

Séance du 04/03/2015/ Zitting van 04/03/2015  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9334-2014  
Situation : Avenue du Vossegat 14-16  
Demandeur : Vossegat 14-16 A.C.P.  
(régularisation d'un parking couvert)
- 09h15 2) 027/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.030-2015  
Situation : Rue des Trois Arbres de 10 à 14  
Demandeur : URBINVEST sa (Monsieur d'Ursel E.)  
(La transformation avec démolition partielle d'un site industriel, le maintien d'activités mixtes à front de parcelle et la reconversion de sa partie en intérieur d'îlot en 15 logements, l'aménagement de ses abords en parkings et jardins, ainsi que l'aménagement de la voirie piétonne dans le prolongement de la rue des Trois Arbres)
- 09h45 3) 019/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.931-2014  
Situation : Rue des Cottages 28  
Demandeur : Madame HANNICQ Martine  
(La mise en conformité du rez-de-chaussée d'une maison)
- 10h05 4) 030/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.975-2014  
Situation : Chaussée de Waterloo 739  
Demandeur : M. et Mme DEWIGNE P. et DESMEDT I.  
(L'aménagement d'une crèche dans un logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport)
- 10h30 5) 024/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.843-2014  
Situation : Chaussée de Waterloo de 940 à 942  
Demandeur : CLEAR CHANNEL BELGIUM sprl (Monsieur Sax D.)  
(Le placement d'un panneau publicitaire de 36m<sup>2</sup> et de 2 panneaux de 2m<sup>2</sup> pour la clôture d'un chantier)
- 10h50 6) 018/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.898-2014  
Situation : Drève du Caporal 40  
Demandeur : M. CHARPENTIER et Mme RIOUST de LARGENTAYE  
(La transformation lourde et l'extension d'une habitation)
- 11h15 7) 023/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.972-2014  
Situation : Chaussée d'Alseberg de 560 à 562  
Demandeur : SWITCH CONCEPT sprl (Monsieur Hecht J.)  
(La transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en logement uni-familial)
- 11h40 8) 017/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.890-2014  
Situation : Chaussée de Waterloo 1358A  
Demandeur : SUSHISHOP sa (Monsieur Mickael Benhamou)  
(L'aménagement d'une terrasse de restaurant en zone de recul)
- 12h00 9) 016/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.943-2014  
Situation : Avenue Dolez 61  
Demandeur : Madame STOYANOVA Vanya  
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ----

- 13h30 10) 021/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.941-2014  
Situation : Rue du Ham 76  
Demandeur : Madame AMROMINA Irena  
(La mise en conformité d'une transformation uni-familiale : la construction d'une extension arrière et le changement d'utilisation du grenier en chambre)
- 13h50 11) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.489-2014 (art.126/1)  
Situation : Avenue Jacques Pastur 90-92  
Demandeur : M. PUTZ et FUMIER  
(La transformation et l'extension de 2 habitations jumelées, ainsi que la mise en conformité de la situation existante de fait (modification de baies et châssis, ainsi que mise en peinture des façades pour le n°92)
- 14h15 12) 029/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.974-2014  
Situation : Chaussée de Saint-Job 504  
Demandeur : Madame NEVE de MEVERGNIES Alycia  
(Le changement d'affectation d'un commerce en cabinet de kinésithérapie et la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en parking)
- 14h40 13) 026/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.907-2014  
Situation : Avenue Léo Errera 46  
Demandeur : Monsieur COSTE Stéphane  
(La transformation et l'augmentation du volume bâti d'une maison uni-familiale)
- 15h05 14) 022/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.934-2014  
Situation : Rue des Carmélites 166  
Demandeur : Mme LADAVID Christelle et M. GRIMBERG Didier  
(La rehausse d'un immeuble (création d'un duplex))
- 15h30 15) 028/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.838-2014  
Situation : Rue Auguste Danse 32  
Demandeur : M. et Mme COLOMBIER A. et GREMAUD M.  
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 15h55 16) 020/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.786-2014  
Situation : Chaussée d'Alseberg 383  
Demandeur : Monsieur BOULATIOUR Touhami  
(La transformation d'un atelier en logement en fond de parcelle et extension)
- 16h15 17) 010/15 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40.936-2013 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°8943  
Situation : Rue Zwartebeek 23  
Demandeur : Administration communale d'Uccle  
(Le réaménagement du parking du centre sportif Neerstalle : diminuer le nombre de places de parking de 149 à 133, avec places pour bus - créer un bassin d'infiltration sous le parking – placer des parkings vélos - remplacer la cabine haute-tension - réaménager les trottoirs et parkings en voirie)
- 16h45 18) 025/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.945-2014  
Situation : Chaussée de Saint-Job 238-240  
Demandeur : MP Properties sprl (Monsieur Parmentier L.)  
(La démolition de deux maisons uni-familiales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes, la construction d'un Immeuble de 9 appartements à front de rue et d'une uni-familiale en intérieur d'îlot)

17h10      19) 035/15 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41.803-2014 (art.177)  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9265  
Situation : Rue Gatti de Gamond 145  
Demandeur : ALPHA LINE sprl (M. Charles)  
(La démolition d'un immeuble de bureaux et construction d'un immeuble  
résidentiel comprenant 29 appartements et 50 emplacements de  
parking (article 126/1))

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/03/2015**  
**objet n° 1**

**Dossier PE-9334-2015- Enquête n°**

**Demandeur : ACP Vossegat 14-16**

**Situation : Avenue du Vossegat 14-16**

**Objet : Mise en conformité d'un parking couvert et d'un parking à l'air libre**

**AVIS**

Considérant que l'enquête publique effectuée du 26/01/15 au 09/02/15 inclus a donné lieu à :

- 0 lettre de remarque
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;
- il s'agit d'une régularisation ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- lors de la visite sur place, le site était correctement géré par l'ACP ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 10/10/14 et que ce rapport comporte 7 remarques relatives :
  1. aux portes coupe-feu ;
  2. aux sorties de secours ;
  3. à la résistance au feu des canalisations ;
  4. à l'ajout d'un extincteur ;
  5. à la signalisation de sécurité ;
  6. aux stockages de matières inflammables dans le garage ;
  7. à la conformité des installations électriques.

Et à condition de :

- se mettre en conformité avec les remarques émises par le SIAMU.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/03/2015**  
**objet n°2**

**Dossier 16-42030-2014- Enquête n° 027/15**

**Demandeur : S.A. Urbinvest c/o Monsieur Etienne d'Ursel**

**Situation : Rue des Trois Arbres, 10 à 14**

**Objet : la transformation, avec démolition partielle, d'un site industriel, le maintien d'activités mixtes à front de parcelle et la reconversion de sa partie en intérieur d'îlot en 15 logements, l'aménagement de ses abords en parkings et jardins,**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42030-2014 introduite le 30/12/2014 par la S.A. Urbinvest c/o Monsieur Etienne d'Ursel et visant la transformation avec démolition partielle d'un site industriel, le maintien d'activités mixtes à front de parcelle et la reconversion de sa partie en intérieur d'îlot en 15 logements, l'aménagement de ses abords en parkings et jardins, sur le bien sis rue des Trois Arbres, 10 à 14;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requise pour les motifs suivants :

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - o application de la prescription générale n°6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de ...;
- o motifs inhérents au CoBAT :
- o 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 :
  - o 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 4 du titre I en ce qui concerne la profondeur de bâtisse du projet ;
    - non-respect de l'article 6 du titre I en ce qui concerne la hauteur de toiture plus haute que celle de l'immeuble le plus haut ;
    - non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul, en ce que le projet y implante un parking paysager ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations, les observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le représentant des habitants du quartier signale que les plans qu'il a examinés sont impossibles à apprécier. Il semble qu'il y ait beaucoup d'erreurs et omissions dans ce dossier. Il n'a pas d'image du bâtiment avec ses mesures, ni les entrées et sorties du parking.
- Il trouve que le minimum est d'avoir des plans de face des quatre façades avec des mesures exactes. Les plans des balcons sont surprenants.
- Il estime que les photos aériennes sont plutôt « farces ».

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/12/2014 : dépôt de la demande

22/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015:séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU, émis le 09/02/2015 et introduit le 24/02/2015;

Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/02/2015 et libellé comme suit :

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

**1.1. Alignement – Voie publique**

- L'alignement du 9 avril 1934 est remplacé par celui figuré au Plan Particulier d'Aménagement n°08 du 28 avril 1954, lui-même confirmé par le plan général d'alignement adopté par le Conseil Communal en séance du 28 juin 2012.
- La partie de la parcelle cadastrée A/ 79<sup>F</sup>2 qui est emprise par l'alignement sera cédée gratuitement et sans frais à l'administration communale.

**1.2. Positionnement altimétrique du projet**

- Principes généraux :
  - o l'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).
  - o Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

**1.3. Cotation d'implantation**

- Principes généraux :
  - o Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
  - o Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Ces points d'appui seront idéalement repérés par des lettres.
  - o A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

**1.4. Niveau d'implantation**

- Principes généraux :
  - o Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
  - o Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

**1.5. Eaux usées : raccordement à l'égout public**

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1<sup>er</sup> octobre 2010. S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
- Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre une station d'épuration individuelle.
- L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol.
- L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

## **1.6. Eaux pluviales : infiltration dans le sol**

### **- Principes généraux :**

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

#### **1. L'infiltration dans le sol :**

- *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;*
- *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
- *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*
- *Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.*
- *Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.*
- *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.*

#### **2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.**

#### **3. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :**

- *Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
- *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
- *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
- *Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*
- *Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*

### **- Quant au projet :**

- *L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé.*
- *Les plans doivent comporter les indications suivantes :*
  - *destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;*
  - *Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;*
  - *En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales pourront être déversées dans l'égout après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie (en m<sup>2</sup>) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m<sup>3</sup> du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point raccordement.*
- *Dans le cas d'un raccordement du réseau d'eaux pluviales à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.*
- *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.*

### **- Quant à l'espace public :**

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

- *En cas de trop grande difficulté technique pour récupérer les eaux pluviales du versant de toiture donnant sur la rue, autorisation peut être accordée par le Collège de placer une descente d'eau pluviale en façade à rue dont les eaux s'écouleront sous le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte de forme carrée, placée conformément à l'article 23 du règlement communal sur les trottoirs. La descente d'eau pluviale sera dans la mesure du possible encastrée dans la façade de manière à ne pas dépasser du front de bâtisse.*
- *Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.*

## **2.7. Piscine**

- *Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par le bassin d'orage, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.*
- *Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.*
- *Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu plus).*

## **2.8. Services publics**

- *Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.*
- *Déchets ménagers : Il s'indique d'éviter l'encombrement du trottoir par la dizaine de containers les jours de collecte ; il est donc vivement conseillé de réserver un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.*

## **2.9. Stationnement**

- *Modalités :*
  - *Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.*
  - *L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.*
  - *Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.*
  - *Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage, les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...*
  - *Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).*
  - *L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.*
  - *Le plan de situation figurera les emplacements de parking public réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.*
  - *Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

## **2.10. Aménagement ou réfection de l'espace public**

- *Modalités :*

- Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs.
- L'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x15 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure.
- *Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.*
- *Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.*
- *La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*
- *Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.*
- *Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.*
- *Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (soupleaux) dans le trottoir ; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupleaux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.*
- contact :
  - Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, voirie@uccl.be.
  - Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01

### **2.11. Impétrants**

- Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- **Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.**
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- **L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.**
- contact : Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, voirie05@uccl.be.

## **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

### **2.1. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

- Modalités :
  - Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la voirie, au droit du chantier et sur minimum 30 mètres au-delà sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voiries communales) ou le géomètre de Bruxelles-Mobilité (voiries régionales).
  - Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal ou régional concerné au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contact :

- Voirie communale : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, [vincent.albert@uccl.be](mailto:vincent.albert@uccl.be).
- Voirie régionale : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01

## **2.2. Occupation de l'espace public**

- Modalités : toute occupation temporaire de la voie publique à l'occasion des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée. La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél 02/348.65.52 – Fax 02/348.65.14, [voirie20@uccl.be](mailto:voirie20@uccl.be).

## **2.3. Contrôle d'implantation**

- Modalités :
  - Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.
  - Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse [vincent.albert@uccl.be](mailto:vincent.albert@uccl.be). Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.
  - Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
  - L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
  - Les bornes et repères de niveau seront dégagés et rendu visibles.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, [vincent.albert@uccl.be](mailto:vincent.albert@uccl.be).

## **2.4. Travaux à réaliser en espace public**

- Modalités :
  - Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.
  - Travaux de construction / reconstruction du trottoir : le demandeur a l'obligation d'avertir le Service Technique de la Voirie du début du chantier et de lui en communiquer le planning détaillé.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, [voirie@uccl.be](mailto:voirie@uccl.be).

## **2.5. Perturbations de la circulation**

Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit préalablement faire l'objet d'un signalement et d'une autorisation sur la plateforme web [www.osiris.be](http://www.osiris.be). Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Vu l'avis de VIVAQUA, émis le 11/02/2015 et les recommandations qu'il émet en matière de réseau d'égouttage privatif,

## **4 : description Sitex**

- Le quartier et les abords immédiats du projet se caractérisent par :
  - des immeubles de grand gabarit à l'Ouest et au Nord du projet, le long de l'axe structurant que constitue la rue de Stalle ;
  - un tissu très ancien et patrimonial formé notamment par le Carré Peeters (XIX<sup>ème</sup> siècle), implanté au Nord du projet et dont les maisons présentent un gabarit de R+1 à R+2 ;

- un habitat en ordre continu dans la partie sud de la rue des Trois Arbres, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport à deux logements, et présentant un gabarit de R+1 ou 2 niveaux + toiture ou toiture plate ;
- la rue des Trois Arbres qui comporte à l'heure actuelle deux tronçons carrossables :
  - séparées l'un de l'autre par une zone piétonne accessible également aux vélos, à hauteur de la parcelle sur laquelle porte la demande,
  - le tronçon bas, et court se reliant à la rue de Stalle,
  - le tronçon haut, plus long, se reliant à la chaussée d'Alseberg
- la possibilité, du fait de son interruption au trafic, qu'offre la rue des Trois Arbres aux piétons et cyclistes d'effectuer une jonction directe entre la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg dans une voirie épargnée par un trafic de transit dense,
- plusieurs parcelles accueillant ou ayant accueilli des activités économiques, dont celle sur laquelle porte la demande, qui est uniquement desservie, en termes de trafic routier, par le tronçon haut de la rue des trois Arbres, traversant la zone d'habitation contiguë au projet
- un relief ascendant depuis la rue de Stalle vers la chaussée d'Alseberg,
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - présente une très grande profondeur à compter de l'alignement et plusieurs bâtiment sur le site, dont :
    - à front de parcelle :
      - un premier bâtiment principal en maçonnerie de briques :
        - à usage de bureaux,
        - mitoyen en partie droite avec le front continu de la rue des Trois Arbres,
        - de gabarit R+3+toit plat;
      - un hangar en tôles :
        - peu esthétique,
        - implanté sur le centre gauche de la parcelle;
      - une petite maison uni-familiale :
        - ancienne, atypique et témoin du passé,
        - implantée en limite parcellaire gauche, très proche du caractère du Carré Peeters contigu,
    - de gabarit R+toiture;
    - en intérieur d'îlot :
      - un second bâtiment principal érigé sur la partie arrière de la parcelle :
        - qui se développe en profondeur
        - ayant abrité jadis des ateliers industriels spécialisés, et aujourd'hui désaffecté,
        - qui présente une grande hauteur libre à l'intérieur, en raison de l'installation de ponts roulants nécessaires à l'activité,
        - un ensemble de hangars hybrides,
          - peu esthétiques,
          - implantés en jonction entre le bâtiment principal et les limites de la parcelle,
      - n'ayant pas tous fait l'objet de permis d'urbanisme;
  - ne dispose, à l'heure actuelle, pour tout couvert végétal, que le jardinet de la petite maison et une rangée de vieux peupliers en fin de vie;
  - présente un relief en légère pente, parallèle à celle de la rue;

La parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (dossier n° 16-39684-2010, octroyé le 30/08/2011 et notifié le 03/11/2011, ensuite prorogé jusqu'au 03/11/2014 avant d'être classé sans suite à la demande du détenteur du permis d'urbanisme en date du 23/09/2014) ;

Ce permis d'urbanisme autorise une réaffectation du site comparable à celle que propose la présente demande et renseigne la modification de la voirie de la rue des trois Arbres ;

Cet aménagement de la voirie a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-39718-2010, délivré le 28/01/2014 par le fonctionnaire délégué et en vigueur ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite prévoit une reconversion totale du site, en prévoyant :

- En ce qui concerne le programme, le projet :

