

Séance du 9 septembre 2015 / Zitting van 9 september 2015ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 153/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.159-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 714
Demandeur : ID Group sa (M. BRABANT Stéphane)
(le changement d'enseigne et le changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce)
- 09h15 2) 152/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.179-2015
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 36
Demandeur : M. et Mme MOREAU Laurent et LHONEUX Marion
(la réalisation d'un abri de jardin en bois de 4*7mètres)
- 09h30 3) 158/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.274-15
Situation : Avenue de Saturne 47
Demandeur : Monsieur NOHEJL Marek
(l'isolation des façades d'une villa uni-familiale)
- 09h45 4) 156/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.236-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 820A
Demandeur : Monsieur de JONGHE d'ARDOYE Charles
(la demande de régularisation du changement d'affectation et de redistribution des pièces dans le gabarit existant)
- 10h00 5) 157/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.254-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 985
Demandeur : FERON Benoît Jean sprl (M. Feron Benoît)
(la mise en conformité des modifications apportées au permis 41.260-13 : la transformation d'une toiture plate en toiture de type poutres treillis métallique)
- 10h15 6) 161/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.968-2014
Situation : Chaussée d'Alseberg 1230
Demandeur : M. et Mme LENS Vincent et Sophie
(la mise en conformité de la liaison de l'atelier en fond de parcelle, transformé en logement, avec l'appartement du rez-de-chaussée et de la création de terrasses en façade arrière)
- 10h35 7) 165/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.260-2015
Situation : Chaussée d'Alseberg 632
Demandeur : BELVALLEE sprl (M. Barbot Patrick)
(la modification du permis 16-40858-12 et la demande de mise en conformité de la rehausse du 3^{ème} étage en façade arrière)
- 10h55 8) 159/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.276-2015
Situation : Rue des Carmélites 105
Demandeur : Madame RICHELET Anne
(la régularisation de l'agrandissement de la cuisine ainsi que de la modification de la toiture et façade du bâtiment arrière)
- 11h15 9) 160/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.221-2015
Situation : Rue Roberts Jones 20
Demandeur : Monsieur CAPPOEN Marc
(la transformation d'un immeuble à appartements, l'ajout d'une terrasse en façade arrière et la création d'un « chien-assis » en toiture)

11h40 10) 151/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.225-2015
Situation : Chaussée de Saint-Job 305
Demandeur : M. et Mme YSAYE Alexandre et QUEMENEUR A.
(l’extension en façade arrière, la création d’une lucarne, la division du terrain et la construction d’un car-port)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

13h30 11) 166/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.294-2015
Situation : Avenue Winston Churchill 182
Demandeur : INVEST & CORPORATE sa (M. Sagehomme Charles)
(l’extension d’un immeuble à appartements : ajout d’une rehausse et rénovation du dernier étage)

13h55 12) 162/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.081-2015
Situation : Avenue d’Homborchveld 52
Demandeur : Monsieur de RADIGUES de CHENNEVIÈRE Gilles
(la transformation et l’extension d’une villa : la démolition de la serre attenante au volume secondaire, l’agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée et l’ajout d’une salle de bains à l’étage)

14h20 13) 154/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.127-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1356A
Demandeur : DEXIN sa (M. DE COSTER Jean-Paul)
(la transformation et l’extension d’un immeuble mixte : suppression du logement annexe au commerce et extension de la surface commerciale, ajout d’un ascenseur et aménagement des 2 étages de combles en duplex)

14h45 14) 155/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.189-2015
Situation : Rue de la Primevère 5
Demandeur : Monsieur FEENEY Patrick
(la transformation lourde et rehausse d’un immeuble mixte (crèche et appartement) avec changement d’utilisation en maison uni-familiale)

15h15 15) 164/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.199-2015
Situation : Avenue des Statuaires de 43 à 45
Demandeur : HERPAIN INVESTISSEMENT sa (M. Herpain Thierry)
(la démolition d’une villa (n°45), la démolition et reconstruction d’une façade (n°43) et la construction de deux immeubles de logements avec espaces bureaux)

15h40 16) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.123-2015
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 64
Demandeur : Monsieur Jean-Charles CHARKI
(l’extension d’une maison)
(CC - avis uniquement - monument ou ensemble antérieur à 1932 - art.333 du CoBAT)

- 15h55 17) 163/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.157-2015 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°9405
Situation : Rue Engeland
Demandeur : Engeland, Société momentanée formée des s.a.
 Besix Real Estate Development & Matexi Projects
 (M. Graas Laurent)
(la construction d’un immeuble de 42 appartements avec sous-sol (54
emplacements de parking) sur les lots C2 et C3 du permis de lotir
476bis)
- 16h25 18) 169/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-40.659-2012
Situation : Rue Victor Allard 256
Demandeur : CIGE-INVEST sprl (M. et Mme PETERS-MICHAUX)
(la réaffectation et la rénovation d’un hangar à marchandises de
l’ancienne
gare d’Uccle-Salle en commerce)

± 17h00:

Divers / Allerlei :

- 19) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.331-2015 (art.177)
Situation : Rue Stanley de 69 à 71
Demandeur : M. Alain de BRAUWERE –
 Institut Marie Immaculée Montjoie (IMMI) asbl
(la mise en conformité du changement d’utilisation d’un centre médical en école
maternelle, la création d’une 4^{ème} classe et le réaménagement complet des niveaux
existants – PERMIS ECOLE)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/09/2015
Objet n° 01

Dossier 16-42159-2015- Enquête n° 153/15

Demandeur : Monsieur Stéphane Brabant ID Group S.A.

Situation : Chaussée d'Alsemberg 714

Objet : le changement d'enseigne et le changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42159-2015 introduite le 25/03/2015 par la S.A. ID Group c/o Monsieur Stéphane Brabant et visant le changement d'enseigne et le changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce sur le bien sis chaussée d'Alsemberg, 714;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux.

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme titre VI en matière d'enseigne ;

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

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,

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 36 et 37 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 les motifs suivants :

- dérogation (art 149 du CoBAT) au **Règlement communal d'urbanisme**, titre VI en matière d'enseignes et publicités associées à l'enseigne, article 36 qui prescrit «*§1. L'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon, peut être autorisée dans les conditions suivantes* 3° dans les zones générales : c) être située à minimum 0.50m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement des baies » en ce que l'enseigne parallèle à la façade s'implante sur toute la largeur de la façade sans respecter les reculs imposés ;
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT - dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux :
 - article 5 : propreté et entretien des façades qui prescrit «*§1 toute la façade, dont notamment la devanture, les dispositifs commerciaux ainsi que les étages supérieurs, est maintenue en parfait état de propreté et d'entretien* » en ce que la façade à l'étage et particulièrement la corniche ne répondent pas à cette exigence ;
 - article 6 : accessibilité des étages qui prescrit «*Le rez-de-chaussée doit comporter un accès distinct et aisé vers les étages* » en ce que le projet modifie toute la vitrine du magasin mais ne propose pas d'accès aux étages depuis l'espace public ;
 - article 23 : dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit «*§3...leur hauteur maximum est de 1.50m* » en ce que l'enseigne perpendiculaire proposée mesure 3 mètres de haut ;
 - article 24 : dispositifs parallèles à la façade qui prescrit «*§3 leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine...Ils ont situés à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie.* » en ce que l'enseigne s'implante sur toute la largeur de la façade sans respecter les reculs et alignement imposés ;
 - article 27 éclairage des enseignes qui prescrit «*sauf exception dûment motivée par des raisons esthétiques, la pose d'appareils d'éclairage au-dessus du rez-de-chaussée est interdite* » en ce que l'enseigne perpendiculaire correspond à un caisson lumineux;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/03/2015 : dépôt de la demande

27/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Victor Allard au Nord et la rue De Broyer au Sud ;
- Le bien s'inscrit dans le noyau commercial dynamique du centre de la commune et accueille actuellement un commerce (vêtements pour enfants) au rez-de-chaussée. Les étages et le sous-sol sont utilisés comme espace de stockage;
- L'immeuble, datant du début du siècle dernier, offre un gabarit généreux R+2+toiture « Mansard » et une belle largeur de façade de 7,45 mètres ;
- En situation existante de droit (dernier permis en vigueur n°16-35925-2003), il apparaît que :
 - le rez-de-chaussée est affecté au commerce (+/-150m²) sur la quasi-totalité de la parcelle ; un triangle non construit (+-28 m²) offre un espace extérieur au magasin dans le fond de la parcelle ;
 - une extension au 1^{er} étage et en intérieur d'îlot apparaît sur les plans ;
 - les étages du bâtiment avant sont accessibles depuis le rez-de-chaussée via un escalier inscrit dans le fond du magasin et moyennant la traversée de l'extension arrière du 1^{er} étage ;
 - aucun accès séparé aux étages depuis l'espace public n'est réalisé ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du commerce au rez-de-chaussée et l'exploitation des étages en espace de stockage ;
- la modification de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce ;
- le changement de dispositifs d'enseignes.

