

Séance du 4 décembre 2019 / Zitting van 4 december 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) – Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B dossier nr10403-2019

Ligging: Dieweg 130

Aanvrager: LUKOIL BELGIUM sa

(Uitbating van een benzinstation)

---

Uniquement pour avis de la CC :

2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.796-2019

Situation : Avenue des Eglantiers 20

Demandeur : PORTO D'ORIGINATO (fondation privée) – M. Pieter Dreesmann

(Transformer et agrandir une maison uni-familiale)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

---

3) 197/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.678-2019

Situation : Dieweg 55

Demandeur : Monsieur Jean-Luc CLAMEN

(Construire un bâtiment annexe à la maison principale et abritant une piscine, des locaux accessoires et des espaces d'habitation)

---

Uniquement pour avis de la CC :

4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.824-2019

Situation : Rue Copernic 11

Demandeur : Monsieur Thomas GOUBAU

(Modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

---

5) 201/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.756-2019

Situation : Avenue Bonaparte 67

Demandeur : Monsieur Arnaud de FROIDMONT

(Mettre en conformité des travaux au sein d'une habitation uni-familiale)

6) 202/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.465-2019

Situation : Rue des Fidèles 33-35

Demandeur : Madame Anne SOMERS

(Mettre en conformité la transformation d'une maison d'habitation et le changement d'affectation d'un atelier arrière en logement)

7) 196/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.636-2019

Situation : Chaussée de Saint-Job 288

Demandeur : M. et Mme Joachim COMER et Ilona PRICOP

(Construire une extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière)

8) 195/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.538-2019

Situation : Rue de Boetendael 95

Demandeur : Monsieur Alexis VAN GRUNDERBEEK

(Agrandir et rénover une maison uni-familiale existante)

- 9) 200/19 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.959-2019 (art.177)  
Ligging: Generaal Lotzstraat 68-70  
Aanvrager: Scholengroep Brussel - Mijnheer Jurgen Wayenberg  
(SCHOOLVERGUNNING 16/PFD/681627: Plaatsen van een luifel als overdekte speelruimte)
- 10) 198/19 – Demande de permis de lotir n°PL-582-2019  
Situation : Avenue de la Chênaie 137  
Demandeur : COMPUPHONE sprl – M. Michel Salamon  
(Diviser un terrain en trois lots)
- 11) 203/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.746-2019  
Situation : Rue Langeveld 50  
Demandeur : Monsieur Olivier COUNE  
(Démolir une maison en intérieur d'îlot et construire 3 maisons uni-familiales)
- 12) 199/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.401-2019  
Situation : Rue de Linkebeek 11  
Demandeur : Madame Christine VERBEKEN  
(Régulariser un abri de jardin)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reportés des CC du 13/11, 14/11 et du 20/11/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 13) 181/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.624-2019  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 6  
Demandeur : XAL PARTNERS sprl - Monsieur Xavier Boutin  
(Démolir et reconstruire une habitation uni-familiale et construire un pool house et une piscine)  
(Avis CC du 13/11/2019 : avis reporté)
- 14) 192/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.699-2019  
Situation : Avenue Moscicki 14  
Demandeur : Monsieur Guillaume KERVYN de VOLKAERSBEKE  
(Rehausser, transformer de manière lourde une maison, étendre le sous-sol, construire une piscine)  
(Avis CC du 20/11/2019 : avis reporté)
- 15) 171/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44914-2019 (art.177)  
Situation : Chaussée d'Alseberg 413-861  
(entre la rue de Stalle et l'avenue des Sept Bonniers)  
Demandeur : BRUXELLES MOBILITE - M. Christophe Vanoerbeek  
(aménagement de la chaussée d'Alseberg entre la rue de Stalle et l'avenue des Sept Bonniers : rénovation de la voirie, mise aux normes des quais de tram, des traversées et plantation d'un alignement d'arbres)  
(Avis CC du 14/11/2019 : avis reporté)
- 

- Fin de séance/Einde zitting

**Gemeente Ukkel - Dienst Milieu**  
**Overlegcommissie**  
**Zitting van 04/12/2019**  
**Vergunning PE-10403-2019**  
**Onderwerp nr 01**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Onderwerp          | Aanvraag tot milieuvergunning klasse 1B               |
| Dossier nr         | Vergunning PE-10403-2019                              |
| Ligging            | Dieweg 130  |
| Aanvrager          | N.V. LUKOIL BELGIUM                                   |
| Onderwerp          | Uitbating van een benzinestation                      |
| G.B.P.             | Typisch woongebied en langs een structurerende ruimte |
| Openbaar onderzoek | Van 04/11/2019 tot en met 18/11/2019                  |
| Reden              | Milieuvergunning zonder voorafgaand attest            |

Klachten en/of bezwaarbrieven:

- 0 klachtenbrieven;
- 0 petitie;
- 0 mondeling bezwaar;

Overwegend dat:

- de aanvraag zich situeert in een typisch woongebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- het om een hernieuwing van milieuvergunning betreft voor een tankstation met shop;
- er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- de preventiemaatregelen geïnstalleerd zijn en dat alle attesten van onderhoud in orde zijn;
- gezien het gunstig advies van de DBDMH op datum van 5/08/2019 (ref. Cl.1991.0600/4/GG/cp),

**GUNSTIG ADVIES.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44796-2019**

**Demandeur : PORTO D'ORIGINATO - Monsieur Pieter Dreesmann**

**Situation : Avenue des Eglantiers 20**

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

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44796-2019 introduite le 19/07/2019 par Porto d'Originato c/o Monsieur Pieter Dreesmann et visant à transformer et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Eglantiers, 20;

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 approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol et est soumise à l'application de l'article 6.0 « constructions existantes » de celui-ci;

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

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

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

19/07/2019 : dépôt de la demande;

12/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas isolées ou jumelées implantées dans la verdure;
- o Dans ce quartier, l'avenue des Eglantiers comprend de nombreuses villas au style et à l'implantation différenciées en fonction des époques de construction;
- o La maison faisant l'objet de la demande est une maison 3 façades de gabarit R+Toiture « Mansart » et constitue la maison de gauche d'un ensemble de 3 maisons construites simultanément au début du siècle dernier;
- o Sur ce tronçon, plusieurs groupes de maisons similaires forment un ensemble situé face à la zone verte du domaine de Vivaqua;
- o Le permis d'origine a autorisé la construction de 14 maisons et date de 1923;
- o Ces maisons présentent une caractéristique urbanistique d'ensemble formé par des toitures « Mansart » tant en façade avant qu'en façade arrière. Les maisons peu profondes ont généralement été agrandies à l'arrière au rez-de-chaussée;
- o Certaines de ces maisons bénéficient d'un bow-window en façade avant depuis l'origine;
- o La maison n°20 faisant l'objet de la demande a fait l'objet de transformations et agrandissements en 1967 (n°16-25052-1967) ainsi que la maison d'about de droite (n°24) qui a été agrandie en 1975 (permis d'urbanisme n°16-27501-1975, antérieur à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol) rompant totalement avec la valeur d'ensemble des constructions, tant en façade arrière qu'en façade latérale;
- o La maison du milieu a également fait l'objet d'un permis de transformation en 2017 (n°16-43413-2017) ayant autorisé malencontreusement le remplacement de la toiture en tuile de teinte orange par des tuiles de teintes noires ainsi que le remplacement des châssis par des châssis de teinte foncée;

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

- La construction d'une extension en façade arrière dans le prolongement des extensions existantes sur les parcelles voisines (n°22 et n°24);
- Le prolongement de la corniche en façade avant et la suppression d'une petite bande de toiture débordante;
- La suppression d'une lucarne et la remise en place d'une nouvelle lucarne mieux intégrée en façade avant;
- La modification de la façade latérale et la suppression des balcons autorisés en 1967;
- La réfection complète de la toiture et la mise en place de tuiles de teinte noires;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte noire;
- La mise en place d'un enduit sur isolant de teinte claire;
- La suppression du garage et la remise en place d'un jardinet en zone de recul;
- Le réaménagement intérieur global;
- L'aménagement d'un studio sous la toiture;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
  - o Une grande pièce de vie ouverte sur le jardin au rez-de-chaussée;
  - o Des espaces de dressing communiquant avec les chambres;

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

- o en matière de programme :
  - o la maison conserve son programme de maison unifamiliale et le studio sous toit ne peut servir qu'à accueillir un membre de la famille;
  - o considérant qu'il existe un emplacement de parcage au sein de l'habitation et qu'il n'y a pas lieu de le supprimer, étant donné la volonté de ne pas retrouver, autant que possible, des véhicules à moteur dans la zone de recul et/ou sur la voie publique, qu'il convient, dès lors, de modifier les plans en conservant le garage;
  - o d'autant plus que l'extension projetée permet une amélioration de l'habitabilité et des capacités d'aménagement et ce, tout en conservant le garage;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o l'accroissement du volume bâti est nettement inférieur à 20%. Le projet se conforme donc au PPAS en matière d'implantation et de gabarit;
  - o le rapport P/S et le coefficient d'imperméabilité de la parcelle ne sont que très légèrement augmentés;

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

- La démolition de l'annexe construite en 1967 au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager. En effet, la nouvelle annexe présente des proportions qui s'harmonisent davantage avec l'ensemble de la composition architecturale du bien;
- La suppression de la lucarne de gauche en façade avant au profit d'une lucarne de dimension identique à celle d'origine offre un meilleur équilibre à la façade avant;
- L'ensemble des transformations se fait dans la recherche de retrouver une harmonie avec le contexte d'origine;
- L'enduit de teinte clair peut s'envisager par contre, bien que les châssis puissent être prévu dans une teinte différente, il y a lieu de conserver impérativement le cadre blanc des baies ;
- Considérant les modifications de la maison mitoyenne, le remplacement du revêtement de toiture en teinte noire peut être envisagé ;

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

- Conserver le garage existant et adapter les plans en conséquence ;
- Conserver les cadres des baies en teinte blanche;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la teinte de matériaux et le plan d'aménagement intérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le garage doit impérativement être conservé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / les modifications sont apportées 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 / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44678-2019 - Enquête n° 197/19**

**Demandeur : Monsieur Jean-Luc Clamen**

**Situation : Dieweg 55**

**Objet : construire un bâtiment annexe à la maison principale, et abritant une piscine, des locaux accessoires et des espaces d'habitation**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 08/01/2020 dans l'attente de :**

- **Un reportage photographique complet de la parcelle et des arbres;**
- **Un plan d'implantation reprenant l'emplacement et la couronne des arbres inventoriés.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44824-2019**

**Demandeur : Monsieur Thomas Goubau**

**Situation : Rue Copernic 11**

**Objet : modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44824-2019 introduite le 06/08/2019 par Monsieur Thomas Goubau et visant à modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies sur le bien sis rue Copernic, 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - Quartier Hamoir-Observatoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

06/08/2019 : dépôt de la demande;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier (pas de plans aux archives);
- La maison a fait l'objet d'une transformation en 2005 (PU n°16-36965-2005) qui a autorisé le remplacement des châssis d'origine par des châssis de teinte gris bleu aux divisions actuellement visibles;

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

- L'agrandissement de baies et la mise en place de châssis similaires à ceux existants au sein des façades de cette habitation;

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

- A la lecture des plans, et suite aux déclarations du demandeur en séance, il apparaît que les travaux de modification de la baie au droit de l'escalier et la fermeture de la trémie d'escalier intérieure sont des modifications structurelles non seulement soumises à permis mais subordonnées à la signature d'un architecte;
- Il apparaît également que les plans fournis à l'appui de la demande renseignent des proportions de baies et de châssis erronés, car plus larges que les baies existantes qui ne devraient pas être élargies;
- Considérant dès lors que des renseignements complémentaires sont attendus;

**Avis REPORTE**, à la Commission de Concertation du 18/12/2019 dans l'attente de la réception des informations et éléments suivants, et sous réserve que ces documents soient introduits avant la date du 12/12/2019 :