- propose le maintien de la petite et ancienne maison existante, dans son programme de maison unifamiliale avec son jardinet;
- supprime 2.590 m<sup>2</sup> d'activité industrielle et 1.013 m<sup>2</sup> de bureaux, à déduire des données de la maille UCC-09 de la CaSBA, qui affichent, au 26/02/2015, un solde négatif de 633m<sup>2</sup>
- projette, selon le cadre VII du formulaire de demande, 1.034 m<sup>2</sup> d'activité productive artisanale, ne figurant pas au plan,
- Propose, selon les plans, le maintien d'une activité économique sur le site, dans le bâtiment à front de parcelle (activité productive – production de biens immatériels dont la superficie, non renseignée au cadre VII du formulaire de demande et à porter en compte dans les données de la maille UCC-09 de la CaSBA qui affichent, au 26/02/2015, un solde négatif de 633 m<sup>2</sup>), en proposant, en matière de stationnement :
  - un emplacement à l'air libre :
    - aménagé en zone de recul,
    - dans un cadre de verdure,
  - un ensemble de 5 emplacements à l'air libre
    - engazonné
    - situé directement derrière l'alignement,
    - séparé de celui-ci par une haie de hêtres palissés;
    - marqué, de part et d'autre, par la plantation d'un arbre à haute tige
- propose, selon le cadre VII du formulaire de demande, l'aménagement de 15 logements (2.001 m<sup>2</sup>) dans le bâtiment en intérieur d'îlot,
- accompagne ce programme de logements par une offre de parkings répartis comme suit :
  - 5 emplacements couverts dans le rez-de-chaussée de l'arrière du bâtiment implanté à front de rue,
  - 5 emplacements couverts dans des bâtiments annexes ou au rez-de-chaussée du bâtiment principal de l'intérieur de l'îlot,
  - Le solde de 5 emplacements dans un aménagement de parking paysager,
- prévoit en outre un espace libre carrossable pour la desserte des logements le long de la façade nord-ouest de l'immeuble s'implantant en intérieur d'îlot,
- engendre, selon le cadre VII du formulaire de demande, une diminution de la superficie bâtie (746 m<sup>2</sup>) alors que le projet partitionne l'important volume du hall industriel en 3 niveaux d'habitation et en propose une extension,
- En ce qui concerne les gabarits et le parti architectural, le projet :
  - propose le maintien des deux bâtiments principaux, à savoir celui à front de rue et l'autre en intérieur d'îlot ;
  - conserve le gabarit de ces deux immeubles, plus hauts que la moyenne du bâti environnant et émergents dans le paysage de la rue;
  - conserve les ouvertures du bâtiment à front de rue, améliore son isolation et la finition de sa façade à rue par la pose d'un crépi blanc cassé;
  - propose la démolition de tous les volumes et hangars annexes à ces immeubles, au profit de l'aménagement d'espaces extérieurs et de jardin ;
  - situe l'implantation de l'accès piétonnier et SIAMU aux logements par le côté nord-ouest de la parcelle, ce qui permet de créer des jardins privatifs à chaque appartement du rez-de-chaussée le long de la façade sud-est du projet ;
  - propose une transformation lourde et profonde de l'immeuble en intérieur d'îlot en y créant une répartition de 3 niveaux (équivalent à un gabarit de R+2) au sein de l'enveloppe du volume global existant ;
  - nécessite la création de nouvelles ouvertures en fonction du programme de logement, dont :
    - celles des chambres, qui sont essentiellement orientées au Nord-Ouest,
    - les larges ouvertures, au profit des séjours orientés au Sud-Est;
  - propose, outre les jardins précités, l'adjonction d'espaces extérieurs :
    - sous forme de terrasses et balcons au volume global,
    - en saillie ou en partie en saillie,
    - principalement sur le plan de la façade sud-est du projet,
    - accessoirement sur la façade orientée au Nord-Ouest, ces éléments étant réduits à de petits balcons;

- propose la réduction de la profondeur existante du bâtiment en intérieur d'îlot, notamment au 1<sup>er</sup> étage et le traitement des toitures en toitures verdurisées;
- propose l'extension et la surélévation du volume technique existant en toiture afin de créer à ce niveau un appartement à deux chambres en toiture, avec espaces de rangement, qui profitent de très grandes terrasses ;
- opte pour un parti architectural minimaliste, aux grandes baies et au rythme répétitif se référant à l'ancienne architecture industrielle du bâtiment, scandé par les espaces de terrasses;
- prévoit une isolation et une finition extérieure en crépi, de sorte à créer une harmonie entre ce bâtiment et celui implanté à front de rue;
- En ce qui concerne les espaces extérieurs, le projet :
  - propose un réaménagement global de la parcelle, intégrant le parking paysager pré-décrit correspondant aux besoins de l'activité mixte de l'immeuble à front de parcelle et de ses visiteurs ;
  - propose la création d'espaces de jardins communs et privés;
  - renseigne, à titre informatif, l'aménagement qui fait l'objet d'une demande en parallèle de permis d'urbanisme aux références 16/PFD/558574, introduite le 13/02/2015 à la Région de >Bruxelles-Capitale, et visant :
    - à adapter la voirie au nouvel usage du site comme suit :
      - reconditionner le segment piétonnier des Trois Arbres,
      - reconditionner l'accès carrossable ;
  - propose, dans le cadre de la modification de l'aménagement de la voirie, une adaptation du de la limite du terrain à la jonction de la parcelle avec l'espace public, notamment suite à l'adoption en date du 28/06/2012, d'un plan d'alignement de la voirie ;

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

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

- La reconversion partielle de ce site dans un programme de logement réserve cependant des espaces de bureaux et de production de biens immatériels dans la partie à front de voirie,
- Le projet établit de ce fait une nouvelle mixité sur le site, dont la demande telle qu'introduite ne permet pas d'établir les proportions en raison des questions que pose l'incohérence des renseignements du cadre VII du formulaire de demande ;
- La nouvelle affectation de logement du bâtiment en intérieur d'îlot s'inscrit dans les objectifs de densification de la ville :
  - en maintenant une forme de mixité en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol et en situant les activités à vocation économiques du côté de la rue
  - en améliorant la verdurisation de la parcelle et de l'intérieur d'îlot, conformément aux objectifs du plan régional d'affectation du sol,
  - en intégrant le projet au cadre urbain environnant, dont les parcelles d'habitation aux abords desquelles se situe le site du projet ;
- Le parti architectural, par ses nombreuses et importantes démolitions et la diminution d'emprise (de 71% à 37%) qu'elle induit, évide cet intérieur d'îlot de manière notoire au profit d'espaces de jardin ;

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

- en matière de programme :
  - le maintien d'une activité mixte en front de parcelle permet de conserver les objectifs de la zone de forte mixité du PRAS où se situe le projet
  - La reconversion du bâtiment en intérieur d'îlot en 15 logements répond à la demande actuelle en matière de logement dans la ville ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le maintien des bâtiments les plus importants sur la parcelle peut s'envisager en regard :
    - des importantes démolitions projetées d'annexes éparses et peu qualitatives,
    - de l'aménagement qui prévoit des reculs libres et/ou plantés par rapport aux limites parcellaire ;
  - L'extension et la surélévation du volume technique existant en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot peut s'envisager :
    - en raison de la largeur de l'immeuble existant,
    - moyennant une adaptation comme suit du projet en raison de la proximité du carré Peeters sur lequel le projet porte ombre :
      - en portant la distance de recul à 5 mètres minimum de cet côté,

- en envisageant de déplacer la terrasse de l'appartement à l'est ou à l'ouest du volume projeté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le parti architectural et d'aménagement général du site :
    - a tiré parti de la situation existante et de la configuration particulière de la parcelle,
    - concentre les espaces carrossables en zone de recul de la parcelle
    - propose la création de garages avec espace de rangement attenant au rez-de-chaussée des bâtiments existants de côté,
    - permet de la sorte de libérer l'intérieur de l'îlot au profit du jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
    - implante les entrées du côté nord-ouest du projet,
    - assure de ce fait la création de véritables espaces de jardins privatifs au Sud-Est de la parcelle, améliorant le caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot, ce qui répond aux objectifs du PRAS et du RRU ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet s'accompagne d'une demande de modification de la voirie attenante au site, de sorte à y assurer un accès direct depuis la rue de Stalle, lié à l'activité mixte du site ;
  - ce nouvel aménagement non encore autorisé propose aussi une verdurisation de ses abords et la récolte des eaux de pluie, de sorte à éviter les inondations récurrentes existantes en bas du site ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet comprend deux grandes citernes d'eau de pluie (20.000 litres chacune) à des fins de réemploi, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable ;
  - son bassin d'orage, situé sous les emplacements de parcage perpendiculaires à la voirie, assure l'espace tampon avec le réseau d'égout existant ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6. du PRAS, actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots :
  - le projet évide l'intérieur de l'îlot de nombreuses annexes aux bâtiments principaux, au profit d'espace de jardin, ce qui en améliore fondamentalement l'aspect et en limite les nuisances ;
  - Le parti architectural concentre la présence des voitures à l'avant de la parcelle, participe à la restitution d'espaces de pleine terre dans cet intérieur d'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux et en adéquation avec le nouveau programme de logement qu'y s'y développe ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU, profondeur de la construction :
  - la demande limite la profondeur actuelle des constructions et celle de l'accès carrossable existant, au profit d'espaces de pleine terre,
  - de ce fait, elle améliore favorablement la situation existante et répond aux différents objectifs du PRAS et du RRU ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, toiture – hauteur :
  - la dérogation concerne la surélévation partielle du bâtiment existant en intérieur d'îlot,
  - celle-ci peut s'envisager :
    - en raison de la largeur existante de ce bâtiment,
    - moyennant un recul nettement plus important, hormis la cage d'escalier et d'ascenseur, du côté du Carré Peeters, afin d'en protéger l'ensoleillement
    - en envisageant d'implanter les nouvelles terrasses de l'appartement à l'Est et/ou à l'Ouest du projet ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU, aménagement de la zone de recul :
  - la dérogation et concerne le parking paysagé projeté en zone de recul, qui :
  - elle est acceptable :
    - car au profit de la quiétude l'intérieur de l'îlot où plus aucun véhicule n'a accès, sauf exception (livraisons, déménagements, véhicules de secours) ;
    - car elle implante une bonne partie des emplacements de stationnement projetés dans les rez-de-chaussée des bâtiments existants de ce côté, de sorte à les intégrer au bâti existant ;
    - car elle propose d'agrémenter le paysage par des plantations tout le long du piétonnier projeté et par la plantation d'arbres à hautes tiges dans le parking, en

complément de l'aménagement poursuivi dans le projet de voirie introduit auprès du fonctionnaire délégué en demande de permis d'urbanisme ;

- En ce qui concerne les remarques de l'enquête publique :
  - La problématique de la mobilité sera traitée principalement dans le permis de la voirie en cours de procédure, mais qu'en tout état de cause, le volume de voitures et camionnettes dégagé par le projet influera peu sur le trafic existant, de quelque côté de la rue des Trois Arbres qu'il emprunte ;
  - les grands plans comprennent des cotes, tant en plans qu'en coupes, ce qui en assure la compréhension ;
  - Les différents documents de la demande en assure la conformité, mais les incohérences existantes entre les affectations des plans et formulaires sont à modifier, de sorte à clarifier tous les éléments du dossier (voir cadre VII)

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

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

- Hormis la cage d'escalier et d'ascenseur, implanter l'étage en toiture à 4 mètres minimum du nu de la façade nord-ouest du projet, de sorte à conserver un maximum de l'ensoleillement du Carré Peeters ;
- envisager une configuration de terrasse pour ce niveau au Sud-est ou aux extrémités du volume, qui évite tout « effet-mirador » côté carré Peeters
- créer des séparations verdurisées entre les terrasses du second niveau côté sud du projet, notamment par des bacs à fleurs de minimum 60 centimètres de hauteur et de largeur de part et d'autre de la séparation ;
- corriger le cadre VII du formulaire de demande en matière d'affectations et de bâti après modification afin de pouvoir établir le taux de mixité sur le site, et la conformité du projet par rapport à la CaSBA ; (il s'indique cependant de maintenir le monte-charge afin d'assurer la possibilité d'activités mixtes dans le bâtiment avant dans le futur)

La mise en œuvre du permis d'urbanisme devra :

- se conformer aux conditions émises par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle ;
- se conformer à la législation en vigueur en ce qui concerne la problématique des parkings ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur un recul de volume par rapport aux façades et des séparations verdurisées entre terrasses ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'ensoleillement et l'intimité entre terrasses et vis-à-vis du carré Peeters, proche du projet au Nord ;
- de limiter l'impact d'une dérogation formulée dans la demande telle qu'introduite et relative au recul de l'étage en toiture vis-à-vis des maisons du Carré Peeters ;

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/03/2015**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41931-2014- Enquête n° 19/15**  
**Demandeur : Madame Martine Hannicq**  
**Situation : Rue des Cottages 28**  
**Objet : la mise en conformité du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41931-2014 introduite le 25/11/2014 par Madame Martine Hannicq et visant la mise en conformité du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Cottages 28;

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

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

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

- motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/11/2014 : dépôt de la demande

23/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

**4 : description Sitex**

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

- la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est située dans une rue principalement résidentielle, mais en mitoyenneté avec les constructions profondes en intérieur d'îlot (carrosserie),
- elle présente un gabarit R+2+T, a été étendue avec une véranda (jardin d'hiver) sans permis d'urbanisme,
- son plan est composée de 2 pièces en enfilade, d'une annexe cuisine accolée au mitoyen de droite et d'une annexe fumoir accolée au mitoyen de gauche, moins profonde,
- la parcelle de gauche est totalement bâtie,
- la maison de droite (n°30) est plus haute (bel étage +2+T),
- la rue est en forte pente descendante vers la chaussée d'Alseberg,
- les jardins sont orientés au Nord,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la construction d'une véranda dans la zone de jardin,

**6 : motivation sur la demande**

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

- en matière de programme :
  - la demande ne précise pas quand la véranda a été réalisée.
  - d'après les photos aériennes, elle existait en 2004, mais pas en 1971.
  - les travaux ont probablement été faits avant l'entrée en vigueur du Règlement régional d'urbanisme,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la véranda sur laquelle porte la demande dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de droite, de manière mineure (37 centimètres),
  - le toit de la véranda présente une pente « inversée » (la pente descend et renvoie les eaux vers la façade arrière),
  - la hauteur sous plafond est inférieure à 2.50 m, et au point le plus bas, la hauteur est de 2.14 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la parcelle comprend une annexe en fond de jardin, couverte par une toiture plate,
- le jardin est planté,

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que la véranda a été placée en 1996 ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, la mise en conformité est acceptable vu que la véranda est un espace non chauffé au sens de la PEB ;

Que son volume est encadré par les murs mitoyens existants ;

Que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme est mineure (0,37m vis-à-vis de la maison de droite) ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 4**

**Dossier 16-41975-2014- Enquête n° 30/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Pierre et Isabelle Dewigne et Desmedt**

**Situation : Chaussée de Waterloo 739**

**Objet : l'aménagement d'une crèche dans un logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41975-2014 introduite le 15/12/2014 par Monsieur et Madame Pierre et Isabelle Dewigne et Desmedt et visant la mise en conformité de travaux réalisés ainsi que l'aménagement d'une crèche pour 24 enfants dans un logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, sur le bien sis chaussée de Waterloo 739;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation le long d'un espace structurant avec liseré commercial;

**Repérage RRU - publicité**

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

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

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

- 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)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/12/2014 : dépôt de la demande

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

02/02/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU

Vu la note explicative jointe à la demande,

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu bâti dense composé à la fois de maisons de maître et d'immeubles de rapport, ainsi que d'ensemble mixte de commerce et logements, plus importants et plus récents ;
- La chaussée de Waterloo, le long de laquelle s'implante le projet de crèche comporte à cet endroit une importante zone de logement, bénéficiant du liseré commercial du centre de la Bascule ;
- Le quartier est bien desservi par plusieurs lignes de bus des sociétés de transport en commun STIB, De Lijn et TEC
- La maison de rapport sur laquelle porte la demande,
  - est bâtie sur une et de grande profondeur
  - comporte 8 logements
  - présente un gabarit R+3+toiture,
  - présente une grande largeur de façade, avec circulation axiale desservant 2 travées latérales de logement
  - réalise, en façade arrière, la transition entre deux profondeurs de bâtisse
  - dispose d'un beau jardin, entouré de murs et comportant un étang et plusieurs arbres ;
- Son rez-de-chaussée, que la situation de droit affecte en logement, comprend :
  - dans la travée la plus profonde (près de 20 mètres), à gauche de l'entrée :

- un très grande chambre (2 travées constructives et +/- 9 mètres de profondeur), éclairée par une grande fenêtre en façade avant,
- une grande chambre (+/- 6 mètres de profondeur, éclairée par une baie généreuse sur plan courbe (1/4 de cercle)
- une salle de bain, implantée à mi-profondeur de l'immeuble, entre ces deux chambres ;
- dans la travée la moins profonde (+/- 16.75 mètres), à droite de l'entrée :
  - un espace de séjour, comparable à la 1<sup>ière</sup> chambre précitée, éclairée par la façade avant - ce séjour présente un escalier vers le sous-sol.
  - une salle à manger, éclairée par la façade arrière
- derrière l'entrée et la cage d'escalier commune à tous les logements de l'immeuble, un dégagement ainsi que la cuisine, confortable et ouverte sur la salle-à-manger et orientée vers le jardin, avec accès à une terrasse de plain-pied, le jardin étant accessible par une volée d'escaliers ;
- Ce rez-de-chaussée a fait l'objet des transformations suivantes :
  - derrière la cuisine a été construite une petite extension :
    - sur deux niveaux,
    - constituant une articulation de volume entre les deux travées de profondeurs différentes,
    - abritant un escalier hélicoïdal qui mène à l'entresol,
    - dont la toiture est à usage d'une terrasse au profit du niveau supérieur
  - la terrasse a été portée à une profondeur de 7.72 mètres et à une surface de +/- 60 m<sup>2</sup>, l'étang a été supprimé et des arbres ont été abattus.
  - l'escalier reliant le séjour au sous-sol a été remplacé par un socle d'une hauteur de 90 centimètres.
  - divers cloisonnements ont été réalisés

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'installation de la crèche dans le rez-de-chaussée agrandi de l'espace de l'entresol,
- destine cet espace, isolé des enfants, à un local réservé au personnel ;
- porte sur la mise en conformité des travaux réalisés et ci-avant décrits :

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

Vu les explications données en séance et notamment en ce qui concerne la possibilité de parcage pour les parents dans les 5 emplacements disponibles dans l'immeuble du demandeur face au projet, qu'il s'indique cependant de lier à la demande;

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

- La création d'une crèche dans ce quartier d'habitation et cet important noyau commercial de quartier répond à une demande récurrente d'équipement dans chaque quartier, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Les espaces du rez-de-chaussée s'ouvrant largement sur le jardin, le changement d'affectation du rez-de-chaussée en crèche permettra aux bambins de disposer de beaux espaces extérieurs, bien orientés au profit de leur qualité de vie ;
- L'extension de la cuisine par la liaison verticale vers l'entresol se situe dans l'axe du bâtiment, et à bonne distance des mitoyennetés
- De plus, cette extension a été réalisée dans un souci d'intégration architecturale et donne la possibilité, dans l'organisation de la crèche, de réserver un espace au personnel, en retrait de l'activité de la crèche proprement dite

Considérant cependant que les photos montrent une cour peu structurée alors que le jardin pourrait offrir un espace de gazon entretenu et accessible aux enfants