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet s'implante au cœur du noyau commercial dynamique du centre de la commune et s'inscrit dans une diversification de l'offre commerciale de la chaussée ;

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

- Les plans ne font pas apparaître de locaux sanitaires, ni d'espace de détente pour le personnel.
- Il y a lieu de fournir des plans modifiés permettant d'apprécier l'aménagement intérieur proposé.
- De même, la porte permettant l'accès à l'espace extérieur est condamnée.
- Il y a lieu de la rouvrir afin d'offrir au personnel travaillant un espace extérieur et de pouvoir également assurer son entretien ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RCU - article 5 : propreté et entretien des façades qui prescrit « §1 toute la façade, dont notamment la devanture, les dispositifs commerciaux ainsi que les étages supérieurs, est maintenue en parfait état de propreté et d'entretien » :

- La façade à l'étage et particulièrement la corniche ne répondent pas à cette exigence ;
- Le manque d'entretien appauvrit la façade d'un bien datant du début du siècle dernier et par conséquent dévalorise ce noyau commercial ;
- Il y a lieu de prévoir un nettoyage et/ou l'application d'une nouvelle peinture de la façade et de réparer et repeindre la corniche ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RCU - article 6 : accessibilité des étages qui prescrit « Le rez-de-chaussée doit comporter un accès distinct et aisé vers les étages » :

- Le projet modifie toute la vitrine du magasin mais ne propose pas d'accès aux étages depuis l'espace public ;
- Bien que cette configuration pré-existe, la largeur de la façade, la superficie de l'immeuble et le fait que l'ensemble de la vitrine sera modifiée, il est dommage de ne pas se conformer au règlement en la matière ;
- Il y a lieu de modifier la vitrine afin de rendre possible ultérieurement un nouvel accès séparé pour la création d'un logement aux étages du corps de maison principal ;
- Le sous-sol ainsi que le 1^{er} étage arrière (extension en intérieur d'ilot) offrent incontestablement une superficie suffisante pour accueillir le stock d'un magasin ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RCU - article 23 : dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit « §3...leur hauteur maximum est de 1.50m » :

- L'enseigne perpendiculaire proposée mesure 3 m de haut (et dépasse de 1m le plan de la façade);
- Cette dérogation est trop importante et doit être réduite ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RCU - article 24 : dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « §3 leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine...Ils ont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie. » :

- L'enseigne s'implante sur toute la largeur de la façade sans respecter les reculs et alignement imposés ;
- Cependant, celle-ci fait partie d'un ensemble harmonieux et peut se concevoir ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RCU - article 27 éclairage des enseignes qui prescrit « sauf exception dûment motivée par des raisons esthétiques, la pose d'appareils d'éclairage au-dessus du rdc est interdite » :

- l'enseigne perpendiculaire correspond à un caisson lumineux;

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 :

- fournir des plans modifiés permettant d'apprécier l'aménagement intérieur proposé avec de locaux sanitaires, ni d'espace de détente pour le personnel.
- rouvrir la porte permettant l'accès à l'espace extérieur afin d'offrir au personnel travaillant un espace extérieur et de pouvoir également assurer son entretien ;
- prévoir un nettoyage et/ou l'application d'une nouvelle peinture de la façade et de réparer et repeindre la corniche ;
- modifier la vitrine afin de rendre possible un nouvel accès séparé pour la création (ultérieurement) d'un logement aux étages du corps de maison principal ;
- se conformer aux dimensions réglementaire en ce qui concerne l'enseigne perpendiculaire à la façade proposée (hauteur 1,5m X 1,00m max);

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 ne concernent que des modifications d'aménagements intérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- 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 sont accordées.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 2

Dossier 16-42179-2015- Enquête n° 152/15

Demandeur : Monsieur et Madame MOREAU-LHONEUX

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 36

Objet : la réalisation d'un abri de jardin en bois de 4x7 mètres

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42179-2015 introduite le 02/04/2015 par Monsieur et Madame Moreau Laurent et Lhoneux Marion et visant la réalisation d'un abri de jardin en bois de 4*7 mètres sur le bien sis avenue Victor-Emmanuel III, 36;

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

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

o motif inhérent 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 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o la crainte de l'occupation excessive ou festive de la cabane qui engendrera des nuisances en intérieur d'îlot,
- o le manque d'isolation phonique de ce genre de construction,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/04/2015 : dépôt de la demande

02/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- o l'avis de Vivaqua émis le 23/06/2015

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre ouvert, et composé de maisons à 4 façades ou jumelées,
- o La maison sur laquelle porte la demande (n°36) est jumelée avec celle sise au n°34,
- o Elle dispose d'un jardin orienté au Sud sur une profondeur de +/- 35m,
- o Les jardins sont plantés et bordés de haies
- o Les deux parcelles voisines disposent d'une piscine, la parcelle de droite (n°40) disposant en outre d'un « pool house » bâti en fond de parcelle,
- o Le jardin comprend un pommier au centre,

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

- o La demande propose la construction d'un abri de jardin de 28 m² en fond de jardin,

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

o en matière de programme:

- o l'abri de jardin peut également servir de salon d'été,

o en matière d'implantation et de gabarit:

- o il est implanté à plus de 5 mètres des limites latérales et à 2 mètres de la limite de fond, soit à la même profondeur que la cabane de la parcelle de droite,

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

- o l'implantation du cabanon ne supprime pas de plantation,

o quant aux autres aspects propres à la demande:

- o les façades sont en bois (sapin rouge du nord autoclavé),
- o la toiture est à 4 pans, en shingles,

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

- l'implantation se situe en fond de jardin, sans porter atteinte aux plantations existantes,
- ce type de construction en fond de jardin se répète sur d'autres parcelles, notamment la parcelle voisine de droite n°40 qui dispose d'une piscine et d'un pool house,
- le projet est accessoire par rapport à la dimension du jardin,
- vu les explications données en séance, l'abri servira de rangement pour le matériel de jardin et de jeux, les activités sont de nature exclusivement privées,
- le projet porte dès lors peu atteinte à l'intérieur d'îlot au vu de la profondeur des parcelles, de la distance entre les habitations (plus de 30 mètres) et de la présence de piscines et de pool house dans les 3 jardins contigus,

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 03

Dossier 16-42274-2015- Enquête n° 158/15
Demandeur : Monsieur Marek Nohejl
Situation : Avenue de Saturne 47
Objet : l'isolation des façades d'une villa unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42274-2015 introduite le 20/05/2015 par Monsieur Marek Nohejl et visant l'isolation des façades d'une villa unifamiliale sur le bien sis avenue de Saturne, 47;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°n°50 HAMOIR/OBSERVATOIRE (AGRBC du 27/05/1999) et y déroge en ce qui concerne l'implantation, en raison de l'épaisseur de l'isolant en zone de recul latéral ;

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

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

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 50 en ce qui concerne l'implantation :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/05/2015 : dépôt de la demande

02/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées et de petits immeubles de logements ;

o Dans ce quartier, l'avenue de Saturne se caractérise par des villas entourées de beaux jardins ;

o la maison unifamiliale n°47, sur laquelle porte la demande :

o est implantée en recul par rapport à la voirie et à la distance minimum de 3 mètres prescrite par le PPAS en zone latérale droite (orientation nord) de la parcelle, de sorte à dégager un recul plus important du côté de la bonne orientation ;

o présente un gabarit de R+ toiture, dont le faîte est perpendiculaire à la voirie ;

o Le bâti environnant est de gabarit plus important, soit R+2+toiture, tout en conservant des reculs similaires entre parcelles ;

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

o Le projet conserve le programme ainsi que les volumes et ouvertures de la maison existante ;

o Le projet porte sur l'isolation, par l'extérieur, des façades de cette maison, ce qui modifie l'aspect du parement de briques de celle-ci en une finition de crépi de même teinte.