- Une vue en plan et en coupe reprenant les aménagements intérieurs projetés dans la cuisine et la fermeture de la trémie d'escalier vers la cave.
- Une élévation de façade et une coupe de la situation projetée reprenant les justes proportions des largeurs de baies modifiées et les modifications structurelles nécessaires à l'élargissement de la baie centrale.
- S'agissant de modifications structurelles, la demande doit être signée par un architecte conformément à la réglementation en vigueur.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 05**

**Dossier 16-44756-2019 - Enquête n° 201/19**

**Demandeur : Monsieur Arnaud Froidmont**

**Situation : Avenue Bonaparte 67**

**Objet : mettre en conformité des travaux au sein d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44756-2019 introduite le 26/06/2019 par Monsieur Arnaud Froidmont et visant à mettre en conformité des travaux au sein d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Bonaparte, 67;

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°7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte (AR 13/12/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- Les travaux se situent majoritairement au sein de l'habitation;
- La lucarne agrandie en façade avant, n'est pas visible depuis la zone Natura 2000 et la lucarne agrandie en façade arrière assure la continuité du gabarit existant et abrite uniquement une salle-de-bain;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°9 qui prescrit "les lucarnes ne dépasseront pas 2/3 de la largeur de la façade", en ce que les agrandissements des deux lucarnes, dépassent ce taux;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "les lucarnes ne dépassent pas 2/3 de la largeur de la façade", en ce que les agrandissements des deux lucarnes, dépassent ce taux;

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

26/06/2019 : dépôt de la demande;

20/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : 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 Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- La maison n°97 sur laquelle porte la demande :
- Est jumelée au n°69;
- L'ensemble est construit en recul au niveau du tronçon menant à un clos formé par l'avenue Bonaparte et comporte un gabarit R+1+Combles;
- Elle date de 1958 suite à l'octroi du permis n°16-20743-1959;
- En situation de droit, les deux maisons jumelées présentent des façades en briques badigeonnées de teinte blanche, et sont parfaitement symétriques l'une à l'autre, tant au niveau des baies, des matériaux que des lucarnes au niveau de la toiture;
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit :
- Rez-de-chaussée :
- Le garage dont le local communique avec le hall d'entrée;
- L'entrée se fait latéralement sur un hall comportant l'escalier vers les étages, un WC et local de stockage des provisions;
- Rez-de-jardin :
- Le palier donne sur le séjour;
- Une cuisine est accessible via l'espace salle-à-manger;
- Un balcon typique de la fin de cette époque est accessible depuis le séjour;
- Combles :
- Le palier donne accès à deux chambres, une salle-de-bain et une petite chambre;
- Le grenier est accessible via une trappe;
- Dans la situation de fait, la maison a subi de nombreux travaux conséquents;
- La parcelle comporte une zone de recul au niveau de la chaussée et un jardin, situé un étage plus haut;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de travaux structurels et non structurels;
- La zone de recul a été totalement réaménagée, et l'accès vers le garage a été significativement élargi;
- Un escalier extérieur, au niveau de la zone de recul latéral a été aménagé afin de rejoindre le niveau du jardin depuis la chaussée;
- Au niveau des actes et travaux réalisés :
- L'agrandissement des deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- L'obturation de trois baies en façade latérale, au niveau des combles ainsi qu'au niveau de la cuisine en façade arrière;
- L'ajout d'une allège à la baie du rez-de-jardin en façade avant;
- La création d'une fenêtre de toit de type « VELUX »;
- La suppression d'une gaine technique entre la cuisine et la salle-à-manger;
- Le cloisonnement au niveau de l'espace de séjour et aménagement d'un bureau privatif;
- La création d'une trémie et pose d'un escalier afin d'accéder au grenier aménager;
- La démolition de la terrasse en façade avant;
- La création d'un escalier extérieur au niveau de la zone de recul latéral;
- Le remplacement de toutes les menuiseries bois de ton blanc en PVC de ton gris moyen, y compris la porte de garage;
- Au niveau des plans intérieurs :
- Rez-de-jardin :
- Un bureau privatif a été aménagé suite au cloisonnage de l'espace de séjour;
- La baie menant à la terrasse a été modifiée avec ajout d'une allège, grevant des lors la possibilité d'accès vers l'ancienne terrasse;
- La gaine technique entre l'espace de salle-à-manger et la cuisine a été démolie au profit de l'agrandissement de l'espace de cuisine sur l'espace de salle-à-manger;
- Combles :
- La petite chambre est supprimée au profit d'un dressing;
- Le grenier a été aménagé et est accessible via l'escalier prolongé;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;

- les aménagements intérieurs ne suscitent aucune objection, la diminution des espaces de vie, au profit d'un local séparé pour un bureau, n'induit aucune dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et l'espace de séjour cuisine ouverte comprise offre une surface de 29,3m<sup>2</sup>;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la prolongation des lucarnes induit des dérogations autant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le réaménagement, en situation de fait, de la zone de recul, malgré une augmentation de la superficie imperméable, maintient la surface plantée dans les prescrits du PPAS;
  - cependant, afin de limiter la surface imperméable fortement visible depuis l'espace public il y a lieu de limiter la largeur imperméabilisée à 3m, à partir de 75cm au-delà de la limite parcellaire de gauche;
  - la construction de l'escalier en façade latérale de droite, au niveau de la butte, permet l'accès direct depuis l'espace public vers le jardin et ne soulève aucune objection;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le programme prévoit de conserver le garage existant;
  - cependant l'accès vers le garage ne peut être considéré comme un emplacement de parking, il y a dès lors lieu de modifier au niveau de la demande de permis ainsi que des plans le nombre d'emplacement de parcage au sein de la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - en ce qui concerne la mise en conformité des interventions extérieures, considérant qu'elles induisent une modification considérable de la typologie existante de nature à compromettre l'équilibre des maisons jumelées, elles ne peuvent être envisagées;
  - en effet, la suppression de la terrasse, dont le plan, en triangle et la typologie de l'époque, conférait à la maison existante tout son intérêt, constitue un appauvrissement considérable;
  - la notice explicative précise que cette terrasse a été supprimée suite à la modification de la baie au niveau du nouveau bureau, avec l'ajout d'une allège, et que dès lors la terrasse a été supprimée car elle était devenue inaccessible;
  - la modification de cette baie ne peut induire une telle suppression, alors qu'un autre accès aurait pu être envisagé, depuis l'espace de séjour par exemple;
  - il y a impérativement lieu de restituer cette terrasse et conformément à sa typologie;
  - les trois petites fenêtres bouchées, en façade latérale, induisent également un appauvrissement de la typologie de cette construction existante;
  - le jeu de pleins et de vides, suite aux modifications des baies est totalement dénaturé sans aucun respect de l'équilibre initial;
  - il y a lieu de restituer les 3 fenêtres existantes en façade latérale;
  - les modifications des baies en façade arrière, bien que rompant les proportions des pleins et des vides, peuvent cependant être envisagée, considérant que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public;
  - concernant la modification des menuiseries bois existantes et leur remplacement par du PVC de ton gris moyen et dont les divisions ont également été modifiées, considérant le contexte bâti environnant, les typologies présentes au seins de ces groupes de maisons jumelées et au sein même du groupe de maison dont fait partie la maison concernée par la demande, cette modification ne peut être envisagée;
  - en effet l'ensemble des châssis dans le voisinage direct est maintenu dans des tonalités cohérentes et l'ensemble des divisions sont cohérentes avec la typologie des constructions existantes;
  - dès lors, il y a lieu de restituer des menuiseries de ton blanc, y compris la porte de garage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) et l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
  - La prolongation des lucarnes en façade avant et en façade arrière induisent une modification considérable de la typologie et de l'équilibre de ces façades jumelées;
  - Considérant que la partie arrière est non visible depuis l'espace public, qu'elle permet un aménagement plus aisé d'une salle-de-bain et qu'elle ne porte aucune nuisance sur le voisinage, cet agrandissement peut être envisagé, pour autant que la typologie des façades soit respectée;

- Dès lors l'agrandissement de la lucarne en façade avant ne peut être envisagé, considérant que cette modification est fortement visible depuis l'espace public qu'elle induit un déséquilibre au niveau de la composition des façades jumelées, d'autant plus que l'agrandissement ne permet l'aménagement que d'un local dressing;
- Il y a dès lors lieu, de restituer la typologie d'origine et remettre la lucarne en façade avant en pristin état;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - Bien que les actes et travaux au niveau des façades soient préjudiciables pour l'ensemble des maisons existantes, les modifications en façade arrière ne sont pas susceptible de porter nuisances au niveau du site protégé du Kauwberg;

**Bien que les modifications intérieures et en façade arrière puissent être acceptables, l'ensemble des modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public ne peut être envisagé et il y a lieu de remettre la situation en pristin état;**

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

**Avis DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44465-2019 - Enquête n° 202/19**

**Demandeur : Madame Anne Somers**

**Situation : Rue des Fidèles 33 - 35**

**Objet : mettre en conformité la transformation d'une maison d'habitation et le changement d'affectation d'un atelier arrière en logement**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44465-2019 introduite le 25/01/2019 par Madame Anne Somers, et visant à mettre en conformité la transformation d'une maison d'habitation et le changement d'affectation d'un atelier arrière en logement sur le bien sis rue des Fidèles 33-35;

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 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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
    - art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

**Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué est requis pour :**

- La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel (Normes minimales d'habitabilité);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus;

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

25/01/2019 : dépôt de la demande :

14/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle est profonde et comprend deux constructions;
- À front de rue, la maison unifamiliale entre mitoyens, de gabarit R+1+T est composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mur mitoyen de gauche;
- Un passage cocher donne accès à un atelier de style "fermette" qui bénéficie d'un grand jardin orienté Sud;
- Le passage et la cour entre les deux constructions sont pavés;
- Deux terrasses ont été aménagées en façade arrière de la maison située à front de rue, l'une d'elle ne répond pas au Code civil;
- Le PU n°31.836 a permis la construction d'une serre et d'une terrasse;

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

- La mise en conformité des actes et travaux sollicités dans la demande de permis d'urbanisme n°16-39477-2010, laissée sans suite et pour lesquels la Commission de concertation avait émis un avis favorable conditionnel en date du 06/10/2010 :
  - La régularisation des terrasses :

- Sur la toiture plate de l'annexe, qui ne répond pas au Code civil et qui sera modifiée en conséquence;
- Sur la plateforme de la lucarne en toiture;
- o Le changement d'utilisation de l'atelier en maison unifamiliale de deux chambres;
- o La terrasse problématique (avec vue directe sur le voisin de gauche) est supprimée, et une nouvelle « terrasse suspendue » est prévue du côté du mitoyen de droite. Une rehausse partielle du mur mitoyen en prévue à cet endroit afin d'assurer l'intimité des différentes parties et surtout uniformisé les niveaux actuels sous le couvre mur;
- o Un recul d'1m90 avec un bac à plantes est prévu du côté du mitoyen de gauche afin d'assurer le respect du Code civil, d'égayer la terrasse et offrir une ambiance verte à l'espace extérieur de ce triplex. La terrasse sera recouverte de bois, sa sous face aussi afin de créer une ambiance chaleureuse dans le jardin;
- o La terrasse ainsi créée permet aussi de prévoir un car-port pour la maison arrière. En effet, la rue des Fidèles étant souvent saturée et très étroite, il est assez difficile d'y trouver de la place et de faire sortir enfants en toute sécurité. Un espace de circulation latérale, matérialisé par un revêtement différencié, est prévu pour accéder au jardin et à la maison arrière;
- o Le projet propose également de revoir l'aménagement de la partie centrale de la cour actuelle en déminéralisant cette partie tout en créant un jardin paysager avec une haie qui délimiterait les parties privatives arrières avec le reste du jardin. Un arbre aussi est prévu dans cet aménagement;
- o La demande vise aussi l'isolation par l'extérieur et le remplacement des tuiles de la maison avant afin d'uniformiser les deux bâtisses et régulariser les travaux d'isolation par l'extérieur des façades et du toit de la maison arrière;
- o La façade arrière du bâtiment avant sera repeinte dans la couleur des façades de la maison arrière et les boiseries existantes des lucarnes, en très mauvais état, seront remplacées par des habillages en panneaux de fibre-ciment;
- o Au rez-de-chaussée de la maison avant, un espace bureau sera aussi créé afin d'accueillir une profession libérale;