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité - application de la prescription générale 0.12. du plan régional d'affectation du sol - modification totale de la destination d'un logement le projet a suscité les observations suivantes :

- Le projet d'équipement profite des beaux espaces de ce rez-de-chaussée largement ouvert sur son espace de jardin, ce qui sera au bénéfice des enfants, présents en journée, mais pas en soirée ou le week-end ;
- Les espaces du rez-de-chaussée de cet immeubles présentent de belles surfaces, aptes à recevoir une telle affectation,
- Le hall, espace commun aux appartements et à la crèche, est désigné comme espace de rangement des poussettes, et il s'indique de s'assurer :
  - que l'aire désignée correspondra aux besoins inhérents à la capacité de la crèche,
  - que l'accès aux logements et rangement à vélos sera assuré

- que les espaces de rangement inhérents à l'activité projetée sont suffisants sans devoir occuper les communs
- la façade de l'immeuble est de qualité, et l'éventuelle enseigne doit s'y inscrire avec discrétion et sobriété

**7 :Conditions de modification de la demande en application de l'article 191 du CoBAT :**

Considérant qu'il s'indique de préciser la demande sur les aspects suivants

- inscrire l'éventuelle enseigne au sein de la composition de la façade dans un soin de discrétion et de sobriété
- s'assurer :
  - que l'aire désignée pour le rangement des poussettes en journée correspondra aux besoins inhérents à la capacité de la crèche,
  - que l'accès aux logements et au rangement à vélos sera assuré
  - par un engagement que les 5 emplacements de parcage disponibles dans l'immeuble face à la demande soient bien liés à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 5**

**Dossier 16-41843-2014- Enquête n° 24/15**

**Demandeur : S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM Monsieur Daniel Sax**

**Situation : Chaussée de Waterloo de 940 à 942**

**Objet : le placement d'un panneau publicitaire de 36 m<sup>2</sup> et de 2 panneaux de 2m<sup>2</sup> pour la clôture d'un chantier**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41843-2014 introduite le 29/09/2014 par la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM c/o Monsieur Daniel SAX et visant le placement d'un panneau publicitaire de 36 m<sup>2</sup> et de 2 panneaux de 2 m<sup>2</sup> pour la clôture d'un chantier sur le bien sis chaussée de Waterloo, 940 à 942;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 bis (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10.03.1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol (panneau publicitaire);

**Repérage RRU - publicité :**

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

Considérant que la demande est régie par l'article 13, 2° du Titre VI du RRU ;

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

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

- 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 suivantes au plan particulier d'affectation du sol :  
non-respect de l'article n°06 qui prescrit « *Les caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables sont :*
    - a) *les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement ; leur surface est limitée à 0,25m<sup>2</sup> dans les zones de logement, à 0,50m<sup>2</sup> ailleurs (2m<sup>2</sup> pour les équipements d'intérêt collectif).*
    - b) *Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent :*
      - *être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage ;*
      - *être placés à une distance minimum de 0,15m des axes mitoyens ;*
      - *avoir leur saillie par rapport à la façade ne dépassant pas 0,25m ;*
      - *avoir leur surface limitée à 0,25m<sup>2</sup> dans les zones de logement et à 2m<sup>2</sup> dans les autres zones.*
    - c) *Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, doivent répondre aux conditions suivantes :*
      - *ils ne sont autorisés que dans les zones de commerces, d'artisanats et horeca, prévues au plan ;*
      - *ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50m au-dessus du niveau du trottoir, ni dépasser la corniche ni le faîte ;*
      - *ils doivent être placés à une distance minimum de 0,30m des axes mitoyens et, à minimum 2m les uns des autres ;*
      - *leur saillie maximum est de 1,20m par rapport à la façade (attaches comprises) ;*
      - *leur surface est limitée à 1,50m<sup>2</sup>. »*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/09/2014: dépôt de la demande

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

02/02/2015 au 16/02/2015 inclus : enquête publique

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande constitue un noyau commercial dynamique de l'Est de la Commune.
- Il est principalement constitué d'immeubles mixtes de commerces et logements le long de la chaussée, et d'immeubles de logements dans les rues adjacentes ;
- La chaussée est un axe structurant très important dans le paysage urbain de la commune, et le noyau commercial se situe à proximité de l'entrée du Bois de La Cambre.
- Si la rive de la chaussée du côté impair, est plutôt caractérisée à cet endroit par un front bâti continu, la rive paire, au sein de laquelle se situe la demande, est ponctuée par des constructions implantées à l'alignement ou en recul, et par des bouquets d'arbres ;
- Le bâtiment de gauche, de type 4 façades est bâti en recul,
- Cette parcelle est longée sur la gauche par un chemin d'accès à une villa de fond,
- La limite de la parcelle sur laquelle porte la demande est constituée d'une haie vive,
  - Le permis d'urbanisme n°16-40529-2012 en cours de chantier (gros œuvre réalisé à la mi-février 2015) , autorise la construction d'un ensemble :
    - mixte à 3 façades en mitoyenneté avec la maison de gauche,
    - de gabarit R + 2 + étage en recul à toiture plate,
    - dont l'implantation est articulée autour de l'arbre remarquable et qui comporte un programme de :
      - 14 logements (1 studio, 1 logement à 1 chambre, 8 logements à 2 chambres, et 4 logements à 3 chambres)
      - 6 commerces (de superficie variant de 81 m<sup>2</sup> à 167 m<sup>2</sup>),
      - un parking pour 24 emplacements voitures et 14 vélos en sous-sol, à l'usage tant des logements que des commerces ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La pose d'un panneau publicitaire de 36 m<sup>2</sup>
- La pose d'un panneau informatif de 2 m<sup>2</sup> pendant la durée du chantier, le long de la clôture de chantier perpendiculaire à la chaussée,

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

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

- en matière de programme :
  - le panneau de 36 m<sup>2</sup> perpendiculaire à la chaussée projeté s'inscrit dans la perspective de l'entrée en ville,
  - deux panneaux de 2 m<sup>2</sup> selon le formulaire de demande (quatre selon les plans) posés contre la clôture parallèle à la chaussée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le panneau de 36 m<sup>2</sup> n'est pas prévu en clôture de chantier à l'alignement, mais sur la limite perpendiculaire de la parcelle, à l'avant de la végétation que constitue cette limite parcellaire,
  - cet emplacement ne constitue pas en soit la clôture de chantier, mais la limite mitoyenne de la parcelle. La clôture proprement dite est matérialisée par une clôture parallèle à la chaussée couverte par des affiches de l'entrepreneur et du promoteur,
  - les quatre panneaux informatifs de 2 m<sup>2</sup> sont à placer sur la limite de chantier à l'alignement,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le panneau de 36 m<sup>2</sup> camouffle en partie la végétation existante à la limite de la parcelle, alors que celle-ci participe à l'intégration du chantier dans ce tronçon de chaussée à l'approche de l'entrée du Bois de La Cambre,
  - est contraire à l'objectif d'aménagement du plan particulier d'affectation du sol 30bis et au RCU relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux, même le temps d'un chantier,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) qui limite les superficies des publicités à  $0,25m^2$ ,
- la demande vise une publicité placée le temps du chantier,
- le panneau n'est pas posée en clôture du chantier, mais perpendiculairement à la chaussée, le long de la limite droite de la parcelle, et ne répond dès lors pas à l'article 13 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme,
- le projet ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux,

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 6**

**Dossier 16-41898-2014- Enquête n° 18/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Charpentier Patrick et RIOUST de LARGENTAYE Marie-Ange**

**Situation : Drève du Caporal 40**

**Objet : la transformation lourde et l'extension d'une habitation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41898-2014 introduite le 06/11/2014 par Monsieur et Madame Charpentier Patrick et RIOUST de LARGENTAYE Marie-Ange et visant la transformation lourde et l'extension d'une habitation sur le bien sis drève du Caporal, 40;

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2. du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation à prédominance résidentielle,  
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/11/2014 : dépôt de la demande

23/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis émis par le Service Vert le 16/01/2015 et libellé comme suit :  
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
  - Abattage d'arbre(s):  
*Cinq arbres sont indiqués comme à abattre dans la demande, toutefois une demande de permis d'abattage concernant d'autres arbres à la même adresse est en cours de traitement au Service Vert. La demande de permis ci présente est à compléter en tenant compte de la demande introduite parallèlement pour l'abattage des autres arbres (dossier SV-264-2014).*  
*Un plan d'aménagement paysagé est également à présenter et à intégrer au plan d'implantation AVANT délivrance de toute autorisation.*
  - *Compléter le plan d'implantation en ce sens.*
- L'avis émis par le Service Technique de la Voirie le 30/01/2015 qui spécifie des conditions de mise en œuvre du permis d'urbanisme mais n'émet pas d'observation quant aux plans

Vu l'avis émis par VIVAQUA le 11/02/2015 et qui émet des conditions inhérentes à la zone de captage dans laquelle se situe le bien

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées en ordre ouvert et semi-ouvert et disposant de beaux jardins
- Dans la partie où s'implante le projet, la drève du Caporal présente un habitat en ordre ouvert, comprenant des villas à front de voirie et d'autres sur des terrains de fonds, accessible via de longs chemins d'accès implantés entre les parcelles à front de la drève ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une configuration irrégulière dans laquelle :
  - à l'alignement, la limite est oblique par rapport au tracé des limites latérales,
  - les limites latérales ne sont pas rectilignes,

- la profondeur de jardin est très importante, et la largeur progressivement plus importante vers intérieur de l'îlot,
- la limite latérale droite, longeant le chemin d'accès à la maison n°42 (intérieur d'îlot) est déviée en raison de la configuration parcellaire des parcelles sises au n°42 et au n°44,
- le fond du jardin est orienté au Nord,
- La maison existante sur laquelle porte la demande :
  - est implantée, en conséquence de ces particularités parcellaires, avec un recul important à compter de l'alignement, en oblique par rapport au tracé de la drève et à proximité directe des limites latérales;
  - présente un plan en forme de « U » aux branches tournées vers l'intérieur de l'îlot ;
  - présente une typologie architecturale de charme de très grande qualité, donnant notamment son caractère au quartier ;
  - dialogue de façon exemplaire avec son jardin aux frondaisons et au choix d'essences très soigné;
- Du côté gauche, la parcelle sur laquelle porte la demande est longée, à gauche, par une parcelle (n°38A) trapézoïdale et moins profonde et dont la maison s'implante :
  - orthogonalement par rapport à l'alignement à rue,
  - en profondeur dans la parcelle,
  - latéralement, plus vers la limite est, (et même en partie en mitoyenneté) c'est-à-dire celle commune et constituant la limite gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande, oblique par rapport à l'alignement ;
  - présente, en conséquence de cette implantation :
    - du côté est, soit du côté de la maison des demandeurs, un recul latéral faible mais croissant vers l'intérieur de l'îlot,
    - un jardin plus grand, du côté latéral gauche (Ouest) et à l'arrière de la parcelle (Nord) ;
- Du côté droit, la parcelle sur laquelle porte la demande est longée par les deux chemins d'accès menant aux deux maisons n°42 et n°44 précitées et implantées en intérieur d'îlot, derrière les parcelles des demandeurs et la parcelle à droite du chemin d'accès ;
- Le couvert végétal de la parcelle fait apparaître de beaux arbres non renseignés aux plans, ce qu'il s'indique de compléter et de répondre à l'avis de Service Vert en ce sens ;
- Le terrain présente une faible pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot et la maison existante est implantée un demi-niveau plus haut que celui de la voirie ;
- Plusieurs maisons environnantes présentent un caractère architectural de même typologie, ce qui assure un caractère particulier et de charme au quartier ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve un programme de maison unifamiliale ;
- prévoit une rénovation lourde de la maison existante en :
  - conservant ses volumes au rez-de-chaussée ;
  - ôtant la toiture existante ;
  - remplaçant celle-ci par un étage complet avec toiture plate ;
  - créant une extension du séjour existant (aile droite du plan en « U » de la maison) par un volume :
    - vitré et généreusement ouvert sur un patio du côté de l'intérieur de la parcelle,
    - fermé et implanté en continuité, puis en décrochement par rapport au volume existant côté limite parcellaire, de sorte à tenir compte de l'obliquité de la limite latérale droite de la parcelle et augmenter la valeur du recul latéral à mesure qu'augmente la profondeur du bâti respecter un recul un peu plus important (+/-1,60 mètre) ;
  - restructurant tous les espaces et volumes dans un parti architectural contemporain, sobre et aux grandes baies vitrées ;
  - prévoyant une isolation extérieure de toute la villa et une finition en crépi blanc pour unifier l'aspect de l'ensemble des volumes existants et projetés ;
  - remplaçant tous les châssis par de châssis en aluminium de teinte grise anthracite ;
  - optant pour un meilleur contact avec le jardin, celui-ci étant encore renforcé par la création d'une serre au rez-de-chaussée :
    - contre le garage existant dans l'aile gauche de la maison,
    - en prolongation de l'espace de cuisine ;

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

Considérant que malgré la qualité du projet, la quasi destruction de cette maison existante de qualité par son grand charme et son inscription dans la verdure de son jardin , porte atteinte à la typologie général de ce quartier et ne peut s'envisager ;

Que le maintien des maisons de qualité existantes s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de mémoire de la typologie des différents styles architecturaux dans le temps;

Que le dialogue de la maison existante avec son jardin et les constructions qui l'entourent, est remarquable ;

Que cette villa existante est inscrite dans un environnement de même typologie et qu'elle en représente un exemple de grande qualité par le charme qu'elle dégage;

Que son état sanitaire et d'entretien est parfait et qu'il n'y a aucune raison d'accepter une transformation aussi lourde de cet immeuble ;

Qu'un projet alternatif, plus respectueux du caractère du quartier et qui conserverait tant la typologie que le caractère de la maison existante pourrait s'envisager ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n°7**

**Dossier 16-41972-2014- Enquête n° 23/2015**

**Demandeur : Monsieur Jeremy Hecht Switch Concept sprl S.P.R.L.**

**Situation : Chaussée d'Alseberg de 560 à 562**

**Objet : la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en logement unifamilial**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41972-2014 introduite le 11/12/2014 par la S.P.R.L. Switch Concept sprl c/o Monsieur Jeremy Hecht et visant la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en logement unifamilial sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 560 à 562 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir (1929) est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206,1°a) du CoBAT ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Monsieur Everard Marc, chaussée d'Alseberg 556, 1180 Bruxelles demande à être entendu. Il fait des commentaires suivants. Les riverains directs auront à subir de nombreux désagréments :
  1. *Promiscuité : trop proche l'un de l'autre.*
  2. *Bruits, allée et venue de véhicules automobiles et autres.*
  3. *Vue directe dans nos chambres, salons et terrasses.*
  4. *Perturbation au niveau de la petite faune.*
  5. *La valeur marchande de leurs habitations seront revues à la baisse.*
  6. *Très peu de fenêtres.*
  7. *Peut-être un problème en cas d'incendie s'il y a plusieurs véhicules dans la cour et le chemin d'accès.*

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2014 : dépôt de la demande

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

02/02/2015 au 16/02/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par le service technique communal consulté, à savoir l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 30/01/2015 et libellé comme suit :

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

**Eaux pluviales : infiltration dans le sol**

- *Principes généraux :*

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

1. *L'infiltration dans le sol :*

- *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;*

- *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
  - *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*
  - *Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.*
  - *Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.*
  - *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.*
2. *Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.*
  3. *A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :*
    - *Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
    - *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
    - *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
    - *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*
    - *Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
- *Quant au projet :*
- *Les plans soumis au service de la Voirie omettent complètement la gestion des eaux pluviales. Ils doivent donc être complétés en fonction des directives ci-dessus.*
  - *L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé.*
  - *Les plans doivent comporter les indications suivantes :*
    - *destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;*
    - *Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;*
    - *En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales pourront être déversées dans l'égout après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie (en m<sup>2</sup>) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m<sup>3</sup> du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point raccordement.*
  - *Dans le cas d'un raccordement du réseau d'eaux pluviales à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.*

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, essentiellement composé d'immeubles affectés en logement et en commerce ;
- La chaussée est desservie par les transports en commun ;
- La parcelle comprend côté rue un immeuble de gabarit R+2 et qui accueille un commerce au rez-de-chaussée, une entrée cochère et 2 appartements de 1 chambre par niveau (4 en tout) ;
- En fond de parcelle, un atelier a été construit (PU 16-5030-1929), accessible par l'entrée cochère. Des véhicules se garent malheureusement dans le jardin (2 véhicules sont d'ailleurs visible sur les photos jointes au dossier) et une allée pavée a été mise en œuvre le long de la mitoyenneté de droite entre l'entrée cochère et l'atelier réduisant fortement la surface perméable de la parcelle.
- Le couvert végétal sur la parcelle est faible ;
- La vue visible depuis une photo aérienne montre également que l'atelier a été agrandi sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation de l'atelier situé en fond de parcelle en habitation unifamiliale ;
- l'aménagement paysager de la parcelle ;

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

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

- Le projet propose la reconversion de l'atelier arrière en logement unifamilial, tout en conservant le gabarit et les volumes de cette bâtisse ;
- Le logement proposé présente de belles qualités d'habitabilité :
  - par la création d'un patio en partie arrière afin d'offrir des belles pièces de vie lumineuses ;
  - par la mise en place d'une cuisine ouverte répondant aux normes de confort actuel, d'un espace de rangement, et d'un WC au rez-de-chaussée ;
  - par la création, à l'étage, de 3 chambres de belles dimensions et d'une salle de bain confortable, avec WC séparé ;
- Le projet permet, de par le réaménagement paysager du jardin, la cohabitation des entités d'habitation avant et arrière : il y a lieu de faire apparaître nettement sur le plan d'implantation la limite séparative entre les jardins des propriétés avant et arrière ;
- Le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose pas de place de stationnement pour la création d'une habitation unifamiliale ;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol pour le changement d'affectation de l'atelier arrière en logement unifamilial :