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

o L'isolation des façades, objet de la demande, s'inscrit dans les objectifs de développement durable et d'amélioration de la qualité de ce logement ;

- La pose d'un crépi de même teinte que le parement actuel conserve le caractère et la typologie de la maison ;
- Cette modification est minime et répond au bon aménagement des lieux par les qualités de confort qu'elle apporte à ce logement ;

Considérant qu'au regard du motif 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 le motif l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande ne respecte pas la zone de recul de 3 mètres prescrite par le plan particulier d'affectation du sol ; et cette dérogation est acceptable en raison :
 - du peu d'impact du projet vis-à-vis de ce recul ;
 - de l'importance d'isoler les maisons existantes ;
 - de la présence de haies touffues entre les habitations ;
 - du maintien du caractère de la maison existante

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en œuvre du permis :

- la Commission fait remarquer que la toiture représente la plus grande source de déperdition et que son isolation devrait être entreprise en priorité ;
- les travaux d'isolation des façades doivent conserver l'ensemble des détails existants de celle-ci, afin d'en conserver le caractère architectural ;

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 4

Dossier 16-42236-2015- Enquête n° 156/15

Demandeur : Monsieur Charles de Jonghe d'Ardoye

Situation : Chaussée d'Alseberg 820 A

Objet : la demande de régularisation du changement d'affectation et de redistribution des pièces dans le gabarit existant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42236-2015 introduite le 30/04/2015 par Monsieur Charles de Jonghe d'Ardoye et visant mise en conformité du changement d'affectation (d'activité productive et 4 emplacements de garage en un logement) et de la redistribution des espaces dans le gabarit existant, sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 820 A;

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

Vu que la demande fait suite à une demande de changement d'affectation d'anciens ateliers en logements et ateliers (mise en œuvre du permis n°16-34554-2000) et que la partie centrale des anciens ateliers, objet de la présente demande, ont été affectés en 4 garages, bureaux et studio d'enregistrement

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

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/04/2015 : dépôt de la demande

01/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015: séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu au parcellaire étroit, comprenant de nombreux ateliers en intérieurs d'îlot ;
- Le tronçon de la rue du Château d'eau le long duquel s'implante la parcelle fait la jonction entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Vanderaey ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe au milieu de ce tronçon, entre la parcelle à l'angle de la chaussée d'Alseberg (qui fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à l'instruction pour l'extension de la maison de repos contiguë) et les parcelles des maisons unifamiliales implantées le long de la rue du Château d'eau ;
- Vu la configuration des lieux et du bâti, l'immeuble sur lequel porte la demande a comme particularité d'avoir, après division suite à la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-34554-2000, des parties qui bénéficient d'une entrée par la rue du Château d'eau et d'autres, dont celle sur laquelle porte la demande, disposent d'un accès par la chaussée d'Alseberg via une servitude de passage au travers de la parcelle qu'occupe la maison de repos ;
- L'entité n°3 de ce permis, sur lequel porte la demande :
 - se situe au centre de l'immeuble ;
 - se compose, en situation de droit et au rez-de-chaussée, de :
 - 3 travées de 5,50 mètres de largeur sur une profondeur de +/-21 mètres ;
 - l'entrée piétonne, située dans la travée de gauche et en façade sud (vers la chaussée d'Alseberg) ;
 - 2 doubles garages dans les deux autres travées de cette façade ;
 - un énorme espace affecté à des bureaux et un studio d'enregistrement et situé à la fois derrière ces garages et la travée d'entrée ;

- est affecté en bureaux à l'étage, ceux-ci bénéficiant d'un espace de terrasses paysagères en dégagement extérieur ;
- L'immeuble comprend 5 entités, dont 3 seulement sont affectés à un usage mixte d'atelier au rez-de-chaussée et de logement à l'étage
- Le permis renseigne 6 parkings couverts dont 2 accessibles via la rue du Château d'eau et 3 emplacements dans la cour ;
- La maison de repos fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (dossier n°16-42092-2015 à l'instruction), en excluant l'aménagement de la cour de cette demande, (objet d'un litige entre les parties) et en maintenant la servitude de passage ;

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

- Elle vise le changement d'affectation des bureaux, du studio d'enregistrement et de 2 des emplacements de garage fermé en un logement avec salle cinéma accessoire ;
- Au rez-de-chaussée :
 - Elle supprime le double garage de la travée centrale de l'entité pour y implanter un grand vestiaire et une large buanderie ;
 - Elle affecte en salle de cinéma l'espace central du studio d'enregistrement implanté sur les deux travées de droite du rez-de-chaussée, derrière le garage et la buanderie/vestiaire précités ;
 - Elle implante deux chambres en fond de l'immeuble sur la travée de gauche et la travée centrale et crée pour ce faire une cour de 1,50 mètre de profondeur pour leur donner une aération et un éclairage naturel ;
 - Elle aménage un large dressing et salle de bain dans la travée de droite derrière la salle de cinéma
- A l'étage ;
 - Elle implante des espaces de jour de très grandes dimensions qui profitent des terrasses, bordées de bacs à fleurs le long des propriétés voisines

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

- La demande de changement d'affectation totale de cet espace mixte n'assure pas le maintien de la fonction initiale de cette zone mixte du plan régional d'affectation du sol ;
- L'usage du rez-de-chaussée du centre du bâtiment, par la configuration des lieux peu propice à un habitat de qualité (possibilités d'éclairage, manque de dégagement extérieur dû à la faible profondeur de l'îlot et à l'importante emprise du bâtiment, confrontation directe à la partie de la cour utilisée en parking...) doit conserver un usage mixte et non une utilisation exclusive en logement ;
- Le permis n°16-34554-2000 a défini les seuls espaces de logement potentiel dans l'immeuble afin de conserver les objectifs de la zone mixte et le maintien de l'activité professionnel en ville ;
- La suppression de 2 emplacements de garage ne peut s'envisager, afin d'assurer le maintien de l'accès à des activités mixtes et l'intégration des parkings dans le bâti et non dans la cour;
- Les 2 chambres au rez-de-chaussée, donnant sur la cour arrière exiguë et trop peu profonde, ne disposent pas, en raison des hauts murs qui la cernent, de vue directe et ne présentent pas de qualité d'habitabilité suffisantes ;
- Le programme de la demande telle qu'introduite ne peut en conséquence répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- en matière de programme :
 - Le maintien d'une activité mixte dans la zone centrale de l'immeuble répond aux objectifs du plan régional d'affectation du sol ;
 - Le rez-de-chaussée de l'entité n°3 (situation de droit du permis n°16-34554-2000), objet de la demande, n'a pas les qualités suffisantes pour y implanter les espaces d'un logement
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les terrasses ne respectent pas le code civil, ce qu'il s'indiquera de modifier à l'avenir ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les seules zones extérieures verdurisées du dernier permis délivré n'ont pas été respectées,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'accès au rez-de-chaussée par des véhicules doit être maintenu afin de garantir l'usage mixte des locaux;

- en matière de procédure, le formulaire de la demande ne renseigne pas le nombre exact de logements sur la parcelle, et il y a lieu d'assurer, pour cet aspect, la cohérence de la demande avec le dernier permis d'urbanisme délivré ;

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

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande de changement d'affectation (à tout le moins le rez-de-chaussée) de cette entité de bureau et studio d'enregistrement avec garages en logement ne peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment :
 - o le fait que l'immeuble se situe en zone mixte et que le permis en vigueur a défini les espaces potentiels à affecter en logement, pour conserver les objectifs du PRAS et maintenir de l'activité économique en ville ;
 - o le fait que seule la façade ouest, du côté de la servitude, dispose de fenêtres, et donne sur des emplacements de parcage ;

Considérant que la demande, par son programme, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 05

Dossier 16-42254-2015- Enquête n° 157/15

Demandeur :Feron Benoît S.P.R.L.