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

- o La construction en intérieur d'îlot bénéficie d'un grand jardin orienté Sud. Cette localisation particulière et le style de la construction conviennent bien à une affectation de logement;
- o La cour est aménagée en jardin pour rencontrer les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS. Cet espace est séparé de l'accès à la maison de fond afin de garantir l'intimité de deux logements. Le jardin de la maison avant est suffisant et est aménagé substantiellement en pleine terre;
- o L'aménagement d'un jardin au bénéfice de cette maison offre un espace extérieur adéquat;
- o La terrasse du 1er étage de la maison avant n'est pas conforme au Code civil, et son implantation permet une vue importante sur la parcelle voisine, ce qui impose le placement d'un claustra en rehausse du mur mitoyen, et diminue l'ensoleillement de la parcelle voisine. Par contre une terrasse pourrait être construite entre l'annexe et le mur mitoyen de droite;

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

- o en matière de programme :
  - o la maison avant conserve la répartition en triplex aux étages bénéficiant d'un bel ensoleillement, vu les particularités des lieux, et notamment l'étroitesse de la rue et la densité bâtie en intérieur d'îlot;
  - o les espaces de bureaux sont complémentaires à l'affectation de la maison principale et la situation existante présente déjà cette répartition;
  - o l'immeuble arrière présente de belles qualités d'habitabilité et bénéficie d'espaces paysagers qualitatifs. Cette construction secondaire est suffisamment espacée de la construction principale pour en assurer l'intimité et la bonne fonctionnalité;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o les nouveaux aménagements liés aux logements s'opèrent dans les gabarits existants;
  - o la terrasse du 1<sup>er</sup> étage s'inscrit dans le développement d'un mur mitoyen en attente de sorte à limiter les vues vers les parcelles voisines;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o les espaces non bâtis de la cour intérieure présentent de belles qualités paysagères;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o le projet prévoit l'aménagement d'un car-port à l'arrière de la maison principale, sous la terrasse débordante, ce qui nuit aux qualités de l'intérieur de l'îlot;

- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les infrastructures existantes sont maintenues et la parcelle revêt davantage de zones de pleine terre ou infiltrantes;
- en matière des aspects patrimoniaux :
  - l'ensemble des façades sera harmonisé au cœur de l'ilot;
  - les châssis en PVC blancs seront conservés ce qui ne peut se concevoir au regard des qualités patrimoniales de la maison avant (façade principale) et au regard des objectifs de développement durable. Ils devront être prévus en bois lors d'un prochain remplacement;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - L'aménagement du logement au sein du bâtiment arrière est compatible avec les affectations environnantes, et notamment le logement;
  - Les réarmements paysagers de l'ensemble des espaces non bâtis sont qualitatifs;
  - La mise en œuvre d'un emplacement de stationnement à l'arrière de la maison principale nuit aux qualités d'habitabilité de l'ensemble, ainsi qu'aux qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La terrasse débordante du 1<sup>er</sup> étage s'inscrit dans le développement du mur mitoyen en attente et nécessite de légères modifications afin de pouvoir se conformer aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;
  - Cette terrasse offre un espace extérieur au logement principal;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - Le projet opte pour des aménagements paysagers qualitatifs;
  - L'aménagement de l'emplacement de stationnement ne se justifie pas au regard des spécificités des lieux, et des objectifs Régionaux et Communaux en la matière;

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

- Renoncer à l'aménagement de l'emplacement de stationnement de type car-port à l'arrière de la maison principale, au profit de la prolongation des aménagements paysagers qualitatifs;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et aménagements peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des transformations sera limité;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU, article n°4, 10 et 12, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44636-2019 - Enquête n° 196/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Joachim Comer et Ilona Pricop**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 288**

**Objet : Construire une extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44636-2019 introduite le 18/04/2019 par Monsieur et Madame Joachim et Ilona Comer-Pricop et visant à construire une extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 288;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que l'extensions s'aligne sur le voisin le plus profond de droite mais dépasse de plus de 3m le voisin mitoyen de gauche et nécessite une rehausse du mur mitoyen sur une profondeur de 3,62m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

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

18/04/2019 : dépôt de la demande;

09/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : 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 principalement résidentiel, et constitué de maisons uni ou bi-familiales;
- Dans ce tronçon de la chaussée, compris entre la rue du Repos et l'avenue Hellevelt, les constructions sont principalement implantées à l'alignement et en ordre fermé;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et accueille une extension au rez-de-chaussée;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit similaire mais accueille une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage;
- La maison mitoyenne de gauche présente exactement la même configuration que la maison faisant l'objet de la demande;
- Elles datent toutes les 3 de la même époque (petite maison ouvrière du début du siècle dernier) et présentent des superficies réduites;

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

- La construction d'une extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage en vue d'y inscrire une chambre supplémentaire;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité en offrant :
  - une chambre supplémentaire à cette petite habitation;
  - une salle de bain confortable au 1<sup>er</sup> étage (actuellement, il y a une salle de douche au rez-de-chaussée);

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



- L'extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage s'aligne sur l'extension autorisée du côté de la maison mitoyenne de droite, elle ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité du voisinage, au vu notamment de l'orientation du jardin et de la faible profondeur (moins d'1m) de la dérogation sollicitée;
- Afin d'améliorer les qualités esthétiques de ces nouvelles extensions et plateformes recouvertes de derbigum noir, il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour celle-ci (gravillons ou toiture verte);

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

- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture plate (gravillons ou toiture verte);

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 08**

**Dossier 16-44538-2019 - Enquête n° 195/19**

**Demandeur : Monsieur Alexis Van Grunderbeek et Madame Anne Remacle**

**Situation : Rue de Boetendael 95**

**Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale existante**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44538-2019 introduite le 07/03/2019 par Monsieur Alexis Van Grunderbeek et Madame Anne Remacle et visant à agrandir et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue de Boetendael, 95;

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 voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la rehausse d'un niveau de l'annexe existante aggrave une situation de dépassement;

○ non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que la rehausse d'un niveau de l'annexe existante aggrave une situation de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

07/03/2019 : dépôt de la demande;

03/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : 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 continu au tissu parcellaire étroit et exigü;

○ La maison sur laquelle porte la demande :

○ s'inscrit le long de la rue de Boetendael dans le tronçon compris entre la rue des Carmélites et la rue des Cottages;

○ La façade de la maison est particulièrement étroite (3,69 mètres) en briques de teinte rouge et des châssis en aluminium;

○ La parcelle est donc étroite à front de voirie et s'élargit au niveau arrière (10m);

○ Est bâtie à l'alignement et en mitoyenneté avec un gabarit R+1+Toiture à versants;

○ A fait l'objet de quelques demandes de permis d'urbanisme octroyées dont la dernière n°16-37653-2006 (octroyé le 26/06/2007) a visé l'agrandissement au rez-de-chaussée par une annexe, la rehausse de la toiture, en toiture plate au niveau du pan arrière pour la création d'une chambre, ainsi que des transformations intérieures;

○ Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :

○ Sous-sol : une petite cave sous voussettes est accessible via le living;

○ Rez-de-chaussée :

- L'entrée se fait sur un hall avec vestiaire et WC;
- Au bout du hall, une porte donne accès à la pièce de séjour et l'escalier vers les étages;
- Une salle-à-manger et une cuisine ont été installés dans l'annexe existante;
- En situation existante de fait, au niveau de cette annexe, une salle-de-bain a été aménagée avec un WC et directement en communication avec les espaces de vie;
- Une véranda est accessible depuis la salle-à-manger et donne accès à une terrasse et au jardin, également accessible depuis la cuisine;
- Dans la situation de fait, la véranda initialement prévue avec deux versants de vitrages, n'a qu'un seul pan vers le jardin;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - Le palier donne accès à deux chambres, l'une située en façade avant et l'autre située en façade arrière;
  - En situation de fait, une salle-de-bain a été créé en prenant de l'espace disponible dans la chambre de 14m<sup>2</sup> située en façade avant, diminuant sa dimension à 9m<sup>2</sup> et induisant dès lors une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surface minimale;
- Combles :
  - Le palier donne accès à une salle-de-bain, un grenier et une chambre;
  - En situation existante de fait, la salle-de-bain n'a jamais été réalisée;
- La maison de droite (n°93) est un immeuble a appartements de gabarit R+2+toiture à versants. Elle est plus haute et le corps principal de bâti est plus profond;
- La maison de gauche (n°99) est de même gabarit, elle est significativement plus large et les corps de bâti sont alignés;

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

- Le rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée sur le premier étage avec une toiture légèrement inclinée avec un bardage zinc prépatiné;
- Le réaménagement des étages avec modifications structurelles et non structurelles
- La pose de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite, en façade arrière;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante afin de créer un véritable espace parental au 1<sup>er</sup> étage et aménager les combles pour les chambres des enfants;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol : inchangé;
  - Rez-de-chaussée : la salle-de-bain est supprimée afin de correspondre à la situation de droit;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le palier donne sur un dégagement avec buanderie et rangements et donne accès à la chambre parentale avec une salle-de-bain privative;
    - Les espaces situés en façade avant sont maintenus et la chambre est transformée en bureau;
- Combles :
  - Le palier donne accès à deux chambres, l'une située en façade avant et l'autre située en façade arrière;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
  - les situations dérogatoires au Titre II en matière de superficie minimales sont supprimées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse de l'annexe existante induit des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la pente prévue pour la toiture de l'annexe est de 5% et le matériaux proposé est une couverture en zinc;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la commission constate que les menuiseries ont été remplacées par du PVC de ton blanc après 2007 et considérant que cette situation ne fait pas l'objet de la présente demande, il y a lieu de mettre en conformité cette situation dans une prochaine demande de permis d'urbanisme ;

**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'enquêtes, dérogations aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - la rehausse ne se fait pas sur la totalité de la largeur, elle est en recul de 1,76m par rapport à l'axe mitoyen de droite et en recul de presque 90cm par rapport à l'axe mitoyen de gauche et ne nécessite aucune rehausse de mitoyenneté;
  - cependant en considérant l'historique du bâtiment mitoyen de droite qui a été modifié sans autorisations préalables (dernière situation existante de droit permis d'urbanisme n°16-5445-1930) :
    - il comportait en façade arrière des balcons aux étages, accessibles par les cuisines et une cour au rez-de-chaussée;
    - la cour a été annexée par le n°95 afin de constituer la cuisine et ce jusqu'à la limite de projection des balcons du n°93;
    - les balcons ont été fermés et des châssis ont été posés en mitoyenneté;
  - il y a donc, dès lors, une situation infractionnelle au niveau du n°93 et en considérant que la distance entre le châssis de la cuisine du n°93 et le nu du nouveau mur de l'annexe aurait dû être de 3,26m (1,50m de balcon pour le n°93 jusqu'en mitoyenneté, augmenté d'1,76m de la mitoyenneté jusqu'au nu du mur de la nouvelle annexe au 1<sup>er</sup> étage du n°95), le nouvel étage tel que proposé peut être envisagé considérant dès lors un recul suffisant;
  - considérant l'orientation, cette nouvelle annexe est susceptible de constituer une aggravation de la perte d'ensoleillement et ce dès le début de la matinée mais uniquement sur une faible portion de la large façade du n°99;
  - la hauteur de cette rehausse d'annexe reste cohérente avec la fonction proposée et propose une hauteur sous-plafond de 2,55m au niveau de la chambre et de la salle-de-bain;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 09**

**Dossier 16-44959-2019 – Enquête n° 200/19 - Article 177**

**Demandeur : Scholengroep Brussel - Monsieur Jurgen Wayenberg**

**Situation : Rue Général Lotz 68 - 70**

**Objet : PERMIS ECOLE : Placement d'un auvent dans la cour de récréation**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44959-2019 introduite le 23/05/2018 par la Scholengroep Brussel c/o Monsieur Jurgen Wayenberg et visant au placement d'un auvent dans la cour de récréation sur le bien sis rue Général Lotz, 68-70;

