accessible via une très large rampe de parking à forte pente (18% sur toute son développé) et sert autant d'accès carrossable que d'accès piéton vers les logements;
  - Le triplex en partie avant :
    - sous-sol :
      - l'accès vers l'escalier privatif menant aux étages;
      - un local technique privatif;
      - rez-de-chaussée :
        - l'escalier et le palier, comprenant un petit vestiaire et menant à une petite terrasse extérieure ainsi qu'à l'espace de vie;
        - l'espace de vie comprend un living, une salle-à-manger et une cuisine;
        - depuis la cuisine, il y a un accès vers une petite terrasse et le jardin privatif;
      - 1<sup>er</sup> étage :
        - l'escalier et le palier qui mène au hall de nuit;
        - le hall de nuit dessert trois chambres, une salle-de-bain et un WC;
        - une des chambres comporte une salle-de-douche privative;
      - 2<sup>ème</sup> étage :
        - l'escalier et le palier qui mène à un autre hall de nuit;
        - le hall de nuit dessert deux chambres, une salle-de-bain et un WC;
        - une des chambres comporte une salle-de-douche privative;
  - Le triplex en partie arrière droite :
    - sous-sol :
      - l'accès vers l'escalier privatif menant aux étages;
      - un local technique privatif;
    - rez-de-chaussée :
      - l'escalier et le palier, comprenant un petit vestiaire et menant à une petite terrasse extérieure ainsi qu'à l'espace de vie;
      - l'espace de vie comprend un living, une salle-à-manger et une cuisine;
      - depuis la salle-à-manger, il y a un accès vers une terrasse et le jardin privatif;
    - 1<sup>er</sup> étage :
      - l'escalier et le palier qui mène au hall de nuit;
      - le hall de nuit dessert trois chambres, une salle-de-douche et un WC;
      - une des chambres comporte une salle-de-douche privative;
    - 2<sup>ème</sup> étage :

- l'escalier et le palier qui mène à un autre hall de nuit;
- le hall de nuit dessert deux chambres, une salle-de-bain et un WC;
- Le triplex en partie arrière gauche :
  - sous-sol :
    - l'accès vers l'escalier privatif menant aux étages;
    - un local technique privatif uniquement accessible via les communs;
  - rez-de-chaussée :
    - l'escalier et le palier, comprenant un petit vestiaire et menant à une petite terrasse extérieure ainsi qu'à l'espace de vie;
    - l'espace de vie comprend un living, une salle-à-manger et une cuisine;
    - depuis le living, il y a un accès vers une grande terrasse et le jardin privatif;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - l'escalier et le palier qui mène au hall de nuit;
    - le hall de nuit dessert trois chambres, une salle-de-douche et un WC;
    - une des chambres comporte une salle-de-douche privative;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - l'escalier et le palier qui mène à un autre hall de nuit;
    - le hall de nuit dessert deux chambres, une salle-de-douche et un WC;
- la parcelle voisine de droite (n°3) comporte une petite construction en R+T à 2 versants, plus basse et implantée perpendiculairement à la rue;
- les parcelles voisines de gauche comportent un ensemble de maisons anciennes de type "bâtiment de ferme", maisons à caractère patrimonial et très anciennes. Cet ensemble comporte également des petites annexes et des granges accessibles via l'avenue de la Chênaie (n°s 1, 1A, 3 et 5). Les bâtiments principaux de cet ensemble présentent un gabarit R+1+Toiture à 2 versants et les annexes et les granges sont des rez-de-chaussée avec toiture à versants. Cet ensemble bâti est bien plus bas que le gabarit proposé pour les nouvelles constructions;
- les parcelles attenantes à l'arrière de la parcelle, situés entre les n°s 361 et 353 de la chaussée de Saint-Job, sont bâties au-delà d'une zone de recul par rapport à la chaussée de Saint-job et de gabarits variant entre le R+1+T à deux versants et R+2 avec toiture plate. Un seul bâtiment présente un gabarit R+3 et toiture plate;
- les maisons construites sur les parcelles de l'autre côté de la rue du Geleytsbeek sont de petites maisons mitoyennes de gabarit R+1+Toiture à 2 versants, en ordre fermé à l'alignement;

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

- La construction de 3 logements;
- L'abattage d'arbres sur la parcelle;
- La modification d'une partie des courbes de niveau du terrain;

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

- Le programme prévoit la construction de 3 triplex mitoyens et imbriqués avec un sous-sol de parkings et des locaux de services communs;
- Le gabarit projeté est un R+2+Toiture plate;