Situation : Chaussée d'Alseberg 985

Objet : la mise en conformité des modifications apportées au permis 16-41260-2013 : la transformation d'une toiture plate en toiture de type poutres treillis métallique

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42254-2015 introduite le 11/05/2015 par la S.P.R.L. Feron Benoît et visant la mise en conformité des modifications apportées au permis 16-41260-2013 : la transformation d'une toiture plate en toiture de type poutres treillis métallique sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 985;

Considérant que le 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 sont requises pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.6 du **PRAS**, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/05/2015 : dépôt de la demande

28/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le bien sur lequel porte la demande est implanté en intérieur d'îlot (parcelle n°90y6) et est accessible via l'immeuble à front de la chaussée d'Alseberg, sis au n°985 et un peu plus au Sud par rapport au projet.
- Ce bâtiment à front de chaussée est de gabarit R+4+recul et le n°975 (qui se trouve à hauteur du bâtiment qui fait l'objet de la demande) présente quant à lui un gabarit R+4 (+ de 14 mètres de haut).
- L'intérieur d'îlot est fortement bâti par des volumes d'affectations mixtes, de gabarit R+1 et R+2 couverts de toitures plates et percées de lanterneaux.
- Le loft faisant l'objet de la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41260-2013 autorisant l'extension d'un étage en toiture dans un gabarit R+2 (toiture plate verdurisée) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la modification de la forme de la toiture de l'extension autorisée dans le précédent permis (n°16-41260-2013) ;
- la mise en conformité de l'exploitation totale de la plateforme en terrasse ;
- la mise en conformité des modifications apportées au niveau de l'implantation des façades;

6 : motivation sur la demande

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

- La modification de la toiture peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - elle découle d'impératifs liés à la stabilité du bâtiment initial (explicités dans la note explicative jointe au dossier);
 - la volumétrie initialement autorisée se voit modifiée mais celle-ci ne nécessite pas de rehausses supplémentaires des murs mitoyens et conserve par conséquent les hauteurs de façades autorisées ;

- la pente de la structure métallique est faible et offre un gabarit relativement proche du projet autorisé ;
- Les modifications apportées au niveau de l'implantation des façades peuvent s'envisager pour les raisons suivantes :
 - le programme de l'aménagement initial autorisé est maintenu (3 chambres, 1 salle de bains et 1 sauna) ;
 - la superficie de l'appartement est augmentée de 8 m² par rapport au précédent permis et par conséquent de manière limitée (de 334 m² à 342 m²) ;
 - la modification répond aux objectifs du précédent permis de par le dégagement du patio afin de réduire l'impact de l'extension sur l'étage inférieur ;

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

- La modification apportée à la terrasse ne peut se concevoir.
- En effet, celle-ci ne répond pas aux objections émises au sein du précédent permis qui précisait « *L'étendue de la terrasse nécessite d'être réduite également, afin de diminuer l'impact de l'extension et de privilégier l'usage de la terrasse existante située au niveau du séjour au R+1* » ;
- Il y a lieu de revenir à son aménagement autorisé ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - L'extension modifiée du logement peut s'envisager dans la mesure où les proportions restent globalement conformes par rapport à celles du projet autorisé ;
 - La terrasse devra être aménagée conformément au précédent permis autorisé (voir remarque ci-dessus) afin de respecter des reculs nécessaires et ne pas créer d'effet mirador sur les propriétés voisines en intérieur d'îlot ;

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 à l'aménagement de la terrasse tel qu'autorisé dans le précédent permis en répondant à l'objection émise à l'occasion de ce permis;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- 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 09/09/2015
objet n° 6

Dossier 16-41968-2014- Enquête n° 161/15

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Sophie Lens

Situation : Chaussée d'Alseberg 1230

Objet : la mise en conformité de la liaison de l'atelier en fond de parcelle, transformé en logement, avec l'appartement du rez-de-chaussée et de la création de terrasses en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41968-2014 introduite le 11/12/2014 par Monsieur et Madame Vincent et Sophie Lens et visant la mise en conformité de la liaison de l'atelier en fond de parcelle, transformé en logement, avec l'appartement du rez-de-chaussée et de la création de terrasses en façade arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1230 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Titre I – article 4, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Titre II, articles 4 - hauteur sous plafond (locaux habitables) et 10 - éclairage naturel ;

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 :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- dérogation (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne – article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2014 : dépôt de la demande ;

01/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/06/2015 au 29/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua, le 23/06/2015 ;
- Le SIAMU, le 24/12/2014 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de l'angle formé avec l'avenue du Silence, située au Nord. De ce fait, on note une importante promiscuité entre les immeubles de la chaussée et de l'avenue du Silence ;
- L'immeuble de 2 logements compte un bâtiment principal à rue et un atelier en fond de parcelle, mitoyen avec plusieurs parcelles sises rue du Silence ;
- Les étages de l'immeuble principal comptent des terrasses en façade arrière, non conformes au Code Civil en matière de vues droites vers la parcelle voisine de droite, sur laquelle un projet de logements multiples est en cours de développement ;
- La parcelle ne compte aucune superficie de pleine terre ;
- La parcelle voisine de droite est non bâtie, et est couverte par le permis de lotir n° 430 bis délivré le 13/02/2008 ;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une maison d'habitation d'emprise au sol moins importante, mais présentant 2 étages de plus ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité :
 - du changement d'utilisation de l'atelier arrière en espaces d'habitation pour le logement du rez-de-chaussée ;
 - de la création d'une liaison couverte et fermée entre ces 2 bâtiments, empiétant sur la cour ;
- Le réaménagement du logement supérieur se développant en triplex, et comptant un espace professionnel sous toiture ;
- La mise en conformité d'une terrasse au 2^{ème} étage arrière, ainsi que d'une seconde terrasse en façade arrière au niveau des combles et accessible par l'espace professionnel précité ;
- L'isolation de la façade arrière de l'immeuble ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise à répartir de manière plus équitable les 2 logements au sein des volumes construits ;
- Le projet présente des aménagements de qualité pour ces 2 logements ;
- Le logement du bas est articulé autour d'une petite cour privative ;

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

- Le projet tend à mettre en conformité des terrasses en façade arrière, réalisées de manière invasive (notamment envers les immeubles de l'avenue du Silence) et contraires aux prescriptions du Code Civil en matière de vues droites vers la parcelle voisine de droite, ce qui ne peut se concevoir.
- L'implantation particulière de la maison, située à proximité directe de l'angle aigu que forment 2 voiries, ne permet pas d'envisager de tels dispositifs en ce qu'ils présentent un caractère intrusif envers les parcelles voisines, tant du côté de la chaussée l'Alseberg, que du côté l'avenue du Silence ;
- Les logements présentent néanmoins des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité, dont certaines concernant le logement supérieurs, ont été autorisées par les permis d'urbanisme antérieurs ;

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

- En ce qui l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, la demande :
 - prévoit le réaménagement d'un ancien atelier désaffecté depuis de nombreuses années, en espaces d'habitation. Cette option permet d'agrandir le logement du rez vers l'arrière et tire parti d'une volumétrie existante ;
 - prévoit la mise en conformité d'une liaison fermée entre l'immeuble avant et l'ancien atelier, de sorte à pouvoir améliorer le confort d'habitabilité de ce logement. Cette liaison est réalisée de manière non invasive, et ne dépasse pas l'emprise du mur séparatif de gauche ;
 - n'améliore toutefois pas les qualités paysagères de cette parcelle, en maintenant une cour imperméable au droit de la liaison inférieure ainsi qu'une toiture plate de liaison non aménagée ;
- En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse, la demande :
 - permet, de par la construction du volume de liaison inférieur, l'aménagement d'un logement de qualité ;
 - maintient la cour imperméable, ce qui ne favorise pas l'aménagement de zones de pleine terre en contrepartie de cette dérogation, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant qu'au regard de l'avis des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, ces dernières sont minimales et sont compensées par la qualité des espaces d'habitation ;

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 :

- aménager la cour, à l'usage du logement inférieur, de manière paysagère (plantations, ...) ;
- aménager de manière esthétique la toiture plate de liaison entre le bâtiment principal et l'ancien atelier (graviers de lestage, toiture verte extensive, ...), de sorte également à en confirmer le caractère non accessible ;

- réduire de manière significative les terrasses en façade arrière :
 - 1,80 mètre de profondeur pour la terrasse du 2^{ème} étage ;
 - 1,50 mètre pour la terrasse accessible depuis la toiture du bâtiment principal ;
- rendre ces terrasses conformes au Code Civil en matière de vues vers la parcelle non bâtie de droite, et compte tenu des prescriptions du Permis de Lotir en vigueur sur cette parcelle ;
- aménager de manière paysagère (plantations, ...) le solde non accessible de ces terrasses et déplacer les garde-corps de manière à délimiter les surfaces accessibles ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet présentera davantage de qualités paysagères ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les terrasses invasives seront supprimées au profit des qualités de l'intérieur de l'ilot ;

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 09/09/2015
objet n° 7

Dossier 16-42260-2015- Enquête n° 165/15

Demandeur : Monsieur S.P.R.L. Belvallée

Situation : Chaussée d'Alseberg 632

Objet : la modification du permis 16-40858-12 et la demande de mise en conformité de la rehausse du 3^{ème} étage en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42260 introduite le 13.05.2015 par la S.P.R.L. Belvallée c/o Monsieur Patrick Barbot et visant la mise en conformité du dépassant de la toiture de la pièce arrière au 3^{ème} étage sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 632;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 en ce que la toiture plate de la chambre 2 du 3^{ème} étage dépasse la hauteur de la construction voisine la plus haute,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2015 : dépôt de la demande

04/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet.