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 générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du plan régional d'affectation du sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'auvent est implanté trop près de la limite mitoyenne;*
- *Il porte ombrage sur le bien voisin;*
- *Il ne remplit pas sa fonction car trop haut il ne protège pas de la pluie;*
- *Son gabarit est trop important;*
- *Il est inesthétique et peu en adéquation avec le cadre urbain environnant;*
- *Il contrevient aux réglementations en vigueur (prescriptions 0.6 du PRAS, Titre I articles 4 (implantation en mitoyenneté), 7 (implantation des constructions isolées) et 12 (aménagement des zones de cour et jardin) du RRU);*

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

23/05/2018 : dépôt de la demande;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'îlot dans lequel est situé l'auvent est principalement bâti en front continu, il s'agit d'un quartier d'habitation, les jardins y sont bien conservés;

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

- Cet auvent est situé dans la zone de cours et jardin d'un bâtiment scolaire implanté à front de voirie;
- Il s'agit d'une structure métallique couverte de toitures en shed translucides;
- Il est implanté à une distance de moins de 2.00m de la limite mitoyenne;

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

- Cet auvent doit être considéré comme une construction accessoire à la zone de cour et jardin, son implantation n'est pas dérogoire aux articles 4 et 7 du RRU;
- Sa hauteur paraît toutefois excessive, il convient de la réduire afin qu'il puisse mieux remplir sa fonction d'abri;
- Cependant, il est implanté à une distance inappropriée en regard de sa hauteur, toute construction accessoire à la fonction de l'établissement scolaire devrait être implanté à une distance de la limite mitoyenne au moins égale à sa hauteur maximale
- En ce qui concerne ses caractéristiques esthétiques, il s'agit d'un équipement technique d'aspect ludique qui correspond bien à la fonction qui lui est dévolue, aucune prescription esthétique n'intervient pour en limiter la forme;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - L'installation d'un auvent constitue une atteinte à l'intérieur d'îlot, nécessitant enquête publique en vertu de la prescription 0.6 du PRAS; s'agissant d'un équipement d'intérêt public, il est autorisable dans toutes les zones du PRAS pour autant qu'il soit compatible avec la destination principale de la zone concernée ce qui est avéré dans le cas présent;

**Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande tel que présentée ne peut être avisée favorablement,**

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier PL-582-2019 - Enquête n° 198/19**

**Demandeur : COMPUPHONE SPRL - Monsieur Michel SALAMON**

**Situation : Avenue de la Chênaie 137**

**Objet : diviser un terrain en trois lots**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis :**

à la Commission de Concertation du 29/01/2020 dans l'attente de la réception des informations et éléments suivants, et sous réserve que ces documents soient introduits avant la date du 20/12/2019:

- L'ensemble des précisions, compléments et modifications au niveau des plans et des prescriptions, en ce qui concerne les gabarits généraux des lots 02 et 03 ;
- Les informations complémentaires en ce qui concerne les essences et dimensionnement des arbres abattus, maintenus, replantés ;

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 11**

**Dossier 16-44746-2019 - Enquête n° 203/19**

**Demandeur : Monsieur Olivier Coune**

**Situation : Rue Langeveld 50**

**Objet : démolir une maison en intérieur d'îlot et construire 3 maisons unifamiliales**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44746-2019 introduite le 21/06/2019 par Monsieur Olivier Coune et visant à démolir une maison en intérieur d'îlot et construire 3 maisons unifamiliales sur le bien sis rue Langeveld 50;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal du 15-04-1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur les lots n° 4, 5 et 6 du permis de lotir (PL) n° 36 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 20/09/1963 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 les motifs suivants :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux pouvant porter atteinte en intérieur d'îlot
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au permis de lotir;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

21/06/2019 : dépôt de la demande;

12/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : 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 : a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie : a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

**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 un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol n°51;
- o Dans ce quartier, la rue Langeveld est bâtie soit en ordre ouvert et en recul, soit en ordre fermé à l'alignement;
- o Les gabarits environnants sont variés de R+1 à R+3+Toiture avec lucarnes, voir R+4 à toitures plates;
- o Les parcelles concernées par la demande s'inscrivent au sein du permis de lotir n°36 et constituent les Lots 4, 5 et 6 :
  - o Le lot 4 s'inscrit en intérieur d'îlot et se compose d'une maison unifamiliale datant de 1966 de gabarit R+1 (toiture plate);
  - o Le lot 5 n'est pas construit et peut accueillir une maison 3 façades;
  - o Le lot 6 n'est pas construit et peut accueillir une maison 2 façades;
- o La parcelle mitoyenne de gauche, rue Langeveld n°48, accueille la « maison Puttemans » 4 façades de gabarit R+1 (toiture pratiquement plate);
- o La parcelle mitoyenne de droite, rue Langeveld n°62, accueille une maison 3 façades de gabarit R+1+toiture à versants comprenant deux étages dans la toiture;
- o L'accès au lot 4 se fait via une servitude de passage entre le n°48 et le lot 5;

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



- La démolition de la maison située en intérieur d'îlot;
- La construction d'une maison unifamiliale par lot, soit 3 nouvelles maisons unifamiliales :
  - La construction d'une maison 4 façades sur le lot 4 en intérieur d'îlot de gabarit R+1;
  - La construction d'une maison 3 façades sur le lot 5 à front de voirie de gabarit R+1+1étage en recul;
  - La construction d'une maison 2 façades sur le lot 6 à front de voirie de gabarit R+1+1étage en recul présentant en façade avant un volume s'apparentant à une grande lucarne qui présente une largeur égale au 2/3 de la largeur de la façade;
- La modification du relief naturel du sol au niveau du garage de la maison située en intérieur d'îlot;
- Aucun abattage d'arbre n'est prévu;

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

- Les constructions proposées respectent majoritairement les prescriptions du permis de lotir :
  - Les constructions sont implantées dans les zones de bâtisse, dans le respect des alignements et des zones de recul prévus au plan de lotissement;
  - L'occupation de sol est respectée. En effet, l'emprise maximale de la maison de fond est égale à 1/6 de la surface totale du terrain;
  - Les gabarits proposés, R+1 ou R+1+1étage en recul répondent aux prescrits;
- Le projet se veut durable, compact tout en restant élégant, minimaliste dans ses volumes et ses matériaux;
- L'ensemble proposé est homogène et cohérent par l'architecture et la volumétrie tout en s'intégrant respectueusement dans le contexte environnant;

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

- en matière de programme :
  - les deux maisons à front de voirie proposent un programme de 3 chambres et la maison en intérieur d'îlot, plus cossue propose un programme de 4 chambres, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les deux maisons à front de voirie se raccorde harmonieusement à la maison mitoyenne et son pignon en attente (62 rue Langeveld) :
    - Les entrées des deux maisons sont marquées par un léger retrait de façade qui permet également d'assurer un raccord harmonieux, en joint creux, avec la maison voisine de style plus ancien;
    - La hauteur de l'excroissance considérée comme une lucarne de la maison 2 façades s'aligne à la hauteur de la lucarne du voisin n°62. Celle de la maison 3 façades est volontairement abaissée pour dialoguer avec la maison voisine de gauche n°46;
    - Le dernier étage en retrait permet de rester dans l'alignement de la toiture à versants de la maison voisine de gauche et de créer une respiration visible depuis la rue;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux pouvant porter atteinte en intérieur d'îlot :

Et l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La maison projetée en intérieur d'îlot présente un gabarit plus imposant que la maison existante, il est proposé une emprise plus importante de la zone de manœuvre pour les véhicules, des talutages sont projetés, des constructions en maçonnerie sont implantées au-delà de la zone constructible du permis de lotir ;
- L'emprise globale du projet sur le terrain existant est disproportionné, les aménagements extérieurs proposés ne permettent pas de conclure à l'amélioration des qualités paysagères et esthétiques de cet intérieur d'îlot en regard de la densité des constructions avoisinantes ;
- Il ressort de ce qui précède qu'il serait préférable d'envisager la rénovation de l'immeuble existant en fond de parcelle, dans le strict respect des limites constructives du permis de lotir pour toute construction supplémentaire soumise à permis d'urbanisme, et dans l'optique de l'amélioration des qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot ;

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

- Proposer une rénovation de la maison en intérieur d'îlot, dans le strict respect des limites constructibles du permis de lotir pour toute construction supplémentaire soumise à permis

d'urbanisme, et dans l'optique de l'amélioration des qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

d'être accessoires en ce qu'elle est moins impactante que la proposition de démolition reconstruction;

de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur l'intérieur d'îlot serait moindre ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 12**

**Dossier 16-44401-2018 - Enquête n° 199/2019**

**Demandeur : Madame Christine Verbeken**

**Situation : Rue de Linkebeek 11**

**Objet : régulariser un abri de jardin**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44401-2018 introduite le 17/12/2018 par Madame Christine Verbeken et visant à régulariser un abri de jardin sur le bien sis rue de Linkebeek, 11;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone verte, 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 – Quartier du Fond de Calevoet Moensberg - AGRBC du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, en ce que :

- La demande déroge à l'article 1.C. Zone rurale de fond de vallée,
  - e. : Seules les constructions pour l'outillage de jardin et le petit élevage sera autorisée. Tout abri sera implanté à plus de 10m de toute zone d'habitat et à 2m minimum de la limite de la zone. Sa superficie ne sera pas supérieure à 6m<sup>2</sup>par propriété, sa toiture à 2 versants sera en asbeste ciment vert et sa hauteur jusqu'au faite n'excèdera pas 2,50m;

**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, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
      - non-respect de l'article n° 1.C. Zone rurale de fond de vallée, qui prescrit que (...) :
        - « e. Seules les constructions pour l'outillage de jardin et le petit élevage sera autorisée. Tout abri sera implanté (...) à 2m minimum de la limite de la zone. Sa superficie ne sera pas supérieure à 6m<sup>2</sup>par propriété, sa toiture à 2 versants sera en asbeste ciment vert et sa hauteur jusqu'au faite n'excèdera pas 2,50m. » :
        - En ce que l'abris de jardin proposé est destiné à un usage domestique d'atelier, il est implanté à moins de 2m de la limite de la zone, son gabarit dépasse les gabarits autorisés, il ne respecte pas les prescriptions en matière de matériaux et de forme de toiture;
      - non-respect de l'article n°7 -implantation des constructions isolées- du Titre I du RRU qui prescrit que "la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain", en ce que le bâtiment tel que proposé engendre des vues droites vers la propriété voisine et qu'il est implanté en partie sur cette même propriété;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet porte sur la construction d'une habitation supplémentaire sur la parcelle et non pas sur un abri de jardin;*
- *De ce fait il est en contradiction avec l'article 1.C. du PPAS, lequel stipule que « tout abri (de jardin) sera implanté à plus de 10m de toute zone d'habitat et à 2m minimum de la limite de la zone. Sa superficie ne sera pas supérieure à 6m<sup>2</sup> par propriété, sa toiture à 2 versants sera en asbeste ciment vert et sa hauteur jusqu'au faite n'excèdera pas 2.50m. ».*
- *La hauteur et la surface du bâtiment sont excessives, l'implantation inappropriée;*

- *Il génère des vues intrusives vers la propriété voisine;*

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

17/12/2018 : dépôt de la demande;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2019 au 18/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par une grande qualité biologique, végétale et patrimoniale du fait de la présence du ruisseau du Linkebeek, de la délimitation d'une zone de préservation naturelle définie par le PPAS, de la zone verte du PRAS, de la proximité avec un bien classé (le moulin Crockaert) et d'un arbre repris à l'inventaire scientifique;
- Le terrain sur lequel se situe la demande comporte plusieurs bâtisses constituant un ensemble historique de qualité, l'arrière terrain est sous couvert végétal et traversé par le ruisseau du Linkebeek qui borde la limite régionale, le cabanon faisant l'objet de la demande remplace une ancienne annexe faite de plaques de béton préfabriqué, il existe une autre construction de ce type servant de poulailler à proximité;
- Le bien jouxte une propriété située n°3 rue de la brasserie à Linkebeek, cette dernière dispose d'un vaste jardin planté et aménagé qui longe le Linkebeek tout le long de la propriété et de la limite régionale;