- La demande est compatible avec le reste des affectations voisines, soit principalement du logement ;
- La demande permet l'aménagement d'un logement de qualité ;
- La demande rejoint les objectifs du plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne l'amélioration des qualités des intérieurs d'ilot. En effet :
  - le projet propose de supprimer une partie de la zone pavée afin d'augmenter la surface perméable de la parcelle ;
  - La création d'un patio améliore également l'aménagement paysager de cette parcelle ;
  - Il en va de même pour la mise en place d'une toiture verte sur l'extension avant de l'atelier ;
- Le vis-à-vis par rapport aux propriétés situées le long de la voirie est limité du fait de la distance (+ de 20m) entre celles-ci et l'atelier transformé et du fait du relief existant de la parcelle présentant une pente descendante vers le fond de celle-ci. En effet, le niveau du bâtiment arrière se situe plus bas (-1m) que le niveau de l'entrée cochère à rue ;

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

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

- se conformer aux exigences du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle
- il y a lieu de faire apparaître nettement sur le plan d'implantation la limite séparative entre les jardins des propriétés avant et arrière ;

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les exigences techniques de la voirie et un détail de limite de jardin entre propriété ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan d'égouttage doit être transmis et le plan d'implantation complété;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application; Considérant également que par rapport à cette condition, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 8**

**Dossier 16-41890-2014- Enquête n° 017/15**

**Demandeur : S.A. Sushishop - Monsieur Mickael Benhamou**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1358A**

**Objet : l'aménagement d'une terrasse de restaurant en zone de recul**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41890-2014 introduite le 31/10/2014 par la sa Sushishop c/o Monsieur Mickael Benhamou et visant l'aménagement d'une terrasse de restaurant en zone de recul sur le bien sis chaussée de Waterloo 1358A;

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

Considérant que la demande ne respecte pas le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux

**Repérage RRU - publicité :**

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

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour 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 :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit que« la zone de recul est aménagée en jardinet » ;
  - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et l'absence de réclamations et observations;

**3 : déroulement de la procédure**

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

31/10/2014 : dépôt de la demande

23/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : 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 émis le 13/01/2015 qui n'a pas d'observation sur le projet;
- l'avis du Service de l'Economie émis le 12/01/2015 qui n'a pas d'observation sur le projet;

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

- Bruxelles-Mobilité émis le 20/01/2015 et qui signale que le projet déroge à l'alignement déterminé par le plan GA4-16-7/4 le long de la chaussée de Waterloo, sans objection de leur part et que la dérogation doit être accordée par le Fonctionnaire délégué ;
- VIVAQUA qui n'a pas de remarques sur le dossier

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, à l'exception des fronts bâtis implantés le long de l'axe structurant que constitue

- la chaussée de Waterloo, grande voirie régionale assurant l'entrée de la Capitale depuis la proche périphérie sud ;
- Dans ce quartier, la chaussée comprend à cet endroit de son tracé un important noyau commercial de quartier, très dynamique et en pleine extension ;
  - L'immeuble n°1358A, sur lequel porte la demande :
    - présente un gabarit de R+2+toiture
    - présente une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et de 2 logements aux étages ;
  - La parcelle cadastrée division H, Section C, n°10, sur laquelle porte la demande, :
    - présente une importante zone de recul de +/-5,80 mètres de profondeur devant l'alignement de bâtisse (03/03/1969)
    - présente une zone de bâtisse qui assure la transition avec le jardin, situé un niveau plus bas que celui de la chaussée ;
    - est longée, pour partie à l'alignement, par un abri pour voyageurs des transports en commun et ses équipements accessoires (poubelle, enseigne, horaires...)
  - le plan et le reportage photographique font apparaître, sur la parcelle voisine à gauche, une terrasse aménagée et délimitée par des plantations hautes en bacs

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

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

- conserve le programme mixte de l'immeuble et les volumes bâtis existants ;
- porte sur l'aménagement de la zone de recul, et prévoit notamment :
  - la création d'une terrasse en bois :
    - au même niveau que le rez-de-chaussée commercial et surélevée de 20 centimètres par rapport au niveau de la zone de recul,
    - à usage d'extension de la zone HoReCa de l'établissement, à raison de 8 tables pour chacune 2 couverts
    - entourée, latéralement, de panneaux latéraux vitrés et fixes (hauteur 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir) sur ossature métallique et à l'avant de bacs à fleurs délimitant, à l'avant de la zone de recul, une zone large d'1,20 mètre, réservée aux piétons et donnant accès tant au commerce qu'à l'allée dallée d'une largeur d'1,35 mètre desservant les appartements de l'immeuble ;
  - le maintien d'une zone de passage derrière l'arrêt de bus de 1,20 mètre de passage et celle de l'accès vers les logements de 1.35 mètre de large ;

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

Vu les explications données en séance et notamment à propos de l'aménagement actuel du commerce ;

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

- L'implantation d'une terrasse saisonnière sur cet espace en zone de recul participe à l'animation du noyau commercial ;
- La délimitation de la zone attitrée à usage commercial assure l'accès, de plain-pied :
  - des clients du commerce sur la parcelle malgré la présence de l'abri pour voyageurs implanté à l'alignement
  - aux logements des étages, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- **en matière de programme :**
  - le projet doit tendre à mieux respecter les objectifs du RRU en créant des zones de plantations de pleine terre qui délimitent les espaces envisagés par des haies vives et des écrans de verdure
  - la hauteur de ces haies ne pourra excéder la hauteur maximum de **1,20** mètres de hauteur, afin d'assurer le maintien des vues vers les vitrines commerciales avoisinantes ;
  - la demande renseigne des dispositifs de chauffage extérieur, ce qui est contraire à l'article 25§4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, à moins de justifier d'une récupération d'énergie ;
  - la coupe à l'échelle 1/100<sup>ième</sup> fait apparaître une intention de couvrir la terrasse d'une couverture inclinée non décrite dans la note explicative, et soumise, dans l'hypothèse où il s'agirait d'une marquise ou d'une tente solaire, à l'article 17 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ;

- en matière d'implantation et de paysage du noyau commercial :
  - L'aménagement de la terrasse sur la parcelle voisine n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
  - Cet aménagement va à l'encontre des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, en ce qu'il masque les vitrines et suscite, de la part des commerçants, une multiplication de dispositifs publicitaires, voire de création de vitrines supplémentaires, comme c'est le cas pour l'immeuble sis au n°1356A ;
  - L'aménagement de ces zones de recul doit garantir une bonne visibilité des vitrines et enseignes des commerces, notamment, s'ils sont autorisés, par des aménagements de terrasses réversibles en dehors des saisons d'exploitation et dont les aménagements plantés assurent la valorisation du noyau commercial,
  - Dans cette optique, l'implantation fixe de la terrasse en bois et de panneaux n'est pas acceptable en dehors de la période estivale et il s'indique situer la terrasse à même le sol en délimiter sa surface d'exploitation commerciale par des plantations de pleine terre, afin de garantir, en toute saison, une homogénéité paysagère dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - Le projet présente des incohérences entre le plan et la coupe, dont les cotations sont illisibles en raison du choix de l'échelle de ce dessin ;
  - Le projet de terrasse accessible au public nécessite également que toutes les conditions d'exploitation d'un HORECA soient remplies (toilettes,...)
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - il y a lieu de remplacer les parois projetées par la plantation de haies d'essence indigène de types feuillu à feuillage permanent sur une hauteur maximale d'1,20 mètre ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de certification, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application du règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces, la demande d'extension saisonnière, par l'ajout d'une terrasse en prolongation du trottoir, d'un commerce situé le long d'un liseré de noyau commercial est acceptable parce qu'elle participe à l'animation et au dynamisme de ce pôle commercial de quartier, moyennant cependant les conditions émises suivantes ;
  - supprimer la surélévation de la terrasse et procéder à l'aménagement de celle-ci à même le sol de la zone de recul ;
  - supprimer les écrans fixes et planter de haies d'essence feuillue et indigène à feuillage persistant et en pleine terre, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, délimitant la terrasse elle-même;
  - maintenir, tel que proposé, l'accès aisé vers les appartements aux étages de l'immeuble ;
  - supprimer le chauffage, à moins de respecter le RCU en la matière
  - mentionner clairement les intentions ou non d'installer une marquise ou une tente solaire, et dans l'affirmative, respecter le RCU en la matière ;
- En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul, la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU,) est acceptable en ce que, moyennant les conditions émises, le projet de terrasse saisonnière à des fins commerciales, est réversible et que les aménagement adaptés, avec plantations durables et en pleine terre, participeront au caractère paysager qualitatif des zones de recul, déjà présent dans quelques parcelles voisines, ce qui répond aux objectifs du RRU et s'inscrit dans la volonté d'embellissement de cet axe structurant du plan régional d'affectation du sol ;

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

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

- compléter la demande de la situation de droit et éventuellement des aménagements qui démontre que le projet comprend toutes es conditions pour l'exploitation d'un HORECA sont réunies (toilettes,...)
- supprimer la surélévation de la terrasse et procéder à l'aménagement de celle-ci à même le sol de la zone de recul ;
- supprimer les écrans fixes et tout projet d'enseigne, hormis celle en façade et conforme au RCU ;

- planter des haies d'essence feuillue, à feuillage persistant et en pleine terre (minimum 0,50 mètres de largeur), d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, tout autour de la terrasse elle-même;
- limiter, le cas échéant, le nombre de tables ;
- maintenir, tel que proposé, l'accès aisé vers les appartements aux étages de l'immeuble ;
- supprimer le chauffage, à moins de respecter le RCU en la matière
- mentionner clairement les intentions ou non d'installer une marquise ou une tente solaire, et dans l'affirmative, respecter le RCU en la matière ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des aspects pratiques de délimitation d'espace et d'amélioration du caractère vert de cette zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la libre circulation des personnes, l'aspect de la zone hors saison d'usage et la verdurisation de la zone de recul ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater 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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

La dérogation au RRU et à l'alignement de la chaussée de Waterloo sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-41943-2014- Enquête n° 16/15**  
**Demandeur : Madame Vanya Stoyanova**  
**Situation : Avenue Dolez 61**  
**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41943-2014 introduite le 28/11/2014 par Madame Vanya Stoyanova et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Dolez 61 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection du Kauwberg - arrêté du 27/05/2004 ;

**2 : Evaluation 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 ») ;

Que la demande est située à moins de 60 mètres de la limite de la zone verte du Kauwberg ;

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

- La volumétrie de la maison existante n'est que très légèrement modifiée ;
- Les travaux projetés en matière d'abords sont proches de la maison ;

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

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

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne (article 4 du Titre I) ;
  - profondeur d'une construction mitoyenne (article 6 du Titre I) ;

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

- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les propriétaires de la maison voisine de droite (avenue Dolez, 59), s'opposent à la demande. Si le projet est effectué, ils auront beaucoup moins de clarté dans leur living et sur leur terrasse arrière, surtout en hiver, du fait que le mur mitoyen serait modifié. Ils signalent qu'à seulement 2 mètres de distance du mitoyen, il y a déjà une cuisine et un atelier existants et que le demandeur a fait placer une citerne d'eau pluviale de 3500 l à 30 centimètres seulement de leur terrain et à côté de leur terrasse (rehaussement du terrain à cet endroit). Tous les travaux effectués à côté de leur parcelle, ont été toujours cachés en dessous d'une bâche. Le plan introduit avec la situation existante n'est pas correcte puisqu'il donne la situation après les travaux exécutés par le nouveau propriétaire à l'arrière et à l'intérieur de la maison sans autorisation ;

**4 : Déroulement de la procédure**

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

28/11/2014 : dépôt de la demande ;

23/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/02/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :**

- La CRMS, en sa séance du 14/01/2015 ;

## **5 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre continu et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint-Job au Nord et la Vieille rue du Moulin au Sud / Est ;
- Le bien se compose d'un bâtiment principal et d'une extension limitée au rez-de-chaussée et se développant en profondeur le long de la limite mitoyenne de gauche ;
- La parcelle voisine de droite, bien plus large que celle faisant l'objet de la demande, est bâtie par une construction de type 3 façades et moins profonde. Elle bénéficie d'une belle orientation Ouest notamment, ainsi que d'un vaste jardin paysager contrastant avec l'étroitesse de la parcelle faisant l'objet de la demande ;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une maison d'habitation avec annexes ;
- Le jardin paysager se développe au Sud / Ouest et est contigu avec le Kawberg, site Natura 2000 ;
- La limite séparative de gauche est matérialisée par des haies vives à l'instar des constructions suivantes. La limite séparative de droite, par contre, est aménagée par des palissades opaques empêchant le passage de la lumière et de la faune ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le remplacement de la véranda de 150 centimètres de profondeur à la sortie de la salle à manger, par une nouvelle véranda de 330 centimètres de profondeur ;
- le remplacement du mur de clôture de droite (emprise de la véranda) par un mur mitoyen prolongé et légèrement rehaussé ;
- la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales au droit du chemin le long de la limite séparative de droite ;
- la modification du relief du sol à cet endroit, fonction du placement d'une citerne à eau de pluie ;

## **7 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet vise à pouvoir protéger la sortie des espaces de vie vers le jardin et à créer un sas en façade arrière ;
- Le placement d'une citerne a permis de palier, en partie, aux problèmes d'écoulement des eaux de pluie vers la maison et depuis le jardin ;

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

- Le projet nécessite néanmoins la création, la rehausse (30 centimètres) et la prolongation (130 centimètres) du mur mitoyen de droite, alors que la maison voisine est située au Nord / Ouest du bien faisant l'objet de la demande et bénéficie de dégagements profonds vers ces orientations et que les limites séparatives entre jardins sont matérialisées par des palissades en bois opaques et posés sur cette parcelle voisine ;
- Le projet n'est pas très explicite quant aux modifications du relief du sol ;
- Les photos laissent apparaître l'abattage ou l'élagage conséquent d'un arbre situé en bordure de la zone Natura 2000 ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et de hauteur d'une construction mitoyenne, la demande :
  - engendre une prolongation peu conséquente du mur mitoyen de droite compte tenu de l'implantation de la maison voisine, n'altérant, de ce fait, pas les qualités d'ensoleillement de cette maison voisine ;
  - ne propose pas de finition esthétique pour le nouveau mur mitoyen, tant du côté du bien faisant l'objet de la demande, que du côté de la parcelle voisine de droite ;
  - engendre, du fait de la fermeture de cet espace vitré, la ventilation et l'éclairage en second jour de la salle à manger et de la cuisine, ce qui n'est pas souhaitable ;

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

- En ce qui concerne la situation du bien en zone de protection du site classé du Kawberg :
  - le projet améliore les qualités de la façade arrière de la maison, visible depuis le site classé du Kawberg ;

- le projet nécessite de préciser et limiter les mouvements de terres sur la parcelle et doit garantir la bonne gestion des eaux de pluie sans déversement vers les propriétés voisines ;
- le projet présente les interventions opérées sur l'arbre en fond de parcelle, comme l'élagage d'un arbre à moyenne tige, ce qui peut se concevoir ;

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

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

- Revoir l'aménagement des espaces intérieurs en leur garantissant un éclairage et une ventilation naturelle suffisants, en supprimant le châssis de la cuisine et celui de la salle à manger dirigés vers la nouvelle verrière ;
- Limiter toute modification de relief du sol par rapport à la situation existante de droit (situation antérieure à la situation existante de fait) du terrain, et empêcher l'écoulement des eaux vers la parcelle voisine de droite. Présenter, pour se faire, une étude technique de la gestion des eaux de pluie tant de la maison que de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise une meilleure intégration de l'extension au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact envers la maison voisine de droite et envers les parcelles voisines est limité ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-41941-2014- Enquête n° 21/15**

**Demandeur : Madame Irena Amromina**

**Situation : Rue du Ham 76**

**Objet : la mise en conformité d'une transformation unifamiliale : la construction d'une extension arrière et le changement d'utilisation du grenier en chambre**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41941-2014 introduite le 28/11/2014 par Madame Irena Amromina et visant la mise en conformité d'une transformation unifamiliale : la construction d'une extension arrière et le changement d'utilisation du grenier en chambre sur le bien sis rue du Ham 76 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 57 - ST-JOB/HAM - arrêté royal du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. IV.2.2.A.2 - pente de toiture des bâtiments annexes ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 57 - ST-JOB/HAM - AR du 21/02/1989, en matière de pente de toiture des bâtiments annexes ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/11/2014 : dépôt de la demande ;

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

02/02/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue du Ham, dans le tronçon compris entre l'avenue Alphonse XIII à l'Ouest et la Vieille rue du Moulin à l'Est ;
- La maison s'inscrit dans un ensemble cohérent et harmonieux de petites habitations similaires et datant du début du XX<sup>ième</sup> siècle ;
- Le bien, à l'instar des constructions voisines, présente des annexes sur plusieurs niveaux en façade arrière ;
- La parcelle dispose d'un jardin paysager orienté au Nord et d'une zone de recul plantée, de belle profondeur, orientée au Sud ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la construction d'une annexe à toiture plate, en prolongation des espaces de vie du rez-de-chaussée ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore l'habitabilité de la maison, en lui offrant des espaces de séjour plus spacieux et donnant facilement accès au jardin ;
- Le projet s'inscrit dans les gabarits des constructions voisines et n'a pas nécessité de rehausse de mur mitoyen ;

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

- Le projet s'intègre dans l'emprise des constructions voisines
- Il améliore l'esthétique de la façade arrière, en permettant une recomposition équilibrée de ses volumes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation au PPAS, la demande opte pour une toiture plate non accessible en couverture de l'extension, de sorte à en minimiser le volume, et, de ce fait, l'impact sur les maisons voisines et sur la composition de la façade arrière du bien ;

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

BDU – DU s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-41489-2014**

**Demandeur : M. et Mme Eric PÜTZ et Caroline FUMIER et M. Georges LATRAN**

**Situation : Avenue Jacques Pastur de 90 à 92**

**Objet : la transformation et l'extension de 2 habitations jumelées, ainsi que la mise en conformité de la situation existante de fait (modification de baies et châssis, ainsi que mise en peinture des façades pour le n° 92)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41489-2014 introduite le 05/02/2014 par Monsieur et Madame Eric PÜTZ et Caroline FUMIER, et conjointement par Monsieur Georges LATRAN, et visant la transformation et l'extension de 2 habitations jumelées, ainsi que la mise en conformité de la situation existante de fait (modification de baies et châssis, ainsi que mise en peinture des façades pour le n° 92) sur les biens sis avenue Jacques Pastur, 90 à 92 ;

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

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

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme porte conjointement sur les maisons jumelles sises avenue Jacques Pastur 90 et 92.