15/06/2015 au 29/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, constituant le quartier commercial d'Uccle-centre, est mixte, commercial et résidentiel,
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB,
- L'immeuble n°632 sur lequel porte la demande a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Il présente un gabarit R+1+T,
- La parcelle cadastrée Section B 1°, n°40c17, sur laquelle porte la demande est étroite, sa largeur étant de 4.44 mètres,
- En ce qui concerne le bâti environnant, les immeubles voisins, plus récents, ont un gabarit R+3 dont les rez-de-chaussée sont commerciaux,
- En ce qui concerne le bâti environnant les affectations et la mixité: ce tronçon est affecté en liseré de noyau commercial, mais ne représente pas la partie commerciale la plus active,
- Le PU 40858 a permis la transformation lourde d'un immeuble insalubre en immeuble de 3 logements et 1 bureau,
- En cours de chantier, il est apparu que les niveaux des immeubles voisins n'ont pas été correctement relevés de sorte que la partie arrière du 2^{ème} étage est plus haute que l'immeuble de droite, ce qui n'était pas le cas dans les plans du permis délivré, et ce qui révèle une dérogation au RRU,

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la mise en conformité du dépassant de la toiture de la pièce arrière au 3^{ème} étage,

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

- en matière de programme:
 - la demande n'est pas conforme au PU 40858 en ce que le rez-de-chaussée avant n'est plus réservé aux communs, mais à un bureau,

- de ce fait, l'immeuble ne bénéficie plus du local pour vélos et d'une buanderie commune pour 3 appartements, alors qu'il ne bénéficie pas de garage,
- en matière d'implantation et de gabarit:
 - le dépassant est dû à une erreur de mesurage avant chantier de la hauteur du mitoyen de droit.
 - en soi le projet n'est pas plus haut, mais dépasse le mitoyen de droite de 0.96 mètre sur 3.86 mètres de long,
- en matière d'aménagement des abords et couvert végétal:
 - le jardin est disponible pour le duplex du bas,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande ne mentionne plus la citerne d'eau de pluie du PU 40858,
- Autres aspects propres à la demande:
 - la demande modifie la composition des murs de façade. Un isolant de 20cm est prévu au-delà du mur mitoyen, vis-à-vis du n°630,

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

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), en ce que la toiture plate de la pièce arrière dépasse en hauteur les deux constructions voisines, est mineure;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes qui figuraient au permis d'urbanisme 42260 pour répondre au bon aménagement des lieux :

- renseigner une citerne d'eau de pluie conforme au RRU accompagnée d'un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m² d'emprise au sol (4000L),
- renseigner le local vélo pour les 3 appartements (minimum 3 vélos), conformément au Règlement régional d'urbanisme,
- réduire la partie accessible de la terrasse du 3^{ème} étage conformément au Code civil (1.90m de la mitoyenneté de gauche), préciser la localisation du garde-corps en plan,
- fournir l'accord du voisin 630 sur la pose d'un isolant contre le mitoyen,
- renseigner au plan d'aménagement des abords les 3 arbres à haute tige à planter dans le jardin, à 2m des limites de la parcelle ou des arbres palissés (fruitiers ou tilleul) de maximum 4m de haut le long des murs mitoyens,
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/02/2013, ses références : T.2013.0047/1/APM/dm,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu, mis à part le local vélo à restituer,
- d'être accessoires en ce que certains équipements doivent être mentionnés aux plans (citerne, garde-corps, ..)
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certains équipements figurant au PU 40858 doivent figurer dans la demande,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 08

Dossier 16-42276-2015- Enquête n° 159/15

Demandeur : Madame Anne Richelet

Situation : Rue des Carmélites 105

Objet : la régularisation de l'agrandissement de la cuisine ainsi que de la modification de la toiture et façade du bâtiment arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42276-2015 introduite le 22/05/2015 par Madame Anne Richelet et visant la régularisation de l'agrandissement de la cuisine ainsi que de la modification de la toiture et façade du bâtiment arrière sur le bien sis rue des Carmélites, 105; Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV U 2015/9) en date du 16/03/2015

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

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

- 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 portant atteinte à l'intérieur de l'îlot
- 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 dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de d'implantation:
 - non-respect de l'article n°4, en ce qui concerne la profondeur de la construction

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Objet véritable de la demande de permis de régularisation

A. Démolition du bâtiment arrière existant et construction d'un nouveau bâtiment arrière
Madame Richelet a fait démolir l'entièreté du bâtiment arrière et est en train de faire construire un nouveau bâtiment arrière sur sa parcelle sur l'emprise du bâtiment qu'elle a démoli.
L'objet véritable de la demande de permis de régularisation est donc bien la démolition de son bâtiment arrière et la construction d'un nouveau bâtiment qui n'a plus rien à voir avec le bâtiment démoli.

Cet ancien bâtiment était principalement constitué d'une structure légère ressemblant à une véranda. Lorsque ce bâtiment a été démonté, il ne restait plus que les murs mitoyens d'origine. L'intitulé de la demande de permis d'urbanisme, repris dans l'avis d'enquête publique, est donc inexact.

Cette inexactitude portant sur un élément essentiel de la demande de permis d'urbanisme, elle vicie la procédure.

B. **Modification de l'affectation/destination du bâtiment arrière.**

Concernant la construction du nouveau bâtiment arrière, il y a lieu de relever que la demande de permis de régularisation passe sous silence les travaux suivants réalisés dans le cadre de cette nouvelle construction:

- la construction d'un nouveau mur (du côté du 105) contre le mur mitoyen séparant les n°105 et 103 de la rue des Carmélites;
- la création de canalisations d'arrivée et d'évacuation d'eau vers le bâtiment arrière
- la création d'une salle de bain au fond du bâtiment arrière (au fond à droite): érection de

murs pour créer une pièce séparée; arrivée d'eau; emplacement pour une douche; pour éclairer cette pièce d'eau, une coupole transparente a été créé dans le toit au-dessus de cette pièce.

II. Rehausse du mur mitoyen

Contrairement à ce qui est mentionné dans la demande de permis d'urbanisme, la rehausse du mur mitoyen entre les numéros 105 et 103 de la rue des Carmélites n'est pas de 20 cm seulement mais est plus importante.

A l'œil nu, elle semble être de l'ordre de 100 cm.

Le dossier de demande de permis d'urbanisme ne comprend ni de plan ni de photos montrant le mur mitoyen entre les n° 105 et 103 de la rue des Carmélites, avant et après sa rehausse.

En l'état, le dossier de demande de permis d'urbanisme ne permet donc pas de se faire une représentation exacte de la réalité sur ce point.

Les photos jointes à la demande montrent toutefois que cette rehausse est bien supérieure à 20cm.