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

- La mise en conformité d'un cabanon de jardin en bois avec toiture à simple versant, d'une hauteur de 4,00 en son faîte, développant une superficie de 20m<sup>2</sup> à l'usage d'un atelier et de 6m<sup>2</sup> de rangement, muni d'une zone couverte pour le rangement du bois et d'une terrasse surplombant le Linkebeek, accessible depuis l'atelier;
- Suivant les déclarations faites en séance, il apparaît que l'objet de la demande tel que renseigné à l'annexe 1 est erroné et qu'il ne s'agit en aucun cas d'un cabanon à l'usage de logement mais bien d'atelier annexe au logement (en l'occurrence atelier de peinture);

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

- en matière de programme :

- La zone verte du PRAS, est destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique. La présente demande ne rencontre pas ces objectifs étant donné que l'atelier a une destination essentiellement récréative (atelier de peinture) qui n'a pas de lien direct avec la préservation du site;

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

- La zone 1.C. du PPAS précise que seules les constructions pour l'outillage de jardin et le petit élevage seront autorisées, si le cabanon devait être autorisé, il ne pourrait en aucun cas être utilisé à des fins récréatives;
- Le gabarit et le matériau proposés dérogent également aux prescriptions de la zone 1.C. du PPAS, toutefois le cabanon dans sa nature (structure et bardage en bois) n'est pas incompatible avec les caractéristiques du terrain sur lequel il s'implante car celui-ci est vaste et très peu visible des environs;
- Son implantation est par ailleurs dérogatoire aux prescriptions du PPAS car en deçà de 2,00m de la limite de la zone;
- Ses dimensions sont excessives, même si, au vu des caractéristiques du terrain, une dérogation aux prescriptions de la zone 1.C. du PPAS (6m<sup>2</sup> de surface et 2.50m de haut avec toiture à double versant) semble autorisable, mais pas dans les proportions telles que proposées ;
- L'article 7 du RRU stipule par ailleurs que toute construction isolée doit se situer à distance appropriée des limites du terrain, ce qui dans ce cas n'est pas avéré étant donné que le bâtiment et la terrasse sont implantés à très grande proximité de la parcelle voisine, et que de plus le cabanon est percé de baies dans sa façade Sud-Ouest, lesquelles génèrent des vues directes préjudiciables à la propriété voisine;

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

La construction d'un cabanon de taille réduite et finition similaire est envisageable, en veillant toutefois à son implantation à distance suffisante du voisinage et à une limitation stricte de son usage à des fins compatibles avec la préservation, la conservation et la régénération du milieu naturel.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2019**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44624-2019 - Enquête n°181/19**

**Demandeur : S.P.R.L. XAL PARTNERS - Monsieur Xavier BOUTIN**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 6**

**Objet : démolir et reconstruire une habitation unifamiliale et construire un pool house et une piscine**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44624-2019 introduite le 11/04/2019 par la S.P.R.L. Xal Partners c/o Monsieur Xavier Boutin et visant à démolir et reconstruire une habitation unifamiliale et à construire un pool house et une piscine sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 6;

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 (AG du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol à la destination et à l'implantation;

**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 en intérieur d'îlot,
  - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement, qui présente peu de qualité architecturale,
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les caractéristiques urbanistiques des constructions,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
    - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
      - non-respect de l'article n°1.1 Destination qui prescrit « activité professionnelle de 40 m<sup>2</sup> max », en ce que la superficie du bureau maximale est dépassé (99 m<sup>2</sup>),
      - non-respect de l'article n°1.3 Emprise qui prescrit « taux d'emprise limite de 16,66% », en ce que le taux d'emprise est dépassé (16,96%), et implantation (pyramide à 45°) et construction de murs en dehors de la zone de bâtisse (patio),
      - non-respect de l'article n°2.3.3 Implantation au-delà de 40 mètres qui prescrit « implantation à 10 mètres des limites de la parcelle »,
      - non-respect de l'article 12 : Zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10 au 29/10/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

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

11/04/2019 : dépôt de la demande,

14/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

11/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

15/10/2019 au 29/10/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

13/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en attente de documents complémentaires,

26/11/2019 : réception de documents supplémentaires suite à la demande de la Commission de concertation,

04/12/2019 : séance de la Commission de concertation,

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 16/09/2019 :

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

### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

*Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).*

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

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

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

Quant à la présente demande :

*Les plans présentés à l'examen du service Voirie ne comportent aucune référence altimétrique par rapport à un repère fixe clairement identifiable et pérenne situé en dehors de la zone d'influence des travaux de construction.*

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

*Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :*

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

*Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.*

*Dispositif de gestion :*

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

- Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*
- Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.*

*Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.*

*L'infiltration respectera les conditions suivantes :*

- *La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);*
- *Le test de percolation doit être positif;*
- *La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;*
- *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 entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet n'est pas conforme au prescrit du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux en ce qu'il prévoit de collecter les eaux pluviales dans deux citernes d'eau pluviale de 10.000 L chacune disposées en série avant rejet pur et simple à l'égout sans infiltration ni rétention temporaire.

Il est demandé de corriger le schéma de gestion des eaux pluviales en prévoyant la collecte des eaux pluviales dans une citerne de 13.365 litres minimum dont le trop-plein est déversé dans un ouvrage de temporisation de volume identique et de préférence infiltrant (infiltration à faible profondeur étant donné que le bien est situé en zone de protection 3 des captages d'eau potable de Vivaqua).

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieur s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, [mvigoni@uccle.brussels](mailto:mvigoni@uccle.brussels).

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

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande, proche de la chaussée de Waterloo, est bâti en ordre ouvert,
- o La parcelle est longue de plus de 100 mètres et comprend en fond de parcelle un ancien terrain de tennis,
- o Le jardin s'évase à l'arrière,
- o La maison n°6 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+T, des façades blanches et toiture en ardoises, avec un garage en mitoyenneté,
- o La maison de droite (n°8) est implantée sur une plus large parcelle plus profondément, avec un volume implanté en avant et en mitoyenneté,
- o La maison de gauche (n°4), et les maisons suivantes jusqu'à la chaussée sont implantées à la même profondeur que la maison n°6,
- o Les zones latérales entre ces deux maisons ne sont pas importantes,
- o La maison existante comprend les lieux de séjour, cuisine, un bureau et une salle de jeux. Dans les combles, 5 chambres et 2 petites salles de bain,
- o Le terrain est en pente ascendante depuis la voirie,

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

- o La démolition de la maison existante,
- o La construction d'une villa 4 façades, d'un pool house et d'une piscine extérieure,

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

- o La villa projetée est implantée en long, et est couverte d'une toiture plate,

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

- en matière de programme :
  - le demi-sous-sol par rapport à la voirie est enterré en façade arrière. Il comprend un garage pour 2 véhicules, des vélos, une salle de jeux, un home cinéma, des caves,
  - le rez-de-jardin comprend le séjour, cuisine, salle de jeux, 5 chambres, 3 salles de bains,
  - le 1<sup>er</sup> étage est destiné à un bureau de 99 m<sup>2</sup>, objet d'une dérogation,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le plan s'étend sur 35 mètres de long, sur 9,92 mètres de large, dans la zone constructible,
  - latéralement à la chambre parentale au centre du plan, un patio est construit (murs de 2,40 mètres de haut), objet d'une dérogation à l'implantation hors de la zone de bâtisse,
  - le garage est étendu jusqu'à la mitoyenneté de droite, objet d'une dérogation,
  - le relief du sol est modifié, la pyramide n'est dès lors pas conforme, la dérogation n'est pas sollicitée,
  - le sous-sol est étendu du côté droit de la parcelle jusqu'à la mitoyenneté, objet d'une dérogation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le matériau des abords carrossables est en gravier stabilisé perméable,
  - la rampe de garage à une pente de 16%, ce qui n'est pas conforme au PPAS,
  - la zone de retournement ne permet pas de garder 3/5 de la superficie totale de la zone plantée, ce qui n'est pas conforme au PPAS,
  - le relief du terrain est modifié, rehaussant le niveau d'implantation de la maison, ce qui aggrave la dérogation non sollicitée,
  - au fond du jardin, le pool house s'étend sur 20,50 mètres. L'ensemble pool house, plage et piscine couvre une surface de 221 m<sup>2</sup>. Entre le pool house et la piscine, le revêtement de sol est constitué de gravier et tranches de tronc d'arbres, selon l'explication donnée en séance,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage permet le stationnement de 2 véhicules et des vélos,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage sont situés à l'avant du garage. Il n'est pas prévu de réinfiltration,
  - la piscine est située à plus de 70 mètres de l'avenue, le back wash doit être relié aux égouts, ce qui est possible vu le relief du terrain,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont prévues en brique orange, châssis noir,
  - les matériaux du sous-sol en façade avant ne sont pas précisés,

**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
  - motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
    - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot. Le pool house se situe en partie en dehors de la zone de bâtisse et s'étend sur plus de 20 mètres. La profondeur d'implantation (35 mètres) de la maison est importante,
    - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement. La maison ne présente pas de caractère typique architectural mais est bien intégrée dans le quartier, tant par son implantation que par les matériaux et les couleurs de ceux-ci. Selon la note explicative, la maison présente une piètre qualité de construction, des remontées capillaires entraînant une ambiance humide nocive, des traces de 'capricorne' et de champignons. La présence d'amiante est suspectée,
    - application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les caractéristiques urbanistiques des constructions. La maison existante est implantée en faible profondeur, en partie en mitoyenneté. Le projet s'implante en longueur, sur 35 mètres de profondeur ce qui crée une perte importante de vue vers le SSO et l'intérieur d'îlot depuis la maison de gauche. Cette implantation ne respecte pas la typologie des lieux et modifie fortement les vues et les liens entre les parcelles. Le projet n'est dès lors pas suffisamment qualitatif pour le quartier, ce qui ne permet pas d'envisager la démolition de la maison existante,



L'étage en recul est affecté à un bureau qui crée un volume entièrement vitré, avec des vues vers les parcelles voisines. En cas d'éclairage intérieur du bureau, la faune pourrait souffrir de ce 'phare',

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
- application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.1; Destination qui prescrit « *Toute autre affectation est interdite, sauf pour l'exercice d'une profession libérale, d'architecte, d'avocat, de médecin ou de réviseur d'entreprises, par habitant et à condition que les locaux affectés à l'usage de cette profession ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> de plancher par habitation. L'augmentation de cette surface ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité (cf. art. 0.8)* », en ce que la superficie du bureau maximale est dépassée (99 m<sup>2</sup>). La superficie envisagée est disproportionnée, les deux bureaux étant destinés à deux personnes, travaillant en partie à domicile,
  - non-respect de l'article n°1.3 : Emprise qui prescrit « *taux d'emprise limite de 16.66%* », en ce que le taux d'emprise est dépassé (16,96%), ce qui représente 8 m<sup>2</sup>. La dérogation n'est pas motivée pour le bon aménagement des lieux,
  - non-respect de l'article n°1.3 : Implantation qui prescrit « *Pour les constructions souterraines, ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50 mètres doit être observé* », en ce que le sous-sol est en partie implanté à la limite mitoyenne avec la parcelle de droite, contre le bâtiment voisin mitoyen qui bénéficie également d'un sous-sol, selon l'explication donnée en séance. La dérogation à l'implantation ne se justifie pas,
  - non-respect de l'article n°1.3 : Implantation « *un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec  $L = H$  ( $L : 5 m$  minimum -  $H$  : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne).* » Or, un remblai est prévu le long des façades latérales, ce qui entraîne une dérogation à l'implantation. Le terrain est relativement étroit; les deux zones latérales de 5 mètres limitent la largeur de la construction à près de 10 mètres. Le relief du sol est modifié aggravant le non respect de la pyramide par rapport au terrain naturel. En coupe transversale, le remblai de ± 70 cm rehausse la maison ce qui entraîne une dérogation au principe de la pyramide, essentiellement au droit du bureau au 1<sup>er</sup> étage. Les acrotères et l'étage en recul du bureau dépassent en partie du gabarit autorisable,
  - les murs situés autour du patio situé en façade latérale doivent être supprimés, car situés en dehors de la zone d'implantation, la dérogation ne se justifie pas, ces murs pouvant être réalisés au moyen de plantation,
  - non-respect de l'article n°2.3.3 : « *Implantation au-delà de 40 mètres qui prescrit « implantation à 10 mètres des limites de la parcelle* », en ce que le pool house est implanté à moins de 10 mètres de la limite latérale de gauche. Au point le plus défavorable, le pool house est implanté à 5,24 mètres de la limite latérale de gauche, ce qui limite les zones de verdure entre les parcelles. La parcelle contiguë de la chaussée de Waterloo est bâtie en profondeur avec un bâtiment affecté au bureau, autour d'un patio. La dérogation peut dès lors s'envisager. La distance entre le pool house et la piscine crée une plage de 4 mètres de large sur 20,50 mètres, perméable selon l'explication donnée en séance,
  - non-respect de l'article 12 : Zone de recul qui prescrit « *La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance*