Que la volonté première de cette demande groupée est d'augmenter le confort et l'habitabilité des 2 biens respectifs tout en conservant leur aspect jumelé.

Que pour cette raison, cette demande de permis commun a été introduite par M. et Mme Pütz, propriétaires du 90 et de M Latran, propriétaire du numéro 92.

**2 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2014 : dépôt de la demande ;

31/03/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

06/05/2014 : envoi d'un courrier du Collège des Bourgmestre et Échevins invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

Considérant que cette demande de modifications est issue de l'analyse plus détaillée de la demande telle qu'introduite qui fait suite à l'accusé de réception, laquelle a fait apparaître que la situation existante (de fait) diffère, significativement et en de nombreux points, de la situation existante de droit figurant dans les permis d'urbanisme ;

30/06/2014 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et poursuite de la procédure ;

16/07/2014 : 1<sup>er</sup> avis émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins avec décision de soumettre le dossier à l'avis de la Commission de Concertation ;

04/09/2014 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime ;

17/09/2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et poursuite de la procédure ;

12/02/2015 : accusé de réception de dossier modificatif (126/1 du CoBAT) complet ;

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**3 : Description situation existante**

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

- Les 2 maisons jumelées sur lesquelles porte la demande sont implantées en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Jacques Pastur, dans son tronçon compris entre l'avenue Blücher à l'Ouest et l'avenue Wellington à l'Est. Elles font face au Parc Fond'Roy ;
- Les constructions, datant de 1927, présentent une belle cohérence en matière de typologie et de gabarit. La maison de gauche (n° 90) a conservé toute son authenticité (registres de parement alterné apparent et peint, châssis, zone de recul et clôture à rue, ...) ;

- L'immeuble de droite (n°92) présente une petite extension en façade arrière, surmontée par une terrasse aménagée sur la toiture plate. Cet immeuble a également fait l'objet de transformations sans autorisation préalable, à savoir, entre autres :
  - la modification des proportions de la baie en façade avant (abaissement de l'allège) ;
  - le remplacement des châssis d'origine ;
  - la mise en peinture de l'ensemble des façades ;
  - la minéralisation de la zone de recul ;

**4 : Description demande telle qu'introduite, complétée et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), par l'introduction de plans modificatifs en date du 30/06/2014**

Considérant que la demande telle qu'introduite, après modification (article 191 du CoBAT en date du 30/06/2014, vise la transformation et l'extension des maisons jumelées, et propose :

- l'extension des espaces de vie (rez haut) à l'arrière, par un agrandissement de 4,35 mètres de profondeur pour les 2 maisons. La toiture plate de cette extension est maintenue inaccessible ;
- l'extension de la maison de gauche en zone latérale et la transformation de la toiture afin d'y aménager une chambre à coucher supplémentaire ;
- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, hormis la façade latérale de la maison de droite, laquelle a été mise en peinture ;
- la modification de la zone de recul afin d'y aménager une zone de manœuvre de part et d'autre ;
- le remplacement des châssis de la maison de gauche, en s'inspirant de la typologie des châssis remplacés de la maison de droite ;
- la pose de panneaux solaires inclinés sur la toiture de la nouvelle extension latérale de la maison de gauche ;
- l'abattage d'un imposant conifère dans le jardin de la maison de gauche, et implanté à proximité du bâtiment ;
- la mise en conformité des travaux exécutés sans autorisation préalable, apportés à la maison de droite ;

**5 : Motivation sur la demande initiale et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT**

Considérant que la demande telle qu'introduite, et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT en date du 30/06/2014, a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet, dans son ensemble, améliore les qualités d'habitabilité des maisons jumelles, en leur offrant, notamment, de beaux espaces de séjour généreusement ouverts sur le jardin ;
- Le projet propose également une intervention en toiture latérale de gauche afin de pouvoir y aménager une chambre à coucher supplémentaire sous combles. Cette intervention survient au niveau de l'élément central de la maison, renforçant ainsi la verticalité de cette façade latérale ;

Considérant que le projet a été soumis à l'avis de la Commission de Concertation en raison du fait que les maisons jumelées forment un ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1. al4 du CoBAT) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT en date du 30/06/2014, a suscité les considérations particulières suivantes :

- Le projet apporte des modifications conséquentes aux façades de ces maisons jumelées, lesquelles sont très représentatives de leur époque de construction, mais font également partie de la typologie de cette avenue.
- Leur caractère jumelé renforce la cohérence de l'ensemble, et il n'est, à ce titre, pas souhaitable qu'elles soient à ce point modifiées. La situation existante de fait laisse apparaître une perte du caractère jumelé des maisons, ce qu'il s'indique de retrouver dans le respect du caractère patrimonial de l'ensemble ;
- Toutefois, l'intervention contemporaine apportée en façade arrière peut s'envisager ;
- Le projet vise à entériner la modification des châssis de la maison de droite et en les reportant sur la maison de gauche, en supprimant, de ce fait, les détails représentatifs de leur typologie et en optant pour des menuiseries en aluminium, en rupture avec les qualités architecturales des maisons jumelées, ce qui n'est pas souhaitable, dans un souci de respect du caractère architectural et patrimonial de cet ensemble ;
- Le projet opte pour une transformation des façades en supprimant les registres de maçonnerie apparente, ce qui ne peut se concevoir ;
- Le projet transforme la zone de recul des 2 immeubles, et aménage une zone de manœuvre pour chaque maison.
- Le revêtement qui y est prévu est constitué de pavés, dans le respect du prescrit du PPAS.

- Par contre, le projet banalise cette zone de recul et appauvrit son aménagement paysager, ce qui ne peut se concevoir tel que présenté ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne respectait pas le caractère patrimonial et le caractère jumelé de ces 2 maisons, alors qu'une telle demande devrait tendre vers le respect des caractéristiques de la situation existante de droit, notamment en matière :

- de typologie des châssis ;
- d'aspect des façades avant et latérale ;
- d'aspect paysager de la zone de recul ;

#### **6 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT**

Considérant que la demande telle qu'introduite et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT en date du 30/06/2014, a été modifiée d'initiative par le demandeur, suite à l'avis de la Commission de concertation en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 17/09/2014 ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées par rapport au permis initial :

- L'isolation des façades latérales et à rue comporte une alternance entre crépi blanc et briques rouges afin de retrouver un aspect proche de la situation de droit ;
- La façade latérale de la maison de droite sera décapée au droit de la brique de parement ;
- Les châssis sont en bois, d'un dessin similaire à la situation de droit, les croisillons en moins. La volonté étant de trouver un compromis entre le style d'origine de la maison et un budget raisonnable tout en permettant à plus de lumière de pénétrer, la maison entourée de verdure, étant très sombre ;
- La zone de recul a été d'avantage verdurisée ;
- Les panneaux solaires sont positionnés plus discrètement pour ne plus être visible de l'espace public ;

Considérant que les aspects sur lesquels porte cette demande sont les suivants:

- l'ajout d'une extension en façade arrière :
  - cette extension sera volumétriquement identique pour les 2 parties,
  - s'agissant d'un volume épuré, celui-ci sera bien intégré au gabarit existant,
  - ce nouvel espace en contact direct avec le jardin offrira un espace de vie agréable et spatialement bienvenu,
  - cette extension sera prolongée par une terrasse.
- l'ajout d'une extension en façade latérale de droite, en vue de :
  - pouvoir aménager des chambres à coucher supplémentaires sous toiture et sous forme d'un compromis entre rehausse de façade latérale et création d'une lucarne ;
  - créer une transition tranchée entre l'existant et l'intervention du projet ;
- l'isolation des façades :
  - à savoir les 3 façades pour le n° 90, et uniquement la façade avant pour le n° 92,
  - le parement sera réalisé en crépi blanc sur isolant, conforme aux prescriptions énergétiques en vigueur,
  - afin de conserver un certain dynamisme dans la façade, les jeux de renforcement autour des fenêtres seront conservés,
  - de plus le volume sortant autour de l'entrée du n° 90 sera dans une teinte un peu plus foncée (en crépis gris) pour faire ressortir ce jeu de relief.
- L'isolation des toitures :
  - les toitures seront isolées par une surépaisseur en polyuréthane conforme aux prescriptions énergétiques en vigueur.
  - du côté du n° 90, on profitera de la réfection de la toiture pour y intégrer une lucarne dans le prolongement du volume de l'entrée et ce afin d'y aménager les combles.
  - en effet la famille se composant de 2 enfants, l'espace actuel est un peu exigu.
- Changement des châssis du n° 90 :
  - en vue de leur donner un aspect plus contemporain tout en améliorant sensiblement les qualités thermiques de l'habitation,
  - les châssis auront la même teinte que le n° 92 afin de renforcer le caractère jumelé des deux maisons.
- Pose des panneaux solaires :
  - intégration des panneaux sur la toiture plate de la lucarne dans le prolongement du volume de l'entrée du n° 90 ;
- Abords :
  - le chemin d'accès vers le n° 90 sera retravaillé pour le rendre à la fois plus esthétique et plus confortable ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications volumétriques peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent un meilleur respect du caractère patrimonial des maisons jumelées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohésion des 2 maisons sera renforcée ;

#### **7 : Avis de la Commission de concertation**

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour au motif que la demande porte sur un ensemble antérieur à 1932 et inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4) ;

Considérant, vu ce qui précède et l'historique du dossier que la demande modificative introduite en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) s'inscrit davantage dans le respect des caractéristiques patrimoniales de ces maisons jumelées, tout en y intégrant des interventions et extensions plus contemporaines et en améliorant leur confort de vie ;

Considérant néanmoins que la projet modifié propose, notamment en façade latérale de gauche, qui présente le développé le plus important, une juxtaposition de matériaux peu cohérents qu'il s'indique d'harmoniser ;

Considérant qu'il s'indique de rationaliser les interventions en façade latérale de gauche, tout en conservant les options d'extensions, en veillant au respect des parties existantes (matériaux, expression, ...) tout en permettant de mettre en valeur les interventions des extensions, qui peuvent également revêtir une typologie plus contemporaine (forme, matériaux, proportion des ouvertures, ...) ;

#### **8 : Conditions de modification de la demande amendée pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Revoir la composition de la façade latérale de gauche en veillant à :
  - Respecter la typologie des matériaux existants (matériaux, expression, ...) des parties conservées, y compris la partie centrale de cette façade ;
  - Harmoniser les matériaux des interventions au niveau des extensions, tout en leur permettant une expression et une typologie plus contemporaine (forme, matériaux, proportion des ouvertures, ...) ;
- Corriger les formulaires de demande de permis d'urbanisme en ce que la zone de recul ne peut contenir d'emplacements de stationnement non couverts ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de ces maisons jumelées peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise une meilleure intégration des interventions au cadre bâti environnant, et dans le respect de la typologie de ces maisons ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet envers les parcelles voisines est limité ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n°12**

**Dossier 16-41974-2014- Enquête n° 029/15**

**Demandeur : Madame Alycia Neve de Mevergnies**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 504**

**Objet : le changement d'affectation d'un commerce en cabinet de kinésithérapie et la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en parking**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41974-2014 introduite le 12/12/2014 par Madame Alycia Neve de Mevergnies et visant le changement d'affectation d'un commerce en cabinet de kinésithérapie et la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en parking sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 504;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 55 (arrêté royal du 08/02/1989), en zone d'atelier pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone ;
- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n° 55 en matière de zone de recul, article III.2.2.a. qui prescrit « *Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en durs (non plantées ni engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins* » en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée et sert de stationnement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/12/2014 : dépôt de la demande

14/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat ancien et un tissu aux parcelles étroites, comprenant de nombreux ateliers, commerces et logements, attenants ou non aux activités économiques ;
- le plan particulier d'aménagement du sol comprend à cet endroit une zone de variation de masse alliant les affectations d'atelier et d'espaces plantés (cours et jardins) ;
- la parcelle sur laquelle porte la demande, orientée au Sud du côté de la chaussée, présente une faible largeur (+/-8,50 mètres) et une grande profondeur (37,50 mètres) ;
- elle comprend, en situation existante de droit :
  - une zone de recul partiellement verdurisée et une zone perméable en gravier ;
  - en recul de la voirie, un petit immeuble mixte, de gabarit R+1+toiture et de typologie « trois façades » affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement à l'étage ;
  - cet immeuble se complète d'une annexe au rez-de-chaussée sous forme de véranda ;

- en intérieur d'îlot est bâti un grand et profond atelier, de gabarit rez-de-chaussée et couvrant presque la totalité de la largeur de la parcelle, bordé seulement du côté droit de la parcelle par une haie de bambous ;
- En situation existante de fait, l'ensemble de la zone de recul avant est imperméabilisé et sert de zone de stationnement ;
- la parcelle de gauche (n°502) est une parcelle d'intérieur d'îlot dont l'accès carrossable longe la mitoyenneté gauche du n°504 sur lequel porte la demande, et est bâtie d'une maison et d'un atelier, celui-ci étant situé derrière celui de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- la parcelle de droite (n°506) comprend un bâtiment d'activité économique plus récent, de gabarit R+2 et toiture plate, dont le parking, en fond de parcelle, est accessible par un chemin carrossable qui se situe le long de la limite parcellaire droite de la parcelle n°504 sur laquelle porte la demande ;

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

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

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en cabinet de kinésithérapie ;
- la mise en conformité de la transformation de la zone de recul en zone de stationnement minéralisée sur toute la largeur de la parcelle ;

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

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

- Aucune modification n'est apportée au bâti, et le projet n'altère ni le volume ni l'aspect extérieur de la maison ;
- Le changement d'affectation peut s'envisager étant donné le programme proposé et les spécificités des lieux. En effet, un cabinet de kinésithérapie répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et participe à la mixité du quartier dans lequel il s'inscrit ;
- Quant à la zone de recul, le plan particulier d'affectation du sol n'y exclut pas le parcage, moyennant certaines modalités d'aménagement.
- Il y a donc lieu de modifier l'annexe 1 et de solliciter la dérogation au PPAS et non au RRU ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS relative à l'installation d'un équipement dans la zone d'ateliers du plan particulier d'affectation du sol :
  - Le plan régional d'affectation du sol abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que celui-ci, antérieur au plan régional d'affectation du sol, empêche la possibilité d'affectation d'équipement que prévoit sa prescription générale 0.7 ;
  - Quant à la conformité de l'affectation projetée par rapport aux prescriptions particulières de la zone mixte du plan régional d'affectation du sol qui couvre cette partie de l'îlot, l'affectation projetée est conforme à l'article 3.2 du plan régional d'affectation du sol édicte que la zone d'habitation peut être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas par immeuble 1000 m<sup>2</sup>;
  - La superficie du projet d'aménagement des cabinets de kinésithérapie projetée représente 85m<sup>2</sup> et se conforme donc à la réglementation en vigueur ;
- En ce qui concerne la dérogation au **PPAS**, n° 55 en matière de zone de recul, article III.2.2.a. qui prescrit « Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en durs (non plantées ni engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins »
  - la zone de recul est totalement imperméabilisée ;
  - lors de fortes pluies, Bruxelles, et notamment le territoire de la commune d'Uccle, est régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle.
  - Le projet se situe dans un tronçon de vallée ayant subi des inondations récurrentes dans les dernières années et il s'indique d'y prendre toutes les mesures préventives utiles et nécessaires à l'occasion de chaque projet de construction. Il y a donc lieu de se conformer au règlement afin de retrouver davantage de zone plantée, perméable et en pleine terre ;
  - Le plan particulier d'affectation du sol prévoit en outre, pour la zone de recul :
    - la plantation d'un arbre destiné à s'intégrer dans un alignement le long de la totalité de la zone comportant les ateliers,
    - à l'alignement, la plantation d'une haie

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

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

- Il y a donc lieu, tout en garantissant l'accès à l'atelier situé à l'arrière, de tendre vers une conformité au règlement afin de retrouver davantage de zone perméable en pleine terre et de planter l'arbre d'alignement à 2m de la mitoyenneté de gauche et une haie prescrits par le plan particulier d'affectation du sol ;
  - modifier l'annexe 1 et solliciter la dérogation au PPAS ;
- que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'affectation peut être autorisé ;
  - d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement de la zone de recul avant
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que des plans modifiés doivent être introduits ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-41907-2014- Enquête n° 26/15**

**Demandeur : Monsieur Stéphane Coste**

**Situation : Avenue Léo Errera 46**

**Objet : la transformation et l'augmentation du volume bâti d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41907-2014 introduite le 17/11/2014 par Monsieur Stéphane Coste et visant la transformation et l'augmentation du volume bâti d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Léo Errera, 46;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°15 (AR du 03.12.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

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

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

- 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 la dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
    - non-respect de l'article n°1 B Toiture qui prescrit « *A versants ou versants et à la Mansard combinés, couvertes de tuiles ou d'ardoises*», en ce que la toiture de l'extension est plate,
    - application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de la dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture de l'extension est plus haute que la toiture voisines de gauche,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/15 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 ne s'intègre pas dans son environnement immédiat,
- le projet dénature l'identité particulière du quartier,
- les dérogations au plan particulier d'affectation du sol ne sont pas motivées,
- la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°44) est située au Sud de la maison voisine et dès lors y porte préjudice, et une perte d'ensoleillement des pièces de vie,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2014: dépôt de la demande

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

02/02/2015 au 16/02/15 inclus : enquête publique

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis de la CRMS émis le 21.01.2015
- l'avis de Vivaqua émis le 12.02.2015

#### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons de maître, implantées en recul,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- Elle comprend le musée Van Buren dont la zone de protection comprend en partie la parcelle qui fait l'objet de la demande,
- La maison n°46 sur laquelle porte la demande :
  - présente un gabarit R+1+T,
  - est de typologie 3 façades,
  - est couverte par une toiture à versants qui en plan forme un L le long de la façade latérale tandis qu'en mitoyenneté la partie arrière de la travée latérale de gauche est couverte d'une toiture plate,
- Sa travée latérale de gauche est moins profonde et plus étroite,
- La zone de recul est plantée et protégée par une grille,
- La maison bénéficie d'un garage,
- Les façades sont peintes en blanc,
- La maison de gauche (n°44) a été entièrement rénovée, elle est plus profonde au rez-de-chaussée,
- Le jardin est largement planté,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la rénovation et l'extension de la villa,
- l'augmentation de la hauteur du sous-plafond de la travée d'accès du sous-sol, ce qui entraîne une reprise en sous-œuvre du mur mitoyen de gauche de 0.44 mètre,
- l'extension de la travée de gauche à tous les étages jusqu'à une profondeur de 19 mètres, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen sur 1.84 mètre de profondeur et 6 mètres de haut,
- au sous-sol, la fermeture de la cour basse,
- au rez-de-chaussée :
  - la création d'une terrasse couverte, prolongée par une nouvelle terrasse,
  - la réorganisation de l'entrée en façade latérale en la déplaçant de 2 mètres vers l'arrière,
  - le déplacement de l'escalier principal et de l'ascenseur dans la travée de gauche,
- Au 1<sup>er</sup> étage,
  - la modification des circulations et de la configuration de l'étage, conséquence du réaménagement du rez-de-chaussée,
  - l'aménagement d'une terrasse sur la couverture de la terrasse du rez-de-chaussée,
- au 2<sup>ième</sup> étage, enchâssé dans le toit :
  - l'élargissement de deux lucarnes en façades latérale et arrière,
  - l'extension des combles (travée de gauche) entraîne le prolongement et l'élargissement de la toiture plate, objet de la dérogation,
  - la pose d'un lanterneau au-dessus du nouvel escalier,
- l'isolation intérieure de la villa,
- le placement d'une verrière au-dessus du nouvel escalier, dans la toiture plate existante,
- en façades : le remplacement des garde-corps extérieurs en leur donnant une facture moderne,
- le remplacement des châssis en bois avec vitrage avec division en plomb par des châssis en aluminium peints en blanc,
- au niveau des abords : la modification du relief du sol dans la zone latérale et dans la zone de jardin,

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

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

- La rénovation et l'extension de la maison entraîne des modifications structurelles et de style architectural,

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

- en matière de programme :
  - le sous-sol accueille les locaux de service, buanderie, un home cinéma, une cave à vins et le garage pour 1 voiture,

- au rez-de-chaussée, l'espace de vie est agrandi; l'entrée, l'escalier et l'ascenseur sont déplacés. Une terrasse couverte est aménagée en prolongation du séjour, elle-même prolongée d'une terrasse non couverte,
- le 1<sup>er</sup> étage est destiné aux parents et à deux bureaux accessoires au logement,
- le 2<sup>ème</sup> étage est destiné aux enfants,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'augmentation de la hauteur sous-plafond du sous-sol entraîne des travaux de reprise en sous-œuvre sur +/- 0.44 mètre de profondeur,
  - l'extension de la travée de service (travée de gauche en mitoyenneté) entraîne la rehausse et le prolongement du mur mitoyen sur +/- 6 mètres de haut et 1.84 mètre de profondeur, au Sud de la maison de gauche n°44,
  - cette extension, bien que conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, n'apparaît pas essentielle pour le programme et entraîne une perte d'ensoleillement marquante pour la maison mitoyenne de gauche, notamment en raison du fait que les niveaux de vie sont plus bas dans la maison voisine,
  - l'extension au niveau du 2<sup>ème</sup> étage est plus haute que la toiture terrasse de la maison mitoyenne,
  - la lucarne sur le versant arrière est trop large par rapport à la géométrie du versant,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage permet le stationnement d'une voiture,
  - l'aménagement de la zone latérale et de la grille d'alignement permet le passage et le stationnement d'une voiture,
- en matière d'aménagement des abords
  - la modification du relief du sol en façade latérale et dans la zone de jardin jusqu'en mitoyenneté pose question sur le ruissellement des eaux, les conséquences sur les végétations existantes, ... La demande ne précise pas le mode de retenue de terre en mitoyenneté,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les extensions sont bardées de zinc prépatiné,
  - le remplacement des garde-corps extérieurs confère à la maison un style plus moderne qui tranche avec le style de la maison et le dénature,
  - la nouvelle porte d'entrée en façade latérale présente également une facture moderne et une hauteur sous linteau plus importante que les bow-windows,
  - le nouveau perron et la nouvelle terrasse arrière sont bordés de garde-corps moderne,
  - le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium laqué fait perdre le relief des châssis,
  - les photographies jointes à la demande n'illustrent pas la façade latérale et de manière insuffisante la cage d'escalier intérieure et l'entrée,

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

- en ce qui concerne la dérogation au PPAS 15 :
  - porte sur la forme de la toiture de l'extension en toiture par une toiture plate, en prolongement de la toiture existante,
  - est acceptable, en raison du fait qu'elle ne modifie pas fondamentalement l'aspect du bâtiment et porte un volume de liaison entre deux maisons mitoyennes de typologies différentes,
- en ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 6 :
  - porte sur l'extension du 2<sup>ème</sup> étage, plus haute que la toiture terrasse de la maison voisine de gauche n°44,
  - est acceptable en raison du fait que la hauteur est équivalente à celle du garde-corps de la terrasse de la maison voisine et crée de ce fait un lien visuel avec la façade arrière de cette maison,

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

- La rénovation et l'extension de la villa entraîne des modifications architecturales (châssis, garde-corps, enlèvement du linteau décoratif de la porte d'entrée, remplacement du perron, ...) dans la zone de protection du musée Van Buuren,
- La modification de la circulation intérieure est peu justifiée et entraîne la modification de la façade latérale qui est la façade d'accueil,

- Ces modifications perturbent la cohérence et l'homogénéité des façades ainsi que leur lecture, et :
  - les châssis en alu font perdre le relief des profils des châssis en bois,
  - le remplacement de la porte d'entrée et la suppression des deux baies verticales à droite de la porte n'améliore pas la façade,
  - le remplacement des châssis du bow-window est particulièrement inadapté,
  - la lucarne arrière a des dimensions trop importantes pour respecter la hiérarchie des baies,
  - le remplacement du perron et de son garde-corps n'est pas en harmonie avec le style architectural de la maison,
- La modification du relief du sol en intérieur d'îlot n'est pas acceptable sur cette emprise importante et perturbe les raccords de niveaux entre les jardins,
- L'extension arrière est inacceptable vu la perte d'ensoleillement que cela engendre pour les pièces de vie de la maison voisine située au nord,

Considérant que dès lors le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux, ni le patrimoine de cette villa de style située dans la zone de protection du musée Van Buuren,

**Avis DÈFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain aux conditions émises ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-41934-2014- Enquête n° 022/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Christelle et Didier Ladavid et Grimberg**

**Situation : Rue des Carmélites 166**

**Objet : la rehausse d'un immeuble (création d'un duplex)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41934-2014 introduite le 26/11/2014 par Monsieur et Madame Didier Grimberg et Christelle Ladavid et visant la création d'un duplex sur le bien sis rue des Carmélites, 166;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

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

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

- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1** :
  - a) article 4 – profondeur qui prescrit « *lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* » en ce que la nouvelle extension en toiture dépasse le profil du bâtiment voisin de gauche;
  - b) article 6 – toiture qui prescrit « *La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que la nouvelle extension en toiture dépasse le profil du bâtiment voisin de droite sur toute la profondeur de la nouvelle extension ;

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

- Zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Mme Van Doornick Sylvie, rue des Carmélites 166, 1180 Uccle, fait des remarques suivantes. Les projets de rénovation porteront entre autres sur l'aménagement d'un WC supplémentaire au-dessus de sa chambre à coucher. Ses inquiétudes concernent la qualité de vie qui lui serait réservée étant donné l'absence totale d'insonorisation entre les étages. Elle signale que ses voisins ont abattu sans accord préalable leurs cheminées.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/11/2014 : dépôt de la demande

08/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- La CRMS le 20/01/2015 :

- « A l'examen des plans, il apparaît que les interventions projetées n'auraient pas d'impact sur le bien classé. La CRMS encourage toutefois le demandeur à profiter de ces travaux pour démonter la corniche en PVC pour retrouver et réparer le dispositif d'origine, ce qui constituerait une amélioration significative du bien. S'il y a lieu, la DMS formulera, en commission de concertation, des remarques complémentaires sur le projet »

- L'avis du SIAMU le 9/12/2014;

**4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (logement, commerce, bureau) ;
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens de circulation, et le stationnement est organisé des deux côtés ;

- Le bien n°166 faisant l'objet de la demande accueille trois logements en situation existante de droit et présente un gabarit R+3+T (toiture plate) ;
- L'immeuble de gauche (n°164) présente un gabarit R+3+toiture à versants et présente donc une hauteur de façade avant et un profil supérieur à l'immeuble faisant l'objet de la demande ;
- L'immeuble de droite (n°168) présente une façade pignon atypique de gabarit R+2+toiture à versants, et les versants de toiture sont donc implantés perpendiculairement à la rue.

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'agrandissement d'un appartement,
- propose pour ce faire la construction d'un nouvel étage en retrait ;

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

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

- Le nouveau volume proposé améliore incontestablement l'habitabilité de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage en lui proposant davantage de surface habitable ;
- Les aménagements intérieurs se conforment au mode de vie actuel et peuvent donc s'envisager.
- En effet, le projet propose :
  - a) d'implanter les espaces de vie (avec cuisine ouverte) au dernier niveau qui jouira d'une terrasse orientée au Sud ainsi que d'un bon ensoleillement ;
  - b) d'aménager trois chambres confortables ainsi qu'un espace dressing/buanderie à l'étage inférieur.
- Le projet se veut léger et marqué, par rapport à l'immeuble existant, la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la corniche afin de créer une transition entre le bâtiment existant et son extension ;

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

- La terrasse proposée en façade avant présente une largeur limitée à 2.50 mètres et peut dès lors s'envisager.
- La CRMS encourage le demandeur à profiter de ces travaux pour démonter la corniche en PVC pour retrouver et réparer le dispositif d'origine, ce qui constituerait une amélioration significative du bien : il y a lieu de se conformer à cette remarque pertinente ;
- Rehausse des murs mitoyens : Toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le code civil en termes de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension) et avoir l'accord des voisins sur la finition prévue de leur côté ;
- Toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins. En cas d'accord, l'isolation doit être dessinée sur les plans ;
- Isolation acoustique entre appartements : Depuis 2008, une nouvelle norme nationale (NBN S01-400-1) s'applique à tous les logements neufs ou rénovés pour lesquels un permis d'urbanisme a été demandé après la date de mise en vigueur, le 29 avril 2008. Il y a donc lieu de se conformer aux normes en vigueur en ce qui concerne le plancher et le raccordement du nouvel emplacement prévu pour le WC au 3<sup>ème</sup> étage ;

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

En ce qui concerne la dérogation au RRU, titre I, article 4 – profondeur qui prescrit

« lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » :

- La nouvelle extension dépasse en profondeur l'immeuble voisin de gauche n°164 en façade arrière et peut s'envisager pour les raisons suivantes :
  - a) elle ne portera pas préjudice à l'ensoleillement du voisin dont la façade arrière est orientée au Nord;
  - b) elle ne sera pas visible depuis l'espace public et n'engendrera donc pas de rehausse de mur mitoyen disgracieuse du côté de la rue. En effet, le retrait proposé pour l'implantation de ce nouveau volume permet un raccord harmonieux avec le profil de l'immeuble voisin de gauche ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU, titre I, article 6 – toiture qui prescrit « La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- La nouvelle extension en toiture dépasse le profil de l'immeuble voisin de droite sur toute la profondeur de la nouvelle extension ;

- Cette dérogation peut s'envisager car
  - a) l'impact visuel de cette extension est fortement réduit de par l'implantation de celle-ci en recul par rapport à la façade avant (recul de 2.75 mètre) et par rapport à la façade arrière (recul de 0.50 mètre)
  - b) l'ensemble s'harmonise aux autres gabarits présents dans la rue ;
  - c) cette modification n'impacte pas, ou de manière insignifiante, l'ensoleillement des voisins

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

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

- Isolation acoustique entre appartements : il y a lieu de se conformer aux normes en vigueur en ce qui concerne le plancher et le raccordement du nouvel emplacement prévu pour le WC au 3<sup>ème</sup> étage et à cet fin, introduire une note technique reprenant les travaux acoustiques prévus ;
- La CRMS encourage le demandeur à profiter de ces travaux pour démonter la corniche en PVC pour retrouver et réparer le dispositif d'origine, ce qui constituerait une amélioration significative du bien : il y a lieu de se conformer à cette remarque pertinente ;
- Rehausse des murs mitoyens : Toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le code civil à ce sujet en terme de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension) et recueillir l'accord des voisins sur la finition prévue de leur côté ; Toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins. En cas d'accord, l'isolation doit être dessinées sur les plans ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des exigences en matière d'acoustique entre appartements, l'esthétique de la façade et le respect du code civil en matière de rehausse de murs mitoyens ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-41838-2014- Enquête n° 28/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Antoine COLOMBIER et Marie GREMAUD**

**Situation : Rue Auguste Danse 32**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41838-2014 introduite le 25/09/2014 par Monsieur et Madame Antoine COLOMBIER et Marie GREMAUD et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue Auguste Danse, 32 ;

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

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

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

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

- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne – articles 4 et 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les voisins directs de droite (n° 34) s'opposent à l'extension en projet dans la mesure où elle est plus haute et plus profonde que la partie de leur immeuble qui jouxte le projet. Les dérogations sollicitées par les demandeurs de permis aux articles 4 et 6 du RRU ne peuvent pas être accordées parce qu'elles sont contraires au bon aménagement des lieux. La volumétrie de l'extension envisagée qui dépasse en hauteur et en profondeur le profil de la maison mitoyenne aura pour conséquence d'enclaver totalement (la chambre du 1er étage) ou partiellement (la chambre du 2ème étage) et certaines parties de cette maison voisine. Il en résulte une perte importante de luminosité, un effet d'écrasement et une augmentation de l'humidité, particulièrement pour la chambre voisine qui se situe au premier étage de la maison et qui est contiguë à l'immeuble concerné par l'extension litigieuse. La mise en œuvre d'une telle extension aura, dès lors, pour effet d'altérer sérieusement le cadre de vie des habitants de cette maison voisine et de diminuer la valeur de cette habitation.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2014 : dépôt de la demande ;

14/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/02/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Auguste Danse, et à proximité directe de l'angle qu'elle forme avec l'avenue Docteur Decroly située au Sud ;
- La maison fait face à la façade arrière de la Maison Communale et s'inscrit en ZICHEE ;
- A l'instar des constructions voisines, le bien est composé d'un volume principal et de différentes annexes réparties sur plusieurs niveaux ;
- Les espaces de vie sont répartis dans le bâtiment principal, tandis que la cuisine et la salle de bain sont implantés dans les extensions existantes ;
- Le terrain dispose d'un jardin paysager orienté à l'Ouest ;
- La zone de recul est aménagée en espace de stationnement, conformément au permis d'urbanisme 16-27508-1975 ;

- La maison voisine de gauche (n° 30), présente des extensions en mitoyenneté et sur deux niveaux ;
- La maison voisine de droite (n° 34), présente une profonde extension sur deux niveaux et concentrée du côté de la mitoyenneté opposée. Elle présente des fenêtres bien distantes de l'axe mitoyen commun avec le bien faisant l'objet de la demande ;
- Le bien est situé à proximité de l'angle des rues et est impacté par les gabarits des constructions implantées dans l'amorce de l'avenue Docteur Decroly ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- Le réaménagement des espaces de vie de cette maison d'habitation de 3 chambres à coucher et le maintien d'un programme d'une maison unifamiliale bénéficiant de peu d'espace perdu ou inutile ;
- L'aménagement d'une salle de douche supplémentaire à l'entresol au-dessus de la salle de bains, et limitée en mitoyenneté de droite ;
- Une extension du mur mitoyen de droite sur 60 centimètres de profondeur et 3 mètres de hauteur ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant un espace de douche supplémentaire dans l'emprise des gabarits des maisons voisines, et permettant ainsi de maintenir les espaces de vie existants au sein du bâtiment principal ;
- L'extension du mur mitoyen de droite sur 60 centimètres de profondeur et 3 mètres de hauteur, est minime au regard des spécificités des lieux et notamment de la présence d'extensions plus importantes au niveau des habitations voisines, mais également de l'impact sur l'ensoleillement de cet îlot engendré par les immeubles implantés sur l'avenue transversale ;

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

- Le projet prévoit une légère extension du mur mitoyen à l'étage supérieur, ce qui peut s'envisager compte tenu des spécificités des lieux précitées, de son orientation et de l'existence d'extensions supérieures de ce type au niveau des habitations voisines ;
- La façade arrière de la maison voisine de droite sont situées à bonne distance (environ 1 mètre) de l'axe mitoyen, ce qui laisse apparaître un impact relativement inexistant quant à la garantie d'ensoleillement de ces espaces voisins ;
- L'extension latérale de la maison voisine de droite enclave la façade arrière de cette habitation ;
- Le projet d'extension s'inscrit sous forme d'une construction annexe discrète, vu la faible profondeur du bâtiment principal et la superposition des salles d'eau ;
- Le projet ne prévoit aucune modification de la façade avant et n'a pas d'impact sur la ZICHEE dans laquelle cette maison s'inscrit ;

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 aux dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur de la construction mitoyenne :
  - le projet s'inscrit dans l'extension d'une construction existante et nécessite une prolongation mineure (60 centimètres de profondeur) du mur mitoyen, tout en garantissant l'ensoleillement des espaces de la maison voisine de droite, qui possède, en outre, une construction annexe plus profonde et sur plusieurs niveaux ;
  - le projet propose une situation habituelle dans ce type de quartier urbain, et dans le cas présent, l'angle de la rue est déjà fortement impacté par la volumétrie des immeubles de l'avenue Docteur Decroly ;
  - il s'indique de veiller à soigner la finition du mur mitoyen prolongé du côté de la maison voisine de droite ;