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

- en matière de programme :
  - les trois logements prévus présentent des qualités spatiales;
  - cependant ils présentent des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surfaces nettes éclairantes et de superficie minimales des locaux habitables :
    - le triplex en partie avant ne comporte pas au moins une chambre aux dimensions minimales de 14m<sup>2</sup>;
    - la plupart des chambres des triplex arrières gauche et droite n'ont pas la surface nette éclairante minimale exigée;
  - la terrasse prévue au rez-de-chaussée du triplex arrière droit ne respecte pas le Code civil en matière de servitude de vue;
  - les fenêtres à tous les étages du triplex arrière droit ne respectent pas non plus le Code civil en matière de servitudes de vues à l'angle entre ce triplex et le triplex en partie avant;
  - les circulations intérieures des logements semblent alambiquées et principalement au niveau du triplex arrière gauche ou des cloisons pour contenir un vestiaire sont situées à environ 60cm du départ de l'escalier;
- en matière d'implantation et de gabarit :



- l'implantation des trois constructions groupées ne respecte pas un recul suffisant par rapport aux limites mitoyennes de la parcelle, tout particulièrement en fond de parcelle;
- cependant la réunion des trois triplex conjoints avec un langage architectural lourd constitue un volume massif et fort imposant dans une rue peu large et à sens unique;
- le projet propose une emprise au sol et une densité (P/S de 0,88) beaucoup trop importantes pour la parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit l'abattage de nombreux arbres mais ne propose aucune nouvelle plantation et ne représente pas correctement les couronnes des arbres existants qui structurent le paysage de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet déroge également en matière d'accessibilité. En effet les seuls accès piéton pour les trois logements se situent au niveau de l'espace de parking commun accessible uniquement via la rampe de parking présentant une pente de 18%;
  - de ce fait les cheminements d'accès sont dès lors difficilement praticables pour une personne à mobilité réduite et même pour toute personne n'ayant aucun problème de mobilité;
  - l'accès au triplex arrière droit est rendu impossible une fois que des voitures sont parquées à l'emplacement de parking indiqué;
  - le recul de moins de 4m n'est pas suffisant pour effectuer la moindre manœuvre pour se parquer aux emplacements prévus et ce, suivant les normes techniques;
  - la pente de garage déroge à l'article 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme et ne répond pas à ses prescrits qui imposent de présenter une pente de maximum 4% sur les 5 premiers mètres;
  - la pente continue de 18% ne peut pas être considérée comme aisément praticable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet tel que présenté ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;

**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, application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Considérant le caractère rural de cette rue composée de petites maisons hétéroclites, de type ouvrière, et de fermes, de petits gabarits avec des toitures en pentes à tuiles rouge-brun, bâties soit en ordre fermé soit en ordre ouvert, l'étroitesse de la rue et son revêtement en pavés, le projet tel que proposé change de manière significative les caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes;
  - Le projet, par son langage de façade et avec un jeu de teintes différentes de brique, tente de s'intégrer au côté hétéroclite des teintes dans la rue mais sa volumétrie et particulièrement son revêtement de briques teintées marquent d'autant plus un volume lourd, imposant et qui ne s'intègre que faiblement à l'environnement bâti;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée) :
  - Le dépassement en hauteur des constructions voisines, sans jeu de retraits ou d'étages en recul, contribue à rendre les constructions massives et imposantes en total dysharmonie avec l'environnement bâti;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - La rampe de parking, prévue sur toute la partie entre le bâti et la limite mitoyenne de droite, empêche toute plantation ou verdurisation de la zone latérale de cour et jardins;

**Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,**

**Avis DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/02/2018**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-43756-2017 - Enquête n° 012/18**  
**Demandeur : Madame Agnès Vandevelde**  
**Situation : rue Papenkasteel, 162**  
**Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43756-2017 introduite le 29/11/2017 par Madame Agnès Vandevelde et visant à transformer et à agrandir une maison d'habitation sur le bien sis rue Papenkasteel, 162;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté", en ce que le projet prévoit :
    - une extension au rez-de-chaussée qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes;
    - une extension de type verrière au 1<sup>er</sup> étage qui dépasse de plus de 3m le profil de gauche le moins profond;
    - une extension au 2<sup>ème</sup> étage qui dépasse de 4,42m le profil mitoyen de gauche le moins profond;
    - un nouveau volume à toiture plate qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet prévoit la création d'un volume à toiture plate qui dépasse le profil des toitures des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

29/11/2017 : dépôt de la demande;