*de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50 mètres. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir. » en ce que la pente est de 16%, la zone de manœuvre dépasse la profondeur de la zone de recul, les plantations ne sont pas suffisantes,*

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 14**

**Dossier 16-44699-2019 - Enquête n° 192/19**

**Demandeur : Monsieur Guillaume KERVYN de VOLKAERSBEKE**

**Situation : Avenue Moscicki 14**

**Objet : rehausser, transformer de manière lourde une maison, étendre le sous-sol, construire une piscine**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44699-2019 introduite le 06/06/2019 par Monsieur Guillaume Kervyn de Volkaersbeke et visant à rehausser, transformer de manière lourde une maison, étendre le sous-sol, construire une piscine sur le bien sis avenue Moscicki 14;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 51 - Quartier Floride-Langeveld (AR du 15/04/1988) et y déroge en implantation;

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

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

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

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

○ application de l'article n°10 ZONES DE PROTECTION D'ARBRES qui prescrit « Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité », en ce que le sous-sol est fortement étendu et que la piscine est également dans la zone,

○ application de la prescription 1.3.2. pour la reconstruction de la verrière arrière: la profondeur totale de la construction dépasse les 15 mètres requis,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2019 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ *il ne peut être justifié de la présence de la maison de la rehausser plus haute que les maisons voisines et sur plus du double de la maison existante, et ne répond pas au bon aménagement des lieux,*

○ *les villas n°12 et 16 respectent bien le PPAS et sont limitées à 2 niveaux,*

○ *la maison est étendue, l'allée, les terrasses, la piscine en zone de protection d'arbres, les plantations doivent être conservées,*

○ *la demande viole les articles 7 et 10 du PPAS,*

○ *l'annexe fait partie intégrante des espaces sur 2 niveaux. La demande ne peut s'appuyer sur un droit acquis, seul le sous-sol étant maintenu,*

○ *l'occupation du sol doit comprendre tous les revêtements du terrain, qui dépassent le seuil de 372 m<sup>2</sup>. la demande viole l'article 1.3.1 du PPAS,*

○ *la demande n'est pas complète, ne fournissant pas les photos ou plans montrant les bâtiments à proximité, ce qui ne permet pas au Collège d'évaluer le lourd programme de construction demandé,*

○ *la profondeur de la construction est limitée à 15 mètres,*

○ *la demande ne mentionne pas les arbres abattus, le couvert végétal doit être intensifié,*

○ *dans la zone non aedificandi, la construction d'une terrasse n'est pas adéquate,*

○ *l'avis d'enquête ne relève pas de dérogation à la hauteur de la reconstruction, pour la construction en intérieur d'îlot,*

- *dérogation ou pas à la hauteur, le gabarit est trop important en dépassant la hauteur des constructions avoisinantes,*
- *le permis refusé de 2018 fait état de la largeur de 20 mètres de la parcelle, ce qui rend la partie du terrain inconstructible avec des zones latérales de 10 mètres en intérieur d'îlot,*
- *le projet se situe en intérieur d'îlot,*
- *le mur oblique existant n'est pas conforme aux prescriptions civiles et au permis d'urbanisme de 1997,*
- *le respect de l'article 7 du titre I du RRU, la villa n'est pas implantée à distance appropriée des limites de la parcelle, compte tenu de la hauteur du projet et de la perte d'ensoleillement sur la parcelle voisine,*
- *les toitures plates ne doivent pas être accessibles et couvertes de toiture verte,*
- *la note descriptive laisse à penser que le projet ne vise qu'à ajouter un étage sous toiture à la villa existante, alors qu'il ajoute un étage franc et d'une toiture. L'usage de cet espace n'est pas clairement défini, un complément d'information doit être fourni,*
- *le gabarit ne respecte pas les servitudes énoncées dans l'acte de propriété : les bâtisses ne comprendront en hauteur qu'un étage et les combles,*
- *l'étage supplémentaire engendre des vues importantes sur les propriétés voisines et des effets de masse,*
- *la hauteur du projet dépasse la moyenne des constructions environnantes,*
- *la profondeur réglementaire de 15 mètres n'est pas respectée,*
- *l'emprise du sous-sol est augmentée, ce qui ne participe pas au redéploiement de la zone de protection d'arbres,*
- *le projet n'envisage de planter qu'entre la voirie et la construction projetée,*
- *se demande si 50% de la parcelle est maintenu en pleine terre,*

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

06/06/2019 : dépôt de la demande,

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

24/10/2019 au 07/11/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

04/12/2019 : séance 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, bâti en ordre ouvert,
- La parcelle est longue et étroite,
- Le couvert végétal est existant tout autour de la parcelle,
- Le relief est marqué par une pente ascendante vers le centre de la parcelle,
- Le PPAS couvre les parcelles de l'avenue d'une zone d'habitat en ordre ouvert sur la totalité des parcelles et largement d'une zone de protections d'arbres,
- Depuis l'adoption du PPAS, la maison n°14 a été construite et sur la parcelle n°16 un garage, un pool house et une piscine ont été construits (procédure avec MPP pour la zone de protection d'arbres),
- Le PPAS ne définit pas d'intérieur d'îlot, dès lors défini à partir de la façade arrière,
- La maison n°14 sur laquelle porte la demande est issue du permis d'urbanisme n°16-33181-1996, motivée par le fait que le projet maintient une zone d'arbres à l'avant de la villa et n'hypothèque pas l'ensoleillement et les vues de la maison voisine située au Nord. A l'origine le terrain était très arboré, mais sans arbres de valeur. Une dizaine d'arbres ont été abattus, permettant le développement des arbres périphériques. L'implantation en recul a été imposée par une servitude de vue au profit de la maison n°12 (sur 25 mètres de profondeur),
- La villa présente un gabarit R+1, la profondeur dépasse de 2 mètres la profondeur de 15 mètres requis, objet d'une dérogation acquise, vu que le projet est nettement inférieur au potentiel de la parcelle,
- Le garage pour 2 véhicules est situé au sous-sol, accessible par un accès et une zone de retournement taillée dans le relief du terrain,
- D'un point de vue structurel, la maison présente des fissures internes et externes dans les façades,
- La maison de droite (n°16) a également fait l'objet d'une construction dans la zone de protection (piscine et pool house - permis d'urbanisme n°16-34244-1999), à condition de disposer les installations en dehors de la couronne des arbres,
- La maison de gauche (n°12) est implantée plus proche de la voirie et dispose d'une servitude de vue vers la parcelle de droite sur une profondeur de 25 mètres,
- La façade Nord n'est pas implantée à 4 mètres de la limite du terrain,

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

- La transformation lourde de la villa,

- La rehausse du corps principal, l'extension du sous-sol et de la travée de gauche,
- La construction d'une piscine à l'arrière de la villa,

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

- La transformation lourde de la maison existante maintient les caves et la dalle de rez,
- Les démolitions s'étendent sur l'annexe arrière, la structure portante étant modifiée et nettement réduite à deux poteaux d'angle, aux dalles de l'étage et de la toiture, aux murs intérieurs;
- les façades sont fortement modifiées structurellement,

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

○ en matière de programme :

- le sous-sol est étendu en façade arrière et en façade latérale augmentant sa superficie de 58% : une vaste entrée, un garage, un local jardinage, une zone fitness, hammam, sauna, salle de jeux,
- au rez-de-chaussée : un salon, une cuisine, salle à manger, arrière cuisine, en reprenant la profondeur de la maison existante,
- au 1<sup>er</sup> étage : un petit salon, chambre, salle de bain, dressing,
- dans les combles : espace à aménager,
- la circulation verticale est composée d'un escalier en demi-cercle et d'un ascenseur, et d'un escalier droit entre le 1<sup>er</sup> étage et les combles,
- l'entrée est couverte par un nouvel auvent fermé sur les côtés et abritant un local vélos,

Vu les explications données en séance de la Commission de concertation du 20/11/2019, il est confirmé que l'affectation est résidentielle pour l'ensemble de la villa et que les combles seront aménagés en salle d'escalade pour le loisir du demandeur,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la zone d'accès carrossable et piéton est abaissée de 0,85 mètres, élargie du côté droit (Sud) pour accéder au garage et réduite du côté gauche,
- la maison est implantée sur la cave existante, la nouvelle partie des caves est située plus basse (garage latéral et partie arrière),
- l'implantation hors-sol est sensiblement la même que le volume existant,
- le volume secondaire situé à gauche, de gabarit R+1 est prolongé,
- une cour anglaise éclaire la salle fitness en about du sous-sol,
- la profondeur dépasse les 15 mètres par la reconstruction de l'annexe,
- le gabarit R+1 passe à l'équivalent d'un R+2+T pour la partie principale, avec une hauteur de corniche de 10 mètres,
- le 2<sup>ème</sup> étage n'est pas séparé de l'espace sous toiture (salle d'escalade privée),
- le gabarit autorisable par le PPAS est celui de la construction à front de voirie, étant donné que le PRAS définit les intérieurs d'îlot à partir de la façade arrière et que le PPAS mentionne une zone de bâtisse (habitat en ordre ouvert) sur toute la profondeur de la parcelle, sans préciser de zone de jardin (ce qui n'est pas le cas de l'autre flanc de l'îlot le long de l'avenue de Floride). La construction à 25 mètres de recul résulte de la servitude de vue au profit de la maison de gauche, ce qui ne situe pas automatiquement la villa 'en intérieur d'îlot', du simple fait de l'ampleur de ce recul imposé,
- cependant, vu les gabarits des constructions alentours généralement de R+1+T, la maison serait plus haute que les constructions voisines de l'équivalent d'un étage, ce qui déroge à l'article 8 du Titre I du RRU, dérogation non sollicitée,

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

- l'extension du sous-sol latéral et arrière est couvert par des terrasses et quelques plantations,
- une cour anglaise éclaire le local fitness en about du sous-sol,
- une petite piscine est prévue à l'arrière de la villa (6,80 x 4,80 mètres),
- la terrasse à l'arrière de la maison couvre la quasi totalité du sous-sol,
- les 14 arbres existants sont maintenus, seules des plantations basses sont prévues. Il y a lieu d'augmenter le nombre d'arbres afin de régénérer la zone de protection, avec 10 arbres mellifères (saule, cerisier, érable champêtre, aulne glutineux, pommier, robinier, marronnier, frêne à fleur, châtaigner, tilleul, noisetier, prunelier),

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

- le sous-sol conserve un garage, la zone d'accès et de la zone de retournement sont abaissés 0,84 mètre et élargis du côté sud mais réduits du côté nord,

○ en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- un bassin d'orage est prévu à l'avant du terrain, une zone d'infiltration est située à droite de la parcelle, en dehors de la couronne des arbres,

o quant aux autres aspects propres à la demande :

- o la toiture à versants projetée respecte les caractéristiques urbanistiques des constructions, le quartier présentant essentiellement des maisons aux toitures en pente,

**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 :

- o la demande est soumise à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), article 10 - zone de protection d'arbres, qui prescrit « *Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité* », en ce que le sous-sol est fortement étendu et que la piscine est également dans la zone;

Par rapport à la situation existante, l'emprise du sous-sol est plus que doublée, portant atteinte à la zone non aedificandi, réduisant les possibilités de réaliser la zone de protection d'arbres,