- ainsi, la majorité des bâtiments existant en intérieur d'îlot sont constitués d'un toit à deux versants, ce qui donne un aspect plus "villageois" à l'intérieur de l'îlot, alors que la construction projetée ressemble à un hangar;
- le caractère plat de la toiture, ses matériaux, sa hauteur par rapport aux murs mitoyens crée un effet de masse en intérieur d'îlot;

Si la hauteur du nouveau bâtiment ne dépasse pas la faite du toit du bâtiment arrière qui a été démoli, il dépasse la hauteur du toit de l'ancien bâtiment au niveau des murs mitoyens; il dépasse cette hauteur à compter des murs mitoyens sur environ un mètre de largeur; de ce fait, le nouveau bâtiment crée un effet d'écrasement lorsque nous sommes dans la partie avant de leur jardin ou dans leur cuisine; pour atténuer cet effet d'écrasement du côté de la maison située au numéro 103 de la rue des Carmélites, la profondeur et l'emprise au sol du nouveau bâtiment a été réduite du côté du n°103 de plus ou moins 1m50 par rapport à celles du bâtiment démoli, sur une largeur de plus ou moins 1m50 :

- la création d'un mur en parpaing dépassant de 20 cm la hauteur de la nouvelle toiture et de leur mur mitoyen, à l'avant du bâtiment arrière;
- la grande masse noire (de plus ou moins 44m²) que forme la nouvelle toiture du bâtiment arrière est inesthétique;
- le fait de prévoir deux couleurs différentes pour la façade avant du nouveau bâtiment (brique rouge et habillage supérieur en siding vert), combiné à la couleur noire de son toit, donnera un aspect disparate et inesthétique au bâtiment, contraire au bon aménagement des lieux;
- la nouvelle salle de bain ne comprend pas d'aération naturelle.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/05/2015 : dépôt de la demande

01/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015:séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et au parcellaire étroit
- o Dans ce quartier, la rue des Carmélites comprend essentiellement des maisons unifamiliales et quelques petits immeubles de logement ;
- o La parcelle cadastrée 1^{ière} division, Section B, n°155L2, sur laquelle porte la demande, est orientée au Nord du côté de la rue et au Sud du côté du jardin, et est entouré de murs ;
- o la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande :
 - o est implantée à front de rue ;
 - o présente un gabarit principal de R+1+toiture, et une annexe au rez-de-chaussée le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
 - o disposait dans la pièce avant du rez-de-chaussée d'un petit commerce de proximité ;
 - o comprend, derrière la maison :
 - o une petite cour ;
 - o un atelier en fond de parcelle dont :
 - la toiture à versants peu inclinés présente un faite perpendiculaire à la voirie ;
 - La gouttière du côté gauche de la parcelle est implantée contre le mur mitoyen présentant une rehausse de +/- 0,30 mètre ;
 - Le chéneau de gouttière droite est situé sur le mur mitoyen droit, moins élevé ;

- La façade avant est vitrée et présente une finition de lambris de bois peint sur le triangle formé par la toiture
- o La maison de droite (n°103) présente un gabarit similaire à celui de la demande et dispose d'une petite annexe en fond de parcelle ;
- o La maison de gauche (n°107) présente un gabarit principal de R+2+toiture et une très profonde annexe le long de sa mitoyenneté gauche ;

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

- o Le projet conserve un programme de maison unifamiliale et les volumes existants de la maison implantée à front de rue ;
- o Il affecte la pièce avant du rez-de-chaussée (ancien commerce) au logement, soit un grand séjour
- o Il agrandit le rez-de-chaussée également en façade arrière en portant la largeur de l'annexe existante sur toute la largeur de la parcelle, afin d'agrandir la cuisine ;
- o Il vise à la fois un changement d'affectation de l'atelier en pièce polyvalente accessoire à l'habitation et un changement de volume de celui-ci, par :
 - o la suppression de sa toiture à versants pour une toiture plate qui nécessite une remontée du mur mitoyen droit (sur une hauteur de 2 blocs de béton +/- 40 centimètres) sur toute la longueur;
 - o la modification de volume avec une très petite diminution du volume du côté de la cour et à droite de la parcelle ;
 - o la modification de la façade avant avec la diminution de la partie vitrée à celle de la nouvelle avancée du volume et la rehausse de celle-ci de 3 blocs de béton (+/- 60 centimètres) ;
 - o la création d'un espace avec évier dans cet atelier ;

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

- o Le maintien d'un programme de maison unifamiliale s'inscrit dans ce quartier bien desservi par les transports en commun et disposant d'équipements à proximité ;
- o La suppression du commerce au profit d'un grand séjour pour le logement améliore les conditions de vie de ce logement, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- o L'extension de la cuisine sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée et en façade arrière permet aux pièces de vie de disposer de larges espace et d'avoir un meilleur contact avec l'espace extérieur de la parcelle ;
- o La rénovation avec reconstruction partielle du hangar est peu esthétique et le maintien d'un tel volume en intérieur d'îlot porte atteinte à la zone de cour et jardin de la parcelle, déjà exiguë et diminuée par l'agrandissement de la cuisine ;

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

- o en matière de programme :
 - o il y a lieu de mieux définir la destination du local en intérieur d'îlot, destiné à rester accessoire à l'habitation ;
 - o vu la petitesse de la cour existante et sa diminution résultant de l'agrandissement de la cuisine, il y a lieu de limiter l'emprise initial de l'atelier et d'en limiter l'impact volumétrique en conséquence
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o la suppression de la toiture en pente peut s'envisager en raison du moindre volume bâti en intérieur d'îlot en résultant, mais le projet doit supprimer la dernière travée partielle de l'atelier, de sorte à limiter l'impact du projet vis-à-vis des cours des immeubles voisins ;
 - o l'aspect esthétique de la toiture doit être amélioré par la création d'une toiture verte extensive, réservant de larges rigoles le long des mitoyennetés ;
 - o la finition des murs mitoyens n'est pas précisée, ce qu'il s'indique de préciser ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o la cour agrandie doit être rendue paysagère avec des parties en pleine terre, de sorte à améliorer la verdurisation de cet intérieur d'îlot et il s'indique d'y limiter la superficie de la terrasse dallée et de l'accès à 9 m² maximum ;

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 :

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande de modification de volume et d'affectation de l'atelier est acceptable en raison de la diminution globale de son volume initial de toiture, mais moyennant le fait des conditions énoncées ci-avant et notamment :

- La diminution de sa profondeur à celle côté droit de la parcelle, soit la suppression d'une travée en profondeur, côté cour, du côté gauche de la parcelle ;
- une verdurisation de la cour et sa restitution partielle en jardin de pleine terre, comportant des arbustes à fleurs ;
- la création d'une toiture verte extensive sur le toit de la salle polyvalente ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande peut s'envisager en raison de la présence existante de l'atelier, mais moyennant les conditions émises ci-avant, à savoir de limiter l'emprise et le volume de l'atelier ;
- En ce qui concerne les autres aspects soulevés en cours d'enquête publique, la création de toute activité dans cet espace en intérieur d'îlot doit être respectueuse de la tranquillité des intérieurs d'îlot et rester accessoire à la maison unifamiliale existante ;

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

- En ce qui concerne l'annexe en fond de parcelle:
 - Limiter la profondeur de l'atelier côté cour et gauche de la parcelle à la même profondeur que le côté droit au profit de l'espace de la cour ;
 - Créer une toiture verte extensive sur la toiture de l'annexe en réservant de larges rigoles le long des mitoyennetés;
 - Préciser la finition de la rehausse des murs mitoyens ;
- En ce qui concerne l'annexe en façade arrière de la maison :
 - Traiter la toiture terrasse au-dessus de la cuisine en toiture inaccessible, y supprimer toute implantation de pots de fleur et en assurer une finition esthétique (graviers,...)
- En ce qui concerne la cour :
 - Limiter sa surface dallée à 9 m², supprimer tout revêtement sur le reste de sa surface au profit de pleine terre à planter d'arbustes à fleurs ;

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 éléments de finition et de limitation de volume, tout en assurant une amélioration paysagère de cet intérieur d'îlot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en œuvre du permis :

La Commission souhaite également que lors du prochain remplacement des châssis, le matériau et les divisions des châssis d'origine soient maintenus ;

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

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

La dérogation au RRU titre I article 4 est accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n°9

Dossier 16-42221-2015- Enquête n° 160/15

Demandeur : Monsieur Marc CAPPOEN

Situation : Rue Roberts Jones 20

Objet : la transformation d'un immeuble à appartements, l'ajout d'une terrasse en façade arrière et la création d'un "chien-assis" en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42221-2015 introduite le 21/04/2015 par Monsieur Marc Cappoen et visant la transformation d'un immeuble à appartements, l'ajout d'une terrasse en façade arrière et la création d'un "chien-assis" en toiture sur le bien sis rue Roberts Jones, 20;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur des constructions en ce que la terrasse du 2^{ème} étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la vue directe depuis les terrasses surplombant les jardins voisins,
- les nuisances sonores provenant des appartements, demande que les isolations acoustiques soient faites,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/04/2015 : dépôt de la demande

05/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 23/06/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel mais proche du noyau commercial Cavell-De Fré,
- Le bâti en ordre continu est implanté à l'alignement,
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+T. En façade arrière, une annexe sur deux niveaux est accolée au mitoyen de droite.
- Le permis d'urbanisme n°16-31.508-1991 a autorisé l'extension de cette annexe vers le mur mitoyen de droite, mais moins profonde que celui-ci.
- Le jardin est situé un niveau plus bas que la rue.
- Une terrasse a été aménagée sur ces annexes, sans permis d'urbanisme, et celle-ci n'est pas conforme au code civil en matière de vues car les murs mitoyens ne sont pas suffisamment hauts,
- L'immeuble de droite (n°22) est plus haut et moins profond, alors que la maison de gauche (n°18) est plus basse.