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

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

- Prévoir une finition esthétique de teinte claire pour l'extension du mur mitoyen du côté de la maison voisine de droite (n° 34) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de transformation et d'extension de la maison peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du projet par rapport au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet vis-à-vis de la maison voisine de droite sera atténué ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-41786-2014- Enquête n° 20/15**

**Demandeur : Monsieur Touhami Boulatiour**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 383**

**Objet : la transformation d'un atelier en logement en fond de parcelle et extension**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41786-2014 introduite le 11/08/2014 par Monsieur Touhami Boulatiour et visant la transformation d'un atelier en logement en fond de parcelle et extension sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 383;

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

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

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

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, ainsi que le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o l'extension contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce que le projet n'améliore pas des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot,
- o le bâtiment à rue est déjà disproportionné par rapport aux autres constructions de la chaussée, la densification en intérieur d'îlot renforce ce déséquilibre,
- o l'affectation légale est un atelier,
- o depuis 2005, des occupations successives en logement ont montré qu'une telle occupation en intérieur d'îlot engendre un impact négatif sur la vie privée des biens de la chaussée. L'extension réduit la distance entre le bâtiment de fond et les constructions à front de rue, distance encore réduite par la terrasse,
- o la terrasse du 1<sup>er</sup> étage offre un point de vue plongeant sur les jardins,
- o le plan d'implantation et les axonométries n'illustrent pas une annexe de l'immeuble voisin n°385,

**3 : déroulement de la procédure**

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

11/08/2014: dépôt de la demande

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

02/02/2015 au 16/02/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

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

- o La parcelle sur laquelle porte la demande est située le long de la chaussée d'Alseberg, face au croisement qu'elle forme avec la rue Meyerbeer,
- o Elle comporte deux immeubles, dont :
  - o un immeuble principal :
    - mitoyen de part et d'autre,
    - bâti à l'alignement,
    - présente un gabarit de rez-de-chaussée semi-enterré + 5 niveaux + 2 niveaux sous toiture (avec reculs successifs)
  - o un petit immeuble annexe :
    - implanté en fond de parcelle,

- jadis à usage d'atelier de serrurerie,
  - agrandi au rez-de-chaussée en 2003 par le demandeur, sans permis d'urbanisme,
  - implanté sur 3 mitoyennetés, dont celle de droite se fait sur petit bâtiment de typologie et de gabarit comparable,
  - de gabarit R+1+T avec faîtage dans l'axe longitudinal de la parcelle,
  - distant de +/- 16 mètres de la façade arrière de l'immeuble principal,
  - sur lequel porte la demande ;
- o L'intérieur de cet îlot, densément bâti, se resserre vers le Sud, en raison de l'orientation de la rue Van Goidtsnoven, qui forme un angle aigu avec la chaussée,
  - o La profondeur des jardins va décroissante à mesure que l'on s'approche de l'angle, et la parcelle, profonde de 34,50 mètres mesurés dans son axe, dispose d'un espace libre non bâti de l'ordre de 16 mètres de profondeur et peu aménagé,
  - o La construction voisine de gauche est une habitation unifamiliale, d'un gabarit R+2+toiture plate,
  - o L'immeuble voisin de droite présente quant à lui un gabarit R+3+toiture à versants,
  - o Une visite sur place a permis de constater que le bâtiment arrière est dégradé et humide,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la régularisation de l'utilisation de l'atelier en logement,
- o la régularisation de travaux d'agrandissement,

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

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

- o les 2 immeubles de la parcelle ont récemment fait l'objet de la procédure de permis d'urbanisme n°16-39831-11 qui s'est soldée par l'octroi du permis d'urbanisme pour le bâtiment principal (transformations du 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étage) et un refus de permis d'urbanisme pour l'extension et le changement d'utilisation du bâtiment arrière en logement sur laquelle porte la présente demande,
- o l'accès se fait par les espaces de circulation communs de l'immeuble principal et nécessite de franchir à deux reprises une différence de niveaux d'1.65 mètres (d'abord en montée, puis en descente), puis la traversée du jardin,
- o les plans de la situation existante font apparaître des épaisseurs de murs différentes, mettant en évidence la partie qui a fait l'objet de l'extension, aux faibles épaisseurs de parois et cloisons, d'une superficie de 16.8 m<sup>2</sup> alors que la bâtisse initiale, de plan trapézoïdal, en compte 22.70m<sup>2</sup>,
- o l'étage et le toit couvrent l'emprise de la construction initiale, et en raison de la forme et de la faible pente (34° sur l'horizontale) des versants du toit, les combles sont peu habitables,

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

#### o en matière de programme :

- o l'immeuble à front de chaussée comporte 2 commerces dans le demi-sous-sol, sans que le plan n'en détaille l'utilisation des divers espaces en enfilade qui les composent,
- o l'immeuble principal ne comprend aucun local commun pour les 11 logements,
- o la demande vise à densifier le logement sur la parcelle en offrant un logement de plus, bénéficiant d'espaces extérieurs et tendant à rencontrer les normes minimales d'habitabilité et de salubrité,
- o le projet propose en effet un programme de logement à une chambre mono-orienté :
  - dont les espaces de vie constituent un espace indifférencié de 32.30 m<sup>2</sup>,
  - doté d'un petit sas d'entrée,
  - qui situe la salle de bains au rez-de-chaussée, comprenant le WC et accessible par le petit sas précité,
  - dont la chambre de 16.8 m<sup>2</sup> est située à l'étage et est attenante à un dressing,
  - dont l'accès actuel aux combles, par une échelle de meunier est maintenu,
- o En termes de construction et d'aménagements, le projet propose, au rez-de-chaussée, d'améliorer la situation existante par :
  - la reconstruction de l'extension, en proposant d'en isoler la façade, la dalle de sol et la toiture plate,
  - l'isolation, par l'intérieur, de toutes les parois extérieures en mitoyenneté, exception faite de celles contre le bâtiment sur la parcelle de droite,
  - l'aménagement d'une terrasse (21.9 m<sup>2</sup>) au niveau du jardin,
  - l'aménagement d'une terrasse (+/- 6m<sup>2</sup>) au-dessus de l'annexe reconstruite et accessible depuis la chambre – cette terrasse,

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet modifie peu l'implantation et le volume existants, dont l'ampleur infraction qui ne se voit pas réduite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le logement bénéficiera des deux terrasses précitées,
  - le projet renseigne un aménagement de jardins, constitué de 2 aires latérales (de part et d'autre du chemin en graviers qui relie les deux bâtiments de la parcelle) avec des haies, des hautes herbes et plantes, deux petites pièces d'eau et un arbre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la parcelle, qui comporte 11 logements, n'offre pas d'emplacement de stationnement ou de possibilité physique d'en réaliser,
  - un tel programme nécessite d'offrir les espaces communs requis par le Règlement Régional d'Urbanisme (rangement pour vélos et poussettes, pour les poubelles, et pour le nettoyage des communs),
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - sur cette parcelle densément bâtie en termes d'emprise au sol, la demande ne renseigne pas le mode d'évacuation des eaux, et ne mentionne pas de dispositif de temporisation des eaux de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande de permis d'urbanisme n°16-39831-2011 portant notamment sur l'atelier en fond de parcelle sur lequel porte la demande a été refusée par le fonctionnaire délégué (procédure en saisine) sur cet aspect,
  - ce refus a été confirmé par le Collège d'urbanisme et ensuite par le Gouvernement (23.08.2012),
  - suite à une visite sur place en 2013, il est apparu que le demandeur proposait déjà de le vendre en tant que logement,
  - le bâtiment est en mauvais état,

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

- l'aménagement de l'ancien atelier en fond de parcelle augmente encore la densité en logements sur la parcelle qui ne comporta pas d'espaces de rangement,
- l'extension augmente la densité bâtie sur la parcelle, déjà importante, l'immeuble étant bien plus haut que les constructions voisines,
- le logement projeté, bien que tendant à répondre aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme et mono-orienté uniquement à l'Est face à un immeuble haut (23.55 mètres de hauteur de façade arrière et 24.09 mètres au faîte) et dans un vis-à-vis réduit en fonction de cette hauteur,
- il faut à cet égard, également tenir compte des gabarits environnants en direction de l'angle aigu,
- son seul accès (difficile et pré-décrit) par les communs de 11 appartements et 2 commerces est de nature à compliquer le chantier, ce qui constituera une entrave à la qualité de vie des habitants déjà installés,
- les possibilités d'aménagements de locaux communs pour l'immeuble à appartements multiples sont inexistantes, à moins de reconsidérer le programme du bâtiment principal en réduisant la surface commerciale pour offrir les espaces nécessaires à un tel programme,
- vu le resserrement de l'îlot, la promiscuité avec les façades des immeubles à rue et le gabarit imposant de l'immeuble à rue, la transformation en logement de cet atelier en logement ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- l'extension du rez-de-chaussée a été faite sans permis d'urbanisme en 2003,
- la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée n'est pas acceptable vu la densité déjà très importante de la parcelle,
- le projet destine tout le jardin à ce nouveau logement, ce qui supprime toute possibilité pour les nombreux logements du bâtiment principal de bénéficier d'un quelconque jardin,
- malgré les tentatives d'améliorer l'implantation et le confort d'un logement dans le fond de la parcelle, un tel projet ne peut se concevoir,

Considérant qu'en séance, le demandeur fourni des éléments de preuves d'occupation de l'atelier en logement depuis 1973 (remplacement des compteurs et déclaration de certains occupants de l'immeuble principal) ;

Que cependant, sans extension, le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité du RRU ;

Que les vis-à-vis entre les logements situés à front de rue et le logement en intérieur d'îlot seraient importants, renforcés par la situation proche de l'angle de l'îlot (réverbération des bruits) ;

Que cet espace peut de manière plus favorable être affecté à un bureau accessoire à un des logements ou aux commerces, ou même être un bureau dépendant ;

Que cette activité diurne est de nature à réduire l'impact en intérieur d'îlot ;

**AVIS DEFAVORABLE UNANIME** en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 17**

**Dossier PU 16-40936-2013 et PE 8943- Enquête n° 10/15**

**Demandeur : Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle - Service Technique de la Voirie - c/o Monsieur Armand DE DECKER**

**Situation : Rue Zwartebeek 23**

**Objet : le réaménagement du parking du centre sportif Neerstalle: diminuer le nombre de places de parking de 149 à 133, avec places pour bus - créer un bassin d'infiltration sous le parking - placer des parking vélos - remplacer la cabine haute-tension - réaménager les trottoirs et parkings en voirie**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40936-2013 et de permis d'environnement introduite auprès de l'AATL - DU le 02/02/2012 et auprès de l'IBGE le 01/02/2012, par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle - Service Technique de la Voirie - c/o Monsieur Armand DE DECKER et visant le réaménagement du parking du centre sportif Neerstalle: diminuer le nombre de places de parking de 149 à 133, avec places pour bus - créer un bassin d'infiltration sous le parking - placer des parking vélos - remplacer la cabine haute-tension - réaménager les trottoirs et parkings en voirie sur le bien sis rue Zwartebeek, 23 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone de sports et de loisirs en plein air, partiellement en zone verte et partiellement en zone de voiries ;

**2 : Évaluation préalable des incidences**

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 25) de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;

Considérant qu'en date du 11/03/2014, le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet par l'AATL – DU ;

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

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

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>) ;
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2015 au 17/02/2015 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 parking Zwartebeek du complexe sportif de Neerstalle
  - *Le projet se développe dans un site qui faisait partie des « Stallebeemden », c'est-à-dire des prairies inondables bordées à cet endroit par deux ruisseaux, l'Ukkelbeek et le Zwartebeek, aujourd'hui enfouis et canalisés dans le pertuis dit du Zwartebeek.*
  - *La parcelle sur laquelle le parking de Neerstalle a été construit voici quelques années déjà, se situe en dessous du niveau de la rue Zwartebeek et, lors de fortes pluies, est régulièrement inondée. Parce que l'eau excédentaire ne peut plus s'écouler naturellement vers les ruisseaux bordant le site.*

- La solution préconisée par le complément du 29 septembre 2014 de l'étude hydrologique commanditée par la Commune d'Uccle est celle d'un bassin d'orage de 30 m<sup>3</sup> avec vidange différée vers les égouts de la rue Zwartebeek.
- Les surfaces minéralisées pour le parking Zwartebeek et pour les accès au complexe de Neerstalle totalisent une surface de 5.600 m<sup>2</sup>, avec un taux moyen de minéralisation annoncé de 63%, et une surface totale de la parcelle, suivant la demande de PU, de 39.174 m<sup>2</sup>. Le maximum de 20% pour une zone de sport de plein air, de surface construite n'est donc pas atteint.
- Le dossier mis à l'enquête publique contient un rapport d'incidences assez fouillé mais qui gagnerait à être complété par :
  - 1) une mesure du bruit actuel pour disposer d'un niveau de référence avant chantier et pouvoir comparer pendant le chantier et après la mise en service du nouveau parking.
  - 2) une étude de la pollution lumineuse avant/après pour les activités sportives extérieurs du football, du hockey et du tennis.
- Par ailleurs, à la page 7 du dit rapport d'incidences, sous le point « Bassin d'orage », il est indiqué : « Le bassin d'orage sera évalué par étude hydrologique. Le trop plein du bassin ira à l'égout. La distance est trop importante pour le raccorder au ruisseau ».
- Ils se permettent de formuler une proposition alternative à un raccordement à l'égout pour l'évacuation des eaux excédentaires et éviter ainsi l'inondation du parking Zwartebeek puisque l'exutoire naturel que constituait le ruisseau du Zwartebeek a disparu.
- Si un raccordement des drains placés sous la surface perméable du parking semble difficile sans utilisation d'un procédé mécanique d'évacuation des eaux récoltées, pourquoi ne pas creuser une noue qui permettrait la collecte des eaux de pluie et leur évacuation sur tout le site « Royal Uccle Sport » (RUS) Football, Tennis et Hockey. Cette noue constituerait en plus un excellent obstacle anti-intrusion entre le site Marconi et le site RUS et pourrait être prolongée via la rue des Lutins vers le Bempt à Forest pour alimenter en eau propre les zones humides de celui-ci. Pour faciliter le drainage des eaux, ne serait-il pas aussi plus judicieux de positionner le bassin d'orage du côté de la future sortie du parking Zwartebeek et non à son entrée.
- Quant au niveau de la nappe phréatique lors de fortes précipitations, il se recommande de (re)planter des arbres hydrophiles : des peupliers en rangée le long du complexe sportif de Neerstalle et des terrains de football et des saules traités en arbre têtards le long de la noue.
- Ensuite, pour favoriser la fluidité de la circulation dans le parking Zwartebeek, il s'indique de permettre une circulation en boucle des voitures et de supprimer 5 emplacements dans les bouts d'allées (emplacements 18, 19, 54, 55 et 89) de manière à éviter que les véhicules doivent faire des manœuvres de rebroussement toujours bruyantes. A ce propos, la capacité du parking est insuffisante.
- Le parking Merlo
  - La demande de permis porte là uniquement sur la régularisation d'une exploitation sans PE. Les plans présentés en appui de la demande de permis ne sont toutefois plus actuels puisque l'accès au club-house du Royal Uccle Sport tennis et hockey (RUS), à travers le parking Merlo, n'est pas dessiné. De plus, les peupliers en alignement et la haie qui séparaient le parking Merlo du terrain de tennis n° 6 du RUS ont été coupés avant l'installation du chantier de démolition et de reconstruction du RUS sur le parking Merlo ; il ne subsiste plus sur le parking que deux platanes et deux peupliers. Pour être complet, le monument aux morts du RUS pendant la première guerre mondiale n'est pas mentionné sur les plans, ce qui est un comble pendant cette période commémorative du centenaire de la grande guerre qu'il vive.
  - Ils préconisent donc de déposer des plans rectificatifs correspondant à la situation actuelle, de restaurer le portique d'entrée du RUS et de replacer la banderole en acier qui surplombait le dit portique, de replanter l'alignement de peupliers + la haie, de repositionner le monument aux morts 14-18 du RUS face à l'accès du club et de sécuriser les accès au parking de manière à les intrusions dans le RUS et les immeubles riverains de la chaussée de Neerstalle. Il est à recommander de placer une porte coulissante, comme pour le parking Zwartebeek, pour fermer de nuit l'accès Neerstalle du RUS.

- Les parkings de la zone de sports de plein air située entre la rue Zwartebeek, la chaussée de Neerstalle et la chaussée de Ruisbroek.  
L'IBGE considère dans son courrier du 11 septembre 2013 que les parkings Zwartebeek et Merlo constituent une seule et même unité géographique et technique. En réalité, la commune d'Uccle exploitera dans la même zone géographique et pour toutes les installations sportives qu'elle y possède, non pas deux mais cinq parkings : les parkings Zwartebeek et Merlo et les parkings P1, P2 et P3 du tennis et du Hockey. Ces 5 parkings développent ensemble une capacité d'accueil de 296 emplacements de stationnement : 94 places (parking Zwartebeek) + 39 places (parking Merlo) + 163 places (parkings P1, P2 et P3). Le seuil de 200 emplacements étant dépassé, ils souhaitent qu'une étude d'incidences soit réalisée.