10/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, et les constructions mitoyennes y sont implantées en recul;
- La maison n°162 faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de maisons de cette typologie implantées en recul;
- Elle accueille au rez-de-chaussée arrière une extension peu esthétique ayant fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-19429-1957) et qui s'étend largement en intérieur d'ilot. Cette extension s'implante le long de la mitoyenneté de droite et n'occupe pas toute la largeur de la parcelle;
- La maison est une maison de type bel-étage. Les pièces de vie se situent actuellement au 1<sup>er</sup> étage et le jardin s'inscrit en contre-bas de celles-ci;
- Elle a une superficie modeste (188m<sup>2</sup>) et est de gabarit R+2+Toiture plate qui comprend 2 chambres;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°160) présente un gabarit similaire;

- La maison mitoyenne de droite (n°164) présente un gabarit légèrement supérieur R+2+Toiture à versants de par la présence de sa toiture à versants;
- Le jardin est orienté Nord-Est;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- L'agrandissement de cette maison de manière conséquente (de 187m<sup>2</sup> à 284m<sup>2</sup> et de 2 chambres à 7 chambres) par de multiples extensions à tous les étages;
- La création d'un étage supplémentaire à toiture plate en façade arrière et d'une lucarne en façade avant au sein d'un nouveau versant;

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

- La maison étant particulièrement petite, le souhait d'étendre et d'améliorer les conditions d'habitabilité de celle-ci sont envisageable moyennant des agrandissements raisonnables;
- La démolition de l'extension peu qualitative existante au rez-de-chaussée et s'inscrivant fortement en profondeur dans le jardin améliore l'intérieur de l'ilot;
- La suppression des annexes et des terrasses hétéroclites et disparates améliore fortement l'esthétique de la façade arrière;
- Les différentes interventions modifient l'aspect esthétique de manière contemporaine et harmonieuse et pourraient s'envisager dans cette nouvelle mouture;

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

- En ce qui concerne le programme :
  - Il conserve un programme de maison unifamiliale, propose une offre de 7 chambres à coucher, dont un habitat intégré intergénérationnel;
- En ce qui concerne le gabarit en façade avant :
  - La lucarne en façade avant s'implante dans le même plan que la façade alors que la corniche est relativement débordante. Cette lucarne s'intègre dans un versant de toiture, ce qui permet d'intégrer cette option à l'ensemble de la façade principale;

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

**En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU :**

- En ce qui concerne l'extension au rez-de-chaussée qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes :
  - Cette extension ne nécessite aucune rehausse du côté de la mitoyenneté de droite et une rehausse limitée du côté de la mitoyenneté de gauche;
  - Cette extension est moins profonde que l'annexe actuelle mais celle-ci s'inscrit sur toute la largeur de la parcelle, ce qui engendre que la nouvelle façade s'implante à 7,34m de la façade arrière de la maison de droite et à 9,28m de la façade arrière de la maison de gauche;
  - La profondeur totale du rez-de-chaussée s'élève donc à 19,63m et dépasse largement les profils des propriétés environnantes et ne peut s'envisager;
  - L'ancienne annexe présentait l'avantage de ne pas occuper toute la largeur de la parcelle et d'être moins néfaste pour la propriété voisine de gauche en terme de prise d'ensoleillement;
  - Il y a donc lieu de réduire la dérogation et d'implanter la façade arrière de 150 cm en retrait et de réduire les modifications apportées aux murs mitoyens en conséquence;
- En ce qui concerne l'extension de type verrière au 1<sup>er</sup> étage qui dépasse de plus de 3m le profil de gauche le moins profond :
  - La prise de lumière pourrait s'envisager moyennant une verrière davantage intégrée à la toiture plate;
- En ce qui concerne l'extension au 2<sup>ème</sup> étage qui dépasse de 4,42m le profil mitoyen de gauche le moins profond :
  - Le projet s'inscrit dans la typologie des constructions voisines et n'engendre que peu d'impact en matière d'ensoleillement envers les maisons mitoyennes;
- En ce qui concerne la construction d'un nouveau volume à toiture plate en partie arrière et à toiture à versants avec lucarne en partie avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes :
  - Le nouveau gabarit général proposé peut s'envisager car il s'inscrit dans les profils des maisons avoisinantes;
  - Du côté de la mitoyenneté de droite, la rehausse ne porte pas préjudices à ce voisin et peut s'envisager;

- Du côté de la mitoyenneté de gauche, de nouveau, il y a lieu d'envisager un matériau de toiture plus clair afin d'en diminuer l'impact;

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

- Au niveau du rez-de-chaussée : réduire la dérogation et implanter la façade arrière de 150 cm en retrait et réduire les modifications apportées aux murs mitoyens en conséquence;
- En toiture : proposer un matériau de couverture de teinte plus claire que le gris anthracite;

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 diminutions de gabarits;
- 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,

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

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