- En intérieur d'îlot se situe l'école Notre Dame des Champs, qui obstrue la perspective vers le fond de la parcelle.

Considérant que la demande telle qu'introduite sollicite :

- la construction d'une lucarne en chien-assis sur le versant arrière de la toiture,
- l'aménagement des combles en vue d'y créer un logement en duplex avec le 2^{ème} étage,
- la construction d'une terrasse pour le 2^{ème} étage,
- la mise en conformité de la terrasse aménagée au 1^{er} étage, en déplaçant le garde-corps et en plaçant un pare-vue vis-à-vis de la parcelle de droite et en aménageant un recul de 1.90 mètre non accessible vis-à-vis de la parcelle de gauche,
- la création d'un garage au rez-de-chaussée travée de droite en modifiant la baie,

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

○ en matière de programme :

- l'appartement du 2^{ème} étage (appartement à 2 chambres) et les combles sont aménagés en duplex avec l'ajout d'une chambre, d'un bureau et d'une salle de bain. Cet aménagement propose un appartement confortable,
- l'installation de cuisine et de salles de bains aux étages peut entraîner des nuisances sonores vis-à-vis des logements mitoyens. Il y a dès lors lieu de prévoir une isolation phonique de ces locaux,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les jardins et terrasses sont orientés au Sud,
- l'aménagement de la terrasse sur la plateforme du 1^{er} étage entraîne la pose d'un pare-vue vis-à-vis de la parcelle de droite sur 2.70 mètres de long, ce qui a un impact important sur la parcelle voisine de droite,
- la nouvelle terrasse du 2^{ème} étage est en porte-à-faux, elle s'étend sur la largeur de la façade et est plus profonde que les immeubles voisins dans sa partie centrale,
- la lucarne sur le versant arrière supprime la terrasse aménagée antérieurement,

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

- la demande vise la réalisation d'un garage au rez-de-chaussée en place d'un local de rangement. La modification du châssis en porte de garage respecte l'architecture de l'immeuble,

○ en matière d'infraction :

- vu que l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage constitue une infraction urbanistique, il y a lieu de modifier cet aménagement dans les 2 mois qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme.

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

○ en ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):

- l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage sur les annexes dépasse la profondeur du mur mitoyen existant de 2.70 mètres, mais de 7.17 mètres la façade arrière de droite (n°22), cet immeuble à appartements étant moins profond. L'impact de l'augmentation de l'héberge est donc important, limitant les vues vers l'est et l'intérieur d'îlot. Il y a dès lors lieu de limiter l'usage de la terrasse à la profondeur de la façade de la construction de gauche, de déplacer le garde-corps en conséquence et de prévoir un pare vue vis-à-vis de la parcelle de droite,
- la terrasse du 2^{ème} étage est en porte-à-faux et dépasse la profondeur des deux constructions voisines dans sa partie centrale (en respectant des reculs de 1.90 mètre par rapport aux mitoyennetés). Vis-à-vis des mitoyennetés, le recul de 0.60 mètre requis par le code civil n'est pas respecté. Cette terrasse en porte à faux ne présente pas la même géométrie que la plateforme du 1^{er} étage, ce qui crée un élément étranger et profond à l'architecture de l'immeuble. La profondeur crée également un effet mirador sur l'intérieur d'îlot et les parcelles et constructions voisines. Cette terrasse serait également visible depuis l'immeuble voisin de gauche. Il y a lieu de limiter la profondeur de la partie centrale de la terrasse à celle du mur mitoyen de droite, afin de préserver l'intimité des logements voisins,

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

- limiter l'accessibilité de la terrasse du 1^{er} étage à la profondeur de la façade de la construction de gauche, déplacer le garde-corps en conséquence, placer un pare vue du côté droit,
- limiter la profondeur de la partie centrale de la terrasse du 2^{ème} étage à la profondeur du mur mitoyen de droite,

- respecter le code civil vis-à-vis des deux mitoyennetés (recul de 0.60 mètre en plaçant des pare vue végétaux),

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 que les terrasses doivent être limitées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les terrasses proposées sont plus profondes que les constructions voisines,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur des terrasses doivent être limitées afin de limiter les impacts et l'effet 'mirador' en intérieur d'îlot,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en présence/absence du représentant de Bruxelles Développement urbain, aux conditions de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 10

Dossier 16-42225-2015- Enquête n° 151/15

Demandeur : Monsieur et Madame YSAYE-QUEMENEUR

Situation : Chaussée de Saint-Job 305

Objet : l'extension en façade arrière, la création d'une lucarne, la division du terrain et la construction d'un car-port

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42225-2015 introduite le 23/04/2015 par Monsieur et Madame Ysaye Alexandre & Quemeneur Alexia et visant l'extension en façade arrière, la création d'une lucarne, la division du terrain et la construction d'un car-port sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 305;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 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 dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/04/2015 : dépôt de la demande,

27/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet,

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 26/06/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, constitué de maisons uni ou bifamiliales,
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par une ligne de bus,
- la maison n°305 sur laquelle porte la demande bénéficie d'un terrain traversant jusqu'à la rue Geleytsbeek cette extrémité de la parcelle n'étant pas bâtie et constituant une dent creuse entre deux murs mitoyens en attente,
- le permis d'urbanisme n°16-17024-1953 a autorisé la construction de la maison dans un programme bifamilial, avec un gabarit R+1+T, comme celui de la maison de gauche,
- le rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont aménagés chacun en un appartement, et les combles ne sont pas aménagés,
- en raison du relief, le jardin est situé ½ niveau plus bas, et en situation existante, le rez-de-jardin comprend les caves (du côté de la chaussée) et un salon complémentaire du côté du jardin, au profit du logement du rez-de-chaussée,
- La maison de droite (n°303) présente un gabarit R+2+T,
- L'aménagement du jardin comporte plusieurs arbres, notamment du côté de la rue Geleytsbeek,

- Le pertuis du ruisseau ' Molebeek' passe juste à l'arrière de la maison,

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

- L'extension du rez-de-jardin sur 2.72 mètres de profondeur, sur le pertuis du ruisseau,
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, ce qui permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bains dans les combles,
- Le réaménagement des deux appartements comme suit :
 - Un duplex « bas » dont les espaces de vie et espaces servants (buanderie...) se situent au rez-de-jardin et les 2 chambres et la salle de bains se situent au rez-de-chaussée,
 - Un duplex « haut » dont les espaces de vie se situent au 1^{er} étage et la chambre et la salle de bains se situent dans les combles aménagés,
- La construction, du côté de la rue Geleytsbeek :
 - d'un car-port en bois contre le mur mitoyen de gauche,
 - d'une palissade-portail à l'alignement,
- La division du terrain en deux parties égales de 164,5 m², l'une comportant la maison et l'autre le car-port projeté

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

- La demande porte sur l'extension de deux logements existant,
- Elle vise à améliorer les espaces et le confort des logements proprement dits mais supprime les caves du logement de l'étage et est au détriment des espaces communs nécessaires et prescrits par le Règlement Régional d'Urbanisme,
- Le programme bifamilial est existant depuis le permis d'urbanisme de 1953,