- o En terme de gabarit et d'implantation, la demande déroge au PPAS par la reconstruction de l'annexe, élément qui n'est pas prévu dans le prescrit du PPAS pour les villas isolées. Cependant, cet élément existait depuis la construction de la villa en 1997 et que sa reconstruction ne porte pas atteinte au voisinage,

Vu la dérogation non sollicitée au RRU, Titre I, article 8 en terme de hauteur, la demande dépassant la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes, généralement de gabarit R+1+T et que le projet dépasse de près de l'équivalent d'un niveau;

Que la dérogation non sollicitée ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Que cependant l'espace sous toiture peut être habitable, mais qu'il y a lieu d'abaisser le niveau de la toiture;

Vu l'ampleur des travaux de démolition, où seules les caves sont effectivement maintenues. Il est très peu probable que les façades soient maintenues vu les modifications de celles-ci et la démolition des planchers;

Vu l'ampleur de l'étendue des sous-sol en zone de protection d'arbres (réalisation ou maintien);

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

- o Réduire l'emprise du sous-sol à la création du garage et le rangement pour jardin, en l'implantant au même niveau que le sous-sol existant afin de ne pas modifier le relief de la zone d'accès,
- o Réduire les terrasses en conséquence,
- o Abaisser le gabarit en créant des combles relevés de maximum 1 mètre,
- o Compléter le plan d'implantation avec 10 arbres mellifères à planter en zone de protection d'arbres (saule, cerisier, érable champêtre, aulne glutineux, pommier, robinier, marronnier, frêne à fleur, châtaigner, tilleul, noisetier, prunelier),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la maison peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le niveau de la toiture doit être abaissé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise de la construction est trop importante en sous-sol,

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

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

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

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- o d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- o 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.  
Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2019**

**objet n° 15**

**Dossier 16-44914-2019 - Enquête n° 171/19 - Article 177**

**Demandeur : Bruxelles Mobilité - Monsieur Christophe Vanoerbeek**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 413 - 861**

**Objet : Aménager la chaussée d'Alseberg entre la rue de Stalle et l'avenue des Sept Bonniers : rénovation de la voirie, mise aux normes des quais de tram, des traversées, plantation d'un alignement d'arbres**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44914-2019 introduite le 13/08/2019 par Bruxelles Mobilité c/o Monsieur Christophe Vanoerbeek et visant à aménager la chaussée d'Alseberg entre la rue de Stalle et l'avenue des Sept Bonniers : rénovation de la voirie, mise aux normes des quais de tram, des traversées, plantation d'un alignement d'arbres sur le bien sis chaussée d'Alseberg 413 - 861;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement complet, de façades à façades, de la chaussée d'Alseberg comprise entre la rue de Stalle et l'avenue des Sept Bonniers;

Considérant que le projet se situe en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que ce tronçon de la chaussée d'Alseberg est bordé principalement de liserés commerciaux et de zones d'habitation et que la voirie concernée par le projet est une voirie régionale et interquartier au plan Iris II;

Considérant que la chaussée d'Alseberg est reprise au Plan Régional de Développement Durable comme une grande voirie urbaine sur laquelle est présente un centre de quartier et inter-quartier (carte 1), un noyau d'identité locale (carte 4), une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau (carte 3) et une ligne de transport en commun de haute capacité (carte 6);

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

- application de la prescription particulière n°25.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Considérant que la demande a été soumise à l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites en application de l'article 237, §1 du CoBAT relatif aux zones de protection et que cette dernière a rendu son avis en sa séance du 02/10/2019;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en application de l'article 177, §2/1 du CoBAT et que cette dernière a rendu son avis le 07/10/2019;

Considérant l'avis de la STIB daté du 12/11/2019;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2019 au 30/10/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **Aménagement** : volonté d'avoir une zone commerçante réservée aux modes actifs et transport en commun, demande de trottoirs plus larges, contre le plain-pied car perte de repères pour les malvoyants, regret du peu de zones perméables, contre l'abattage des arbres, contre la non prise en compte d'un bassin d'orage, minéralisation trop élevée, entrées carrossables parfois non indiquées, largeurs de trottoirs trop importantes, propose de remplacer les arbres par des bacs à fleurs, demande élargissement trottoirs côté pair également, absence d'alternatives proposées, oreilles de trottoir trop larges, contre l'élargissement de la chaussée carrossable, projet trop axé sur la voiture, anticiper les futurs 2m de trottoir obligatoires, manque passage piéton face au Aldi;
- **Transports en commun** : volonté d'améliorer les performances du tram 51, volonté d'affecter la chaussée aux trams et aux cyclistes, surestimation des fréquences de tram actuelles et demande d'une fréquence plus élevée (5'), remplacer les trams par des bus, contre la longueur des quais, circulation des T4000 incertaine, contre le déplacement de l'arrêt Bens, demande d'un semi-site propre pour le tram;



- **Cyclistes** : regret d'une piste cyclable non continue vers Stalle, demande plus de stationnements vélo, trop peu d'aménagements cyclables sur la zone du projet;
- **Circulation automobile** : besoin d'un parking à proximité, contre la suppression du stationnement, stationnement mal calculé, proposition d'un parking rue des fidèles, contre le rapprochement du charroi vers les façades, calcul des girations au carrefour Doyenné/ Alseberg, erreur comptage du stationnement, demande suppression tourne à gauche d'Alseberg vers Brugmann, demande diminution des vitesses, accès à la maison médicale à revoir;

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

13/08/2019 : dépôt de la demande;

10/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/10/2019 au 30/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

04/12/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- o l'avis du Service Vert émis le 08/11/2019;
- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 14/11/2019;
- o l'avis du Service de l'Environnement émis le 14/11/2019;

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

- o l'avis de Bruxelles-Mobilité émis le 23/09/2019;
- o l'avis de la CRMS émis le 11/10/2019;

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

Considérant que le projet se situe en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que ce tronçon de la chaussée d'Alseberg est bordé principalement de liserés commerciaux et de zones d'habitation et que la voirie concernée par le projet est une voirie régionale et interquartier au plan Iris II;

Considérant que la chaussée d'Alseberg est reprise au Plan Régional de Développement Durable comme une grande voirie urbaine sur laquelle est présente un centre de quartier et inter-quartier (carte 1), un noyau d'identité locale (carte 4), une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau (carte 3) et une ligne de transport en commun de haute capacité (carte 6);

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

Considérant le projet vise à réaménager la chaussée d'Alseberg de façade à façade afin d'y améliorer l'accessibilité aux transports en commun et des modes actifs tout en embellissant l'espace public;

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

Considérant que le renouvellement des voies constitue une opportunité pour remodeler l'espace public et ainsi offrir de meilleures conditions de sécurité aux piétons en renouvelant les revêtements et en aménageant des traversées conformes aux normes et adaptées aux PMR;

Considérant que la chaussée d'Alseberg est relativement étroite, étroitesse qui implique un partage de l'espace plus restreint (aménagements cyclables limités à un tronçon, stationnement supprimé, trottoirs étroits,...);

Considérant que toutes les portions de trottoir de moins de 1,50 m ont été libérées du stationnement afin d'atteindre la largeur minimale légale du RRU, largeur qui paraît très insuffisante au regard des fréquentations piétonnes de la chaussée et des normes à venir;

Considérant que le stationnement restant résulte d'un rééquilibrage de l'espace public, rééquilibrage à minima qui jongle entre l'offre en trottoirs larges de 1,50 m minimum, l'offre partielle cyclable, le passage du tram et la circulation des véhicules;

Considérant que le centre de quartier et inter-quartier est caractérisé par son rôle de proximité (accessibilité piétonne, tenue d'événements locaux, commerces et desserte STIB de qualité);

Considérant que si les trottoirs doivent avoir une largeur confortable symétrique, alors il convient de faire l'impasse sur le stationnement (la dissymétrie en largeur provient des poches de stationnement);

Considérant que l'aménagement dit de plain-pied présente une bordure arrondie de 4 cm qui différencie légèrement les zones réservées aux piétons et à la circulation; ce qui constitue un repère léger mais physique pour ceux qui doivent s'orienter;

Considérant qu'une zone de plain-pied offre des traversées piétonnes plus confortables car ne présentant aucune pente ni ressaut au niveau du passage piéton;

Considérant que la matérialisation des zones de stationnement sur le plain-pied n'est pas heureuse (revoir avec service voirie);

Considérant que la majorité des traversées de voiries perpendiculaires est transformée en trottoir traversant : le revêtement est le même que le trottoir, le piéton a la priorité et le marquage des bandes n'est donc pas conseillé (trottoir et non traversée);

Considérant que l'aménagement, bien que fort minéral, offre un alignement d'arbres (qui devront être choisis avec une certaine taille) sur la longueur du tronçon et des fosses de plantation plus longues que la moyenne (4m) afin d'offrir des zones plantées plus généreuses et collectant les eaux pluviales;

Considérant que l'asphalte proposé pour la piste cyclable ou en chaussée carrossable, tout comme les autres matériaux prévus sur la zone, sont peu infiltrants; que seules les fosses à arbres sont prévues pour absorber au mieux les eaux de pluie et tendre au respect du plan régional de gestion de l'eau;

Considérant les objectifs de gestion des eaux de pluies et la nécessité d'augmenter les surfaces perméables, afin de diminuer les risques d'inondation dans le bas de la chaussée d'Alseberg;

Considérant que ces zones de plantation peuvent tout à fait accueillir des parterres fleuris ou d'autres espèces végétales et améliorer la gestion de l'eau pluviale via l'infiltration, l'évapotranspiration et le rejet à faible débit;

Considérant qu'un bassin d'orage a récemment été réalisé sous l'axe De Fré / Brugmann / Stalle;

Considérant que le reste de la chaussée (jusqu'aux Sept Bonniers) est aménagé avec des trottoirs et du stationnement longitudinal quand les largeurs le permettent, et qu'il accueille une piste cyclable séparée en trottoir entre l'avenue de Floréal et l'avenue Emile Regard;

Considérant que le projet offre un espace public plus dégagé; qu'il n'y a pas lieu de rajouter des obstacles sur cette zone mais d'indiquer sur plan toutes armoires concessionnaires ou obstacle vertical existant;

Considérant la présence d'un bâtiment classé : qu'il n'y a pas lieu de placer des poteaux (porte caténaire) devant sa façade (n°621) mais de s'assurer que celui-ci est un peu en recul;

Considérant que la partie carrossable se retrouve asphaltée jusqu'au filet d'eau, ce qui agrandit visuellement son emprise;

Considérant que, si 6,20 m de largeur sont nécessaires au passage de 2 trams ou au croisement de camionnettes, le revêtement choisi pourrait - soit être moins autoroutier afin de gommer l'élargissement matériel de la chaussée - soit être réduit par un revêtement de zones tampons comme dans la situation existante;

Considérant que les entrées carrossables doivent être vérifiées pour ne pas les condamner ou compromettre l'installation d'un arrêt de tram;

Considérant qu'un projet offrant des trottoirs plus larges, rénovés avec des matériaux nobles (pavés porphyres sciés sur le noyau commerçant) et accueillant des arrêts de tram confortables, est de nature à redynamiser l'activité commerciale;

Considérant que les arrêts des lignes de transports en commun présentent un caractère d'intérêt public; que la présence d'un arrêt n'est pas incompatible avec la fonction commerciale de la chaussée d'Alseberg; qu'au contraire, la présence du nœud intermodal directement en lien avec l'artère commerçante l'alimente en flux de piétons, et donc en clients potentiels;

Considérant que la position des abris et la longueur des quais doit correspondre aux besoins de la STIB, afin de permettre à cette dernière d'offrir un service optimum;

Considérant que le noyau d'identité locale est un lieu où le confort du piéton doit être privilégié par rapport aux autres modes de déplacement;

Considérant l'obligation de mise en accessibilité des arrêts de transports en commun, repris notamment dans le contrat de gestion de la STIB;

Considérant que les rails de tram sont à une distance de 55 cm de la bordure des arrêts de tram laissant une lacune horizontale de 12 cm à ces derniers;