#### **4 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/02/2012 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'AATL – DU ;

01/02/2012 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'IBGE ;

18/02/2013 : accusé de réception d'un dossier de demande de permis d'urbanisme complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

11/03/2014 : accusé de réception du rapport d'incidences par l'AATL – DU et demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

29/12/2014 : accusé de réception d'un dossier de demande de permis d'environnement complet ;

19/01/2015 au 17/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

#### **5 : Description situation existante**

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

- Le site sportif sur lequel porte la demande se développe au cœur de l'îlot formé par la chaussée de Ruisbroek au Nord, la chaussée de Neerstalle à l'Est, la rue Zwartebeek au Sud et le futur dépôt de la STIB à l'Ouest ;
- Le lieu comprend tant des terrains couverts que non couverts et des bâtiments à usage sportif ;
- Le site compte plusieurs parkings :
  - Chaussée de Ruisbroek (ne faisant pas partie d'une unité technique et géographique de la demande de Permis d'Environnement) ;
  - Chaussée de Neerstalle (39 emplacements) avec entrée et sortie ;
  - Rue Zwartebeek, donnant accès aux terrains de football et à la salle omnisports (110 emplacements), accueillant également les bus parascolaires, avec accès par un portail face au n° 58 de la rue Zwartebeek ;
  - Les différents parkings précités sont aménagés en surfaces semi – perméables ;
  - Le parking du côté de la rue du Merlo s'organise sous forme de parking public et ne permet pas l'accès au site sportif en – dehors des heures d'ouverture du complexe ;
- Le parking accessible depuis la rue Zwartebeek est implanté en contrebas de la voirie, et reçoit des eaux de ruissellement lors de fortes pluies, ce qui le rend impraticable ;
- Le parking en voirie s'organise en épis à l'avant du terrain de football et du rideau d'arbres, ainsi que, parallèlement à la voirie, le long du mur délimitant le parking de la rue Zwartebeek ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le réaménagement, comme suit, du grand parking Sud accessible depuis la rue Zwartebeek :
  - Organisation du stationnement des voitures en rangées parallèles ;
  - Réservation d'une zone pour les bus du parascolaire ;
  - Maintien de l'accès au parking par l'entrée existante et remplacement du portail à 2 ouvrants par un portail coulissant ;
  - Création d'une sortie du parking par un second portail situé au fond de la rue (avant son rétrécissement), afin de pallier aux conflits de circulation ;
  - Aménagement de 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite ;
  - Aménagement d'une zone réservée au parking pour vélos ;
- le déplacement des clôtures du site de 2 mètres dans le tronçon entre le n° 21 de la rue Zwartebeek et l'entrée du parking afin de maintenir le stationnement en épis dans cette partie de la rue, tout en y aménageant un trottoir en partie nord permettant de relier la chaussée de Neerstalle et le complexe sportif ;
- le déplacement de la clôture, au-delà de l'entrée, de 4 mètres, afin de créer un trottoir et une zone de stationnement longitudinalement à la voirie ;

- le remplacement de la cabine haute tension de Sibelga, située à front de rue, à droite de l'entrée du site ;
- le réaménagement paysager du parking (plantation d'arbres notamment) et de ses abords ;

### **7 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet vise le réaménagement du parking situé au Sud du complexe sportif afin de clarifier la hiérarchie des circulations ;
- Le projet est accompagné d'un réaménagement paysager de la parcelle et prend en considération la gestion des eaux de pluie sur cette partie de parcelle ;
- Le projet clarifie et optimise le stationnement en voirie ainsi que la circulation piétonne aux abords du site ;

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

- Le projet diminue sensiblement l'offre de stationnement (de 110 à 94 emplacements) sur cette partie de la parcelle, répondant ainsi quant à la demande des usagers du complexe sportif qu'à celle des riverains en ce qui concerne la hiérarchie des circulations et l'optimisation du stationnement ;
- Le projet améliore l'offre de stationnement en voirie et sécurise davantage les circulations piétonnes ;

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 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
  - la demande intervient dans une zone réservée à la pratique du sport en plein air, et dont le cadre de verdure est renforcé, tant au niveau des aménagements des parkings (plantations d'arbres et d'écrans arbustifs) qu'au niveau des abords des parkings en voirie.
  - l'aménagement du parking Sud prévoit le maintien d'importantes zones perméables (cadres de plantations) et semi-perméables (stationnement et cheminements piétons).
  - les niveaux d'implantation de sont pas modifiés et la problématique de la récolte des eaux de pluie a été prise en compte ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 13. al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>) :
  - la demande concerne des aménagements extérieurs, non bâtis et, de ce fait, non compris dans les infrastructures sportives proprement dites, au même titre que les différents permis d'urbanisme octroyés pour le réaménagement du complexe sportif et du parking Nord.
  - le projet veille au maintien de la perméabilité des sols, en-dehors des surfaces dévolues aux circulations automobiles.
  - la demande est également accompagnée de l'aménagement d'un bassin de ré-infiltration, de nature à améliorer le site sur cet aspect ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
  - la demande maintient l'offre de stationnement en voirie, tout en favorisant les cheminements piétons sécurisés depuis la chaussée de Neerstalle.
  - les matériaux envisagés s'intègrent au reste de la rue ;
  - le projet aménage des circulations piétonnes à l'arrière du nouveau stationnement en épis, qu'il s'indique de sécuriser davantage en proposant un obstacle physique entre la limite de la zone réservée au stationnement et la zone piétonne ;
  - la situation existante laisse apparaître une vitesse excessive des véhicules à la sortie du parking, ce qui met en péril la sécurité routière le long de la rue Zwartebeek ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) et à la demande de permis d'environnement :
  - le projet situe la demande en zone de sports et de loisirs en plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et le site n'a jamais fait l'objet de plainte.
  - le projet consiste en une amélioration de la situation actuelle de par :
    - le système d'infiltration des eaux, dont la capacité du bassin de rétention a fait l'objet d'une étude minutieuse élaborée par un hydraulicien ;

- la pose d'un meilleur éclairage, plus respectueux des environs ;

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

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

- Prévoir une séparation physique entre le stationnement en épis en voirie et le trottoir, de sorte à sécuriser la circulation piétonne à cet endroit, et sous forme de bollards, bordures surélevées, plots en béton (demi-lune), ...
- Prévoir des dispositifs de ralentissement de la circulation automobile à l'entrée et à la sortie du parking de la rue Zwartebeek ;
- Prévoir un aménagement sécurisant le passage des piétons en voirie à la hauteur de la cabine haute tension ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement du parking peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise une meilleure intégration des interventions au cadre bâti environnant, et dans le respect de la typologie du quartier et de ses aménagements en voirie ou paysagers ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet envers le reste du quartier sera limité ;

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

La Commune, demanderesse, s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/03/2015**  
**Objet n° 18**

**Dossier 16-41945-2014- Enquête n° 25/15**

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

**Situation : Chaussée de Saint-Job de 238 à 240**

**Objet : la démolition de deux maisons unifamiliales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes; la construction d'un immeuble de 9 appartements à front de rue et d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41945-2014 introduite le 01/12/2014 par la S.P.R.L. MP Properties c/o Monsieur Luc Parmentier et visant la démolition de deux maisons unifamiliales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes; la construction d'un immeuble de 9 appartements à front de rue et d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 238 à 240;

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux 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 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 Profondeur d'une construction mitoyenne
    - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
    - Art. 6 Toiture (hauteur)
    - Art. 6 Toiture (éléments techniques)
    - Art. 13 Maintien d'une surface perméable

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *opposition sur la construction d'une maison en intérieur d'îlot qui crée des vues importantes sur les jardins, son implantation dépasse les ¾ de la profondeur du terrain,*
- *les terrasses et grandes baies à l'Ouest compromettent les futures constructions du terrain de gauche,*
- *la démolition de la maison n°242 pose question car les eaux pluviales du n°240 passent par le n°242,*
- *le mur mitoyen 240/242 est très fin (la maison a été divisée en 2 après construction),*
- *le projet est démesuré et ne respecte pas la typologie du quartier composé de maisons,*
- *l'immeuble est plus profond que les maisons voisines, entraînant une ombre importante sur les jardins et maisons voisins,*
- *le bâtiment de stockage en fond de jardin remplacé en habitation modifie complètement l'usage de l'intérieur d'îlot,*

**3 : déroulement de la procédure**

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

01/12/2014: dépôt de la demande

13/01/2015: accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015 inclus : enquête publique

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 28/01/2015, sans remarque sur la demande telle qu'introduite
- l'avis du Service Voirie émis le 27/02/2015:

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

### **2.1. Positionnement altimétrique du projet**

- *Principes généraux :*
  - *l'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).*
  - *Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*
- *Quant au projet :*
  - *Les plans ne renseignent pas de repère altimétrique sur un point fixe aisément stationnable et situé en dehors du chantier, tel qu'un seuil voisin.*
  - *Les indications altimétriques en hauteur sont inutilisables pour contrôler l'implantation des bâtiments, les indications en trottoir sont trop imprécises.*
  - *Vu la faible largeur du trottoir, interdisant d'en modifier la pente transversale, il s'indique de renseigner sur les plans le niveau du trottoir au droit des accès et le niveau des seuils à placer.*
  - ***Sur la façade du bâtiment est scellée une console en fonte appartenant à l'Institut Géographique National, matérialisant le repère altimétrique répertorié sous le n° IK15 à l'altitude 51,961m selon le Deuxième Nivellement Général du Royaume. Le demandeur est tenu d'avertir le service géodésique de l'IGN de la démolition prévue. Contact : 02/629.84.43, [www.ngi.be](http://www.ngi.be).***

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

- l'avis de Vivaqua émis le 11.02.2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 06.01.2015 et joint à la demande

## **4 : description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé à la fois de maisons de typologie « ouvrière », de villas et d'immeubles à appartements multiples,
- Dans ce quartier, la rive de la chaussée du côté pair est plus particulièrement bâtie de maisons mitoyennes implantées à l'alignement,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie de 2 maisons unifamiliales de gabarit R+1+T et de deux constructions en intérieur d'îlot,
- Les maisons de droite (n°242 et suivantes) présentent des gabarits similaires R+1+T,
- Les maisons 240 et 242 sont issues de la construction d'une seule maison qui a été divisée, et les deux maisons actuelles ne disposent que d'une descente d'eau, commune,
- Les maisons de gauche (n°224-228) ont des gabarits identiques R+1+T,
- Les arrières maisons sont pourvues d'annexes hétéroclites,
- Les jardins sont orientés Nord et présentent une pente ascendante vers le fond,
- La parcelle de gauche est non bâtie et de nombreux arbres y ont poussé,
- De l'autre côté de la chaussée, les gabarits sont plus variables, et l'on y trouve des maisons bel étage+1 et des maisons R+1+T, mais aussi de hauts immeubles à appartements implantés en ordre ouvert et en recul,
- La chaussée est desservie par la ligne de bus 60 de la STIB, dont l'arrêt « Hellevelt » vers la place St-Job est situé en face du projet,
- Le stationnement longitudinal est autorisé uniquement du côté pair de la chaussée, soit le long du front bâti dans lequel se situe le projet

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de deux maisons unifamiliales (238 et 240) et des bâtiments en intérieurs d'îlot,
- la construction, à front de rue d'un immeuble à appartement multiples R+2+étage en recul à toiture plate (recul latéral droite et avant),
- la construction d'un parking en sous-sol de 11 emplacements,
- la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot,

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

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

- Le projet vise un immeuble à appartements dont la typologie est en rupture avec le quartier,
- Vu le parcellaire ancien, aux jardins longs et étroits, et le fait que les maisons de cette rive de la chaussée constituent un bâti ancien, ces maisons se sont vues prolongées d'annexes attenantes, et cette partie de l'intérieur d'îlot ne comporte pas de construction isolée à usage de logement.

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

○ en matière de programme :

- la maison en intérieur d'îlot dispose de 4 chambres,
- l'immeuble à front de voirie situe l'accès au garage souterrain le long de la mitoyenneté de gauche, et
  - son rez-de-chaussée est aménagé en 2 appartements, dont :
    - à l'avant, un appartement à une chambre (le séjour est en léger recul de la rue, ce qui permet une petite terrasse Sud),
    - un appartement à trois chambres traversant (le séjour est à l'arrière, orienté au Nord, mais bénéficie d'un jardin),
  - son 1<sup>er</sup> étage comporte 3 appartements, dont :
    - deux appartements traversants à 2 chambres,
    - et 1 appartement de 1 chambre mono-orienté et situé du côté de la chaussée (Sud),
  - son 2<sup>ème</sup> étage comporte 3 appartements, dont :
    - deux appartements traversants à 2 chambres,
    - et 1 appartement de 1 chambre mono-orienté et situé du côté de la chaussée (Sud),
  - son 3<sup>ème</sup> étage, en recul, comporte 1 appartement de 3 chambres,

○ en matière d'implantation et de gabarit de l'immeuble à front de rue :

- le projet opte pour une implantation entre mitoyens,
- l'immeuble est implanté au niveau du trottoir, le terrain est en pente constante ascendante vers le fond, de sorte que la façade arrière est située 0.90 mètre plus bas que le terrain naturel,
- en matière de profondeur, le rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 17.05 mètres, à l'exception :
  - d'une travée de 3 mètres de largeur du côté de la mitoyenneté de droite, où le projet présente une profondeur de 10.50 mètres,
  - d'une travée de 5.40 mètres de largeur le long de la mitoyenneté de gauche, où le projet présente une profondeur de 13.50 mètres,
- il en résulte que la partie centrale ressort de 6.58 mètres plus profondément que la travée de droite et de 3.60 mètres de la travée de gauche,
- les deux étages ont également une profondeur de 17.05m, les 2 terrasses arrières sont débordantes sur 1.90 mètre de profondeur, séparées par des armoires,
- le volume global a donc une profondeur de 9.85 mètres de plus que celle de la maison de droite, à 3 mètres de la mitoyenneté, ce qui réduit considérablement l'ensoleillement Sud-Ouest / Ouest,
- l'étage en recul est aligné à la travée de gauche, soit à une profondeur de 13.50 mètres, ce qui crée un volume important vers l'intérieur d'îlot,
- la façade s'élève à une hauteur de 9 mètre, soit 1.04 mètre plus haut que les maisons de droite,
- le 3<sup>ème</sup> étage est en recul de la mitoyenneté de droite de 3 mètres et de la façade avant de 2.34 mètres à 2.74 mètres, mais pas des autres côtés,
- le parking est situé principalement sous l'espace entre les deux constructions et en mitoyenneté, le terrain naturel est situé +/- 1.10 mètre plus haut, ce qui permet la plantation des haies mitoyennes et de buissons,
- à l'arrière de la rampe du parking, un espace couvert vélos-poubelles est situé +/-1.10 mètre plus bas que le niveau naturel du terrain,
- en matière d'implantation et de gabarit de la maison en intérieur d'îlot :
  - la villa à 4 façades est implantée à 4.70 mètres de la limite latérale de droite et 6.86 mètres de la limite latérale de gauche du terrain,
  - elle présente un gabarit R,
  - elle présente une emprise importante de +/-155 m<sup>2</sup>,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le terrain situé entre l'immeuble et la maison arrière est situé sur le dépassant du parking une superficie de 279 m<sup>2</sup> qui est couvert entre 0.90 mètre et 1.50 mètre de terre,
- le terrain est bâti à raison de 68% de la parcelle,
- le terrain est bordée de haies vives, le projet ne prévoit pas de plantation d'arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage permet le stationnement de 11 voitures, le sous-sol comprend aussi les caves et les locaux techniques,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les bassins de rétention sont situés au sous-sol (10 + 39 m<sup>3</sup>),
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'architecture proposée est sobre et moderne, le parement de la façade avant est en brique,
  - la façade est animée par des terrasses entrantes orientées au Sud,
  - la typologie proposée est très différente des maisons de la chaussée, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, mais il y a aussi des constructions plus récentes,
  - la maison 240-242 étant à l'origine une seule maison, la démolition de la moitié de la maison peut poser des problèmes de stabilité et de gestion du réseau d'égout,

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

- PRAS 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :
  - la maison située en intérieur d'îlot présente un gabarit R couvert d'une toiture verte extensive,
  - l'occupation de la parcelle est importante tant par le projet hors sol que par l'étendue de son sous-sol.
  - Le jardin entre les deux constructions est situé sur le dépassant du parking, mais couvert d'une importante couche de terre (entre 0.90 et 1.50 mètre),
  - le projet est imposant en intérieur d'îlot, tant par l'implantation de la villa en zone de jardin qui modifie l'usage de l'intérieur d'îlot, que par la volumétrie en façade arrière est imposante par sa profondeur de +/- 19 mètre hors tout (y compris les terrasses débordantes), au Sud-Ouest / Ouest des maisons situées à droite de la demande. La coupe AA montre clairement la rupture de gabarit entre le projet et les maisons voisines,
- dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme:
  - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne:
    - la maison en intérieur d'îlot est implantée à plus des ¾ de la profondeur de la parcelle.
    - son implantation est imposante (+/- 155m<sup>2</sup>) au regard des possibilités de la parcelle, même si celle-ci est plus large que les parcelles contiguës à droite,
  - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne:
    - la façade avant est 1.04 mètre plus haut que la maison de droite.
    - le gabarit global de ce tronçon, comme les maisons de gauche forment un ensemble de gabarit R+1+T, assez cohérent et typique de ce tronçon de la chaussée,
  - Art. 6 Toiture (hauteur):
    - la toiture plate de l'étage en recul dépasse la hauteur du faîte de la maison voisine de droite et crée des héberges dans cet ensemble cohérent, que l'allure horizontale de la chaussée ne peut justifier,
  - Art. 6 Toiture (éléments techniques):
    - le bâti dépasse la hauteur de la toiture plate de l'étage en recul, et augmente davantage l différence de typologie du projet vis-à-vis du bâti environnant,
  - Art. 13 Maintien d'une surface perméable:
    - la parcelle est bâtie à 68% (y compris le parking), mais le dépassant du parking d'une superficie de 279m<sup>2</sup> est couvert d'une importante couche de terre,

Considérant que le projet est trop conséquent tant en emprise au sol, qu'en profondeur de construction par rapport aux maisons voisines;

Considérant qu'un projet alternatif devrait mieux respecter le gabarit des constructions existantes, leur ensoleillement et l'usage de l'intérieur d'îlot en jardin;

**AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain.**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/03/2015**  
**objet n° 19**

**Dossier 16-41803-2014- Enquête n° 035/15**

**Demandeur : Monsieur Marc Charles ALPHA LINE S.P.R.L.**

**Situation : Rue Gatti de Gamond 145**

**Objet : la démolition d'un immeuble de bureaux et construction d'un immeuble résidentiel comprenant 29 appartements et 50 emplacements de parking (article 126/1)**

**AVIS**

Vue les explications et éléments soulevés en séance, la Commission n'émet pas d'avis, dans l'attente d'une nouvelle présentation de plans modifiés, qui seront à nouveau soumis à enquête publique;