Considérant que cette largeur est par trop importante pour assurer l'autonomie des déplacements des personnes à mobilité réduite;

Considérant que les quais viennois permettant un accès au tram depuis le trottoir n'ont pas été envisagés car les égouts ne permettent pas de descendre les voies de tram à un niveau suffisamment bas pour aménager un quai au niveau du trottoir et que les pentes nécessaires à ces quais auraient une longueur trop importante ne permettant plus l'accès aux accès carrossables; qu'il convient de vérifier ces affirmations sur plans;

Considérant que les arrêts en estrade permettent une accessibilité au tram via une rampe d'un côté et un escalier de l'autre pour atteindre le quai à 31cm (hauteur de plancher du tram pour un accès de plain-pied);

Considérant que le tram (3000 ou 4000) a besoin d'un espace tampon entre le wagon et la zone de stationnement afin de garantir un couloir de circulation sans obstacle, d'où les 6,20 m de chaussée carrossable demandés;

Considérant que les quais doivent être accessibles à tous; que leur aménagement doit se faire sur une longueur de 45m pour les T4000 et une hauteur de 31 cm; que la présence d'une entrée carrossable n'est pas compatible avec les normes demandées, et que les inter distances entre arrêts doivent être le plus optimales possible, d'où le déplacement de l'arrêt Bens;

Considérant que la circulation du tram doit être améliorée par le projet : que ce dernier prévoit le renouvellement des feux avec priorité pour la gestion des carrefours; qu'on pourrait aller plus loin en se référant à l'étude de mobilité de 2019 (contre-sens, suppression de tourne-à-gauche);

Considérant que la qualité de l'asphalte en chaussée dépend de la couche de finition (exclure l'asphalte coulé qui peut provoquer des "bulles");

Considérant que le stationnement est interdit 5 m avant les traversées; que la diminution des places de stationnement s'explique également par la mise aux normes de l'espace public;

Considérant que les arrêts des transports en commun se situent après les feux afin de ne pas perdre de temps aux carrefours grâce aux feux intelligents; que les véhicules ne peuvent s'engager dans un carrefour si les risques de le bloquer existent;

Considérant que les quais pourraient être éclairés au sol le long du trottoir afin de marquer leur positionnement; que leur design doit être précisé;

Considérant que la piste cyclable en trottoir est en asphalte ocre, matériau lisse et contrasté qui le différencie des trottoirs réservés aux piétons;

Considérant que le vadémécum vélo recommande des tronçons clairs sans obstacles verticaux;

Considérant que la zone tampon n'est pas matérialisée à côté de la piste cyclable pour maintenir une largeur de trottoir confortable, sachant que la piste fait 2 m de large et longe le côté passager (plus d'espace, moins de fréquence d'ouvertures de portières);

Considérant qu'il y a lieu de retravailler les raccords de la piste cyclable en sens montant;

Considérant que l'offre en stationnement vélo est insuffisante; qu'il y a lieu de la compléter et d'offrir des arceaux en U inversés;

Considérant que deux rues cyclables peuvent être aménagées dans la rue de Nieuwenhove et dans la rue du Doyenné;

Considérant que la diminution des places de stationnement s'explique par la mise aux normes de l'espace public (traversées, quais, trottoirs);

Considérant que les girations ont été vérifiées pour les passages des véhicules du SIAMU, que le passage des camions et camionnettes est alors garanti, à condition de ne pas placer de potelets sur les oreilles de trottoir;

Considérant que la mise aux normes des trottoirs conduit à revoir le partage de l'espace en voirie, amenant parfois le charroi plus proche des façades, le reculant à d'autres endroits ou supprimant le stationnement;

Considérant qu'une étude de stationnement a été menée pour la création de parking hors voirie (place Jean Vander Elst, place Emile Danco,...) et pour la gestion des zones de stationnement (zones rouges,...);

Considérant que le demandeur a exposé différentes options de parking hors voirie, que les solutions en terme de stationnement ne peuvent se limiter à la chaussée concernée par le projet;

Considérant l'ouverture déclarée de la Région de mettre à disposition des places de stationnement au niveau du parking Stalle à construire sur l'étage en suspens et d'améliorer la gestion du parking Doyenné (signalisation, télé jalonement,...);

Considérant que le projet offre un espace public plus dégagé et aux fonctions claires :larges zones de plantation, oreilles de trottoir rendant les traversées sécurisées, zone de plain-pied matérialisée de façon homogène, stationnement matérialisé sur la partie haute, etc; qu'il n'y a pas lieu de rajouter des obstacles sur cette zone mais d'indiquer sur plan toutes armoires concessionnaires ou obstacle vertical existant;

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

#### **Transport en commun :**

- Garantir l'accessibilité PMR en réduisant la lacune horizontale des arrêts de tram à maximum 7 centimètres de large;
- Corriger l'implantation et la longueur des quais de tram (n°637-623 revoir et ajouter marche - n°557 à décaler pour une continuité et une rampe à l'extrémité, n°414 à prolonger...);
- Etudier le déplacement de l'arrêt face au n°853 (avant ou après carrefour);
- Prévoir 2 abris simples pour l'arrêt Roosendaal et un double pour l'arrêt Coghen direction Stade;
- Aux carrefours à feux, installer des feux intelligents qui dégagent le carrefour à l'arrivée des trams et qui donnent l'absolue priorité à ceux-ci dans leurs déplacements;

- Détailler le design des arrêts (avec un détail sur plan et coupe des aménagements proposés qui incluent les dispositifs PMR au sol, un détail de l'estrade), proposer un éclairage au sol côté trottoir le long du quai et un lien entre le long du quai et le trottoir (marche continue, etc.);
- Limiter l'emprise du tube de transport à son minimum sans compromettre son bon fonctionnement;
- Etudier le contre-sens tram en prenant en compte les résultats de l'étude de mobilité de 2019 entre Stalle et Xavier De Bue;
- Indiquer l'emplacement des bornettes STIB;
- Indiquer dans une note quels quais peuvent être aménagés en quais viennois;

#### **Stationnement et circulation :**

- Vérifier les entrées carrossables 853 et 652 et l'accessibilité aux seuils des magasins;
- Le quai doit être modifié pour l'entrée cochère du 853 et une place PMR pourra être mise au carrefour 841;
- Améliorer l'accessibilité aux seuils des magasins dans le respect des pentes du RRU (réponse au niveau de l'exécution : se mettre en contact avec les commerçants intéressés lors de l'exécution);
- Préciser les zones de livraison et les emplacements PMR;
- Ne pas placer de potelets en trottoir pour les girations SIAMU, livraisons, etc et pour limiter l'encombrement de l'espace public;
- Prévoir un passage piéton face au Aldi;

#### **Aménagement cyclable :**

- Envisager l'utilisation du béton drainant coulé de couleur ocre pour la piste cyclable;
- Marquer ponctuellement au sol des logos vélos entre les rails dans la partie asphaltée de la chaussée d'Alseberg en l'absence de piste cyclable;
- Mieux indiquer au sol ou par des panneaux les entrées et sorties des pistes cyclables
- Travailler une meilleure insertion des pistes cyclables en les continuant jusqu'aux traversées (excepté lors de la présence d'un arrêt de tram);
- Augmenter l'offre en stationnement vélos (U inversés avec barre transversale de section profilée ou orthogonale et une deuxième barre transversale à proximité du sol pour détection PMR) et motos tout en maintenant un passage libre de 1,50 m lorsque les vélos stationnent; particulièrement dans la zone commerciale avec des poches de stationnement (présence tous les 50 m environ);
- Déplacer les emplacements vélos en face de l'entrée du carré Pauwels vers l'entrée du Delhaize Mozart;
- Indiquer sur plan la borne de paiement Villo!;
- Marquer les SUL et les pertes de priorité;
- Clarifier le cheminement cyclable par des logos au niveau de l'arrêt Coghén, notamment avant et après le quai;

#### **Aménagement paysager et gestion de l'eau:**

- Eliminer les robiniers faux-acacias du projet, ces arbres étant considérés comme invasifs en Région de Bruxelles-Capitale depuis 2012 par Bruxelles Environnement;
- Fournir un plan de plantation (quelle essence à quel endroit);
- En lieu et place des carrés d'arbres classiques, implanter des arbres de pluies tel que préconisés par Bruxelles Environnement. Ces structures, des fosses de plantations en dévers de la voirie, sont ouvertes sur les côtés afin de recueillir les eaux de ruissèlements des surfaces alentours (cf. illustration de BE ou autre);
- Profiler les trottoirs, les zones de stationnement et les voiries de façon imperceptible mais permettant néanmoins à un maximum d'eau de ruissèlement de rejoindre les arbres de pluies et de s'infiltrer pour alimenter la nappe phréatique en période d'étiage;
- Adapter les essences d'arbres et de plantes couvre sols prévus afin que ce soient des essences supportant des épisodes très humides et très secs;

- Envisager la récupération des descentes d'eau de pluie des maisons et les guider vers les arbres de pluie, au moins à chaque fois que les eaux de toitures sont en l'état actuel transférées vers le filet d'eau à l'aide de gargouilles;
- Conserver les arbres qui peuvent être maintenus grâce à une largeur de trottoir suffisante et compléter l'alignement;
- Étudier la possibilité de poches de verdure (plusieurs arbres groupés) 530 et 528 maintenir voir 516 et 527;
- Prévoir une protection en fosse de plantation contre le stationnement;
- Reculer le poteau porte-caténaire hors du bien classé;
- Contraster les zones de stationnement par un revêtement plus noble qui s'intègre au reste comme un contour en pierre bleue;
- Proposer une autre matérialisation de la chaussée carrossable afin de retrouver une largeur moindre (éviter l'asphalte ou alors le limiter comme la situation existante en travaillant les zones tampon);
- Fournir le détail des fosses de plantation et leurs liens avec la gestion de l'eau de pluie (acheminement de l'eau, bordures, coupes, égouttage,...) idem pour les zones de stationnement;
- Justifier la taille de l'oreille de trottoir face au n°861;

#### **Technique :**

- Représenter les nouvelles chambres de visite décentrées construites par Vivaqua (celle située devant le n° 851 se retrouvera en plein milieu du quai d'embarquement de l'arrêt Globe);
- Compléter le dessin des voies de tram avenue Coghén;
- Clarifier le type de joint utilisé pour les pavés porphyre en stationnement (durabilité et résistance au charroi);
- Compléter les signaux A49 à peindre au sol (numéros 857, 666, 755, 572, 641, 554, 619, 480, 539, 408);
- Matérialiser les emplacements pour personnes porteuses de handicap (PH) demandées par des particuliers avec un liseré blanc et non en bleu plein et sans surligneur;
- Prévoir de la pierre bleue bouchardée, flammée ou striée en bordure de quai
- Respecter les pentes selon le RRU et anticiper l'écoulement des eaux de pluie (pour éviter toute stagnation en trottoir ou au niveau des passages piétons);
- Dalles podotactiles : se conformer aux prescriptions du cahier 4 du Vade-mecum Piétons en Région de Bruxelles-Capitale;
- Exclure l'asphalte coulé mais prendre de l'asphalte classique sur 5 cm pour les finitions et 7 cm pour le profilage avant;
- Sur plan, indiquer les obstacles verticaux, armoires électriques comprises (les déplacer si ils constituent un obstacle vertical, surtout entre la piste cyclable et le trottoir);
- Prévoir des poteaux contrastants par rapport à leur environnement pour une bonne visibilité;
- Les feux de circulation devront être munis de dispositifs sonores et/ou tactiles permettant aux personnes déficientes visuelles de connaître les périodes durant lesquelles il est possible d'effectuer une traversée;
- Vérifier le nombre et la répartition des avaloirs en coordination avec Vivaqua;
- Envisager si possible des avaloirs transversaux à placer juste avant les plateaux dans les rues les plus pentues : rue Jean-Baptiste Labarre, rue De Broyer, rue Victor Allard;
- Rajouter des avaloirs supplémentaires au droit des nouveaux élargissements de trottoirs dans les rues communales adjacentes
- Ne pas faire apparaître les terrasses qui sont provisoires (suppression du plan ou indication en pointillé);

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