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

- en ce qui concerne le duplex du bas:
 - l'extension au rez-de-jardin est destinée au niveau du séjour et à l'aménagement d'une cuisine donnant sur le jardin orienté au Sud,
 - le séjour est mono-orienté sur une profondeur de +/- 9.80 mètres, et présente une carence d'éclairage naturel,
 - la hauteur sous plafond du rez-de-jardin est de 2.30m, ce qui est trop faible pour aménager un séjour, surtout sur cette profondeur
 - le rez-de-chaussée est aménagé en deux chambres et salle de bains,
 - la cage d'escalier existante dessert les deux duplex, de sorte que le réaménagement du rez-de-jardin supprime l'accès aux caves pour le duplex supérieur les caves pour le duplex supérieur, les compteurs sont déplacés dans le hall d'entrée.
 - La maison bifamiliale ne dispose dès lors ni de cave, ni rangement vélos, ...et ne répond dès lors pas à l'objectif du RRU,
 - Le programme d'un appartement de deux chambres semble dès lors trop important par rapport aux possibilités d'aménagement de ce duplex,
 - la fermeture de la cage d'escalier pour le duplex du haut n'est pas validée par le SIAMU,
- en ce qui concerne le duplex du haut:
 - le 1^{er} étage est destiné au séjour du duplex « haut » ,
 - les combles sont destinés à une chambre et une salle de bains, celle-ci bénéficiant de peu d'échappée en raison du profil du toit,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-jardin est plus profonde que celle des deux constructions voisines à ce niveau, elle est couverte d'une toiture plate percée d'une coupole, et présente de ce fait peu d'impact
 - la lucarne proposée est en recul de la façade,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - du côté de la rue Geleytsbeek, le projet de car-port en bois est proposé contre le mur mitoyen de gauche, et le portail en bois, d'une hauteur de 2.10 mètres, s'implante dans la prolongation de la façade du n°51, sur la largeur de la parcelle,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la division du terrain ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme mais d'une division (si la parcelle divisée et non bâtie est destinée au jardin) ou par un permis de lotir si la parcelle divisée et non bâtie est destinée à la construction de logement,

Considérant que l'aménagement du duplex bas n'offre pas les qualités d'habitabilité requises par le règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond et éclairage naturel),

Que le programme est trop important par rapport aux possibilités d'aménagement du duplex et de la nécessité de prévoir des locaux communs,

Qu'il y a lieu d'améliorer substantiellement les aménagements afin de répondre aux objectifs du règlement,

Que la dimension de l'extension est dépendante de la dimension du puits du ruisseau, qu'il y aurait lieu de faire figurer au plan (renseignement à obtenir au service technique de la voirie de la Commune),

Que la division de la cage d'escalier n'est pas validée par le SIAMU,

Que la division du terrain en vue de construire doit se faire par permis de lotir,

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : l'atteinte à l'intérieur d'îlot est faible vu la profondeur des jardins,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction): la dérogation est faible vu la situation du niveau où elle se situe, à moitié enterré par rapport au niveau général des jardins,
- le puits du ruisseau 'Molenbeek' longe la façade arrière existante, il y a dès lors lieu de vérifier la largeur et la profondeur du puits, et de l'indiquer sur tous les plans et coupes

AVIS D'UN FAVORABLE UNANIME sur le projet tel que présenté en présence du représentant de Bruxelles développement urbain.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/09/2015
Objet n°11

Dossier 16-42294-2015- Enquête n° 166/15

Demandeur : Monsieur Charles Sagehomme Invest & Corporate S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill 182

Objet : l'extension d'un immeuble à appartements: ajout d'une rehausse et rénovation du dernier étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42294-2015 introduite le 05/06/2015 par la S.A. Invest & Corporate c/o Monsieur Charles Sagehomme et visant l'extension d'un immeuble à appartements par une rehausse ainsi que la rénovation du dernier étage sur le bien sis avenue Winston Churchill, 182;

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

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

- o motif inhérent au CoBAT - 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 dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume et de hauteur de toiture (titre I, article 6)

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

Considérant est requis pour le motif suivant :

- o application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, en ce que les travaux visibles depuis l'espace public couvert par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/06/2015 : dépôt de la demande

12/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 12/06/2015 et joint à la demande:

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se compose d'un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles à appartements et de quelques maisons plus anciennes ;
- o Dans ce quartier, l'avenue Winston Churchill est emblématique et constitue un grand axe urbain de prestige, avec sa double voirie séparée par un espace central planté de deux rangées d'arbres majestueux, de part et d'autre du site aménagé et réservé aux transports en commun (ligne de tram 7 de la STIB) ;
- o L'immeuble n°182, sur lequel porte la demande :
 - o s'implante à l'angle que forme l'avenue Churchill avec l'avenue Gabrielle ;
 - o présente un gabarit existant de R+5+ 6^{ième} étage en recul, celui-ci étant peu visible depuis l'espace public en raison de la présence d'une « casquette » qui couronne le volume des étages inférieurs, conférant à cet immeuble une esthétique particulière de l'époque des années 50 ; à noter que cet étage en recul est lui aussi couronné par une « casquette ».

- est mitoyen avec celui de gauche, sis au n°180 et celui de droite sis rue Gabrielle n°115, construits par le même architecte, ce qui en fait un ensemble cohérent au coin des voiries;
- comporte, avec ses deux immeubles voisins, un ensemble de 33 parkings couverts et 15 dans la cour arrière ;
- nécessitent d'importants travaux de rénovation en toiture ;
- L'immeuble voisin à gauche de cet ensemble n°178, présente lui un gabarit plus important de R+7 étages, sans recul ;

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

- Le projet porte sur la rénovation du 6^{ième} étage, en recul :
 - par la modification de certaines baies existante ;
 - par l'isolation de ses façades et la modification partielle de son revêtement en conséquence
 - par un agrandissement, du côté de l'avenue Churchill, de la « casquette » existante au-dessus de cet étage;
- Le projet vise l'ajout d'un appartement en recul du dernier étage existant, par un volume qui:
 - bénéficie, par rapport à la « casquette » agrandie de l'étage en recul au 6^{ième} étage, d'une terrasse de 3 mètres de profondeur du côté de l'avenue Churchill
 - est entouré, au coin des voiries et le long de la rue Gabrielle, du dépassant de cette casquette du 6^{ième} étage (2,50 mètres) ;
 - est implanté également en recul (3 mètres) par rapport à la limite mitoyenne avec l'immeuble voisin sis au n°115 de la rue Gabrielle, de sorte à bien marquer le coin des voiries et ne pas créer de surélévation plus avant dans la rue Gabrielle, présentant une largeur de voirie nettement moindre que celle de l'avenue Churchill ;
 - s'implante sur dans une composition de volumes et des différentes « casquettes » qui souligne le style de l'immeuble et en renforcent l'esthétique et la cohérence en rendant le projet moins visible ;
 - est proposé dans une finition en bardage métallique, de teinte claire ;
- Les nombreux emplacements de parking disponibles sur cet ensemble immobilier permettent d'en affecter un à ce logement supplémentaire ;
- Le projet prévoit également de créer une toiture terrasse sur une partie de la toiture de l'étage supplémentaire, avec accès par un escalier extérieur et un tout petit rangement contigu au cabanon de la machinerie d'ascenseur ;

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

- Vu la note explicative et sa motivation notamment en ce qui concerne :
 - la volumétrie du projet en retrait par rapport aux étages inférieurs ;
 - le fait qu'il s'implante en coin de voirie;
 - la présence d'immeubles de gabarit plus importants à proximité de la demande ;
 - le projet de rénovation importante du 6^{ième} étage existant et son extension dans le respect des reculs, de l'esthétique et de l'équilibre des volumes avec le bâti environnant
- La rénovation du 6^{ième} étage s'inscrit dans les objectifs de développement durable, notamment :
 - par le maintien de ce logement existant ;
 - par son réaménagement et la création ou modifications de baies de fenêtres afin de le doter des espaces et la luminosité recherchée actuellement ;
 - l'isolation complète de ses façades, avec modification partielle du revêtement de celle-ci en façade arrière ;
- L'agrandissement de la « casquette » qui couvre cet étage renforce la cohérence de l'esthétique et le caractère de cet immeuble, en évitant de créer une volumétrie trop présente du projet d'étage supplémentaire en recul, ce qui rend ce dernier presque invisible depuis la rue Gabrielle et peu visible depuis l'avenue Churchill ;
- La création de l'étage supplémentaire s'implante au coin des voiries et marque celui-ci, dont l'avenue Churchill qui présente une très grande largeur entre ses rives, ce qui rend la dérogation acceptable ;

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

- en matière de programme :
 - L'ajout d'un logement avec parking dans ce grand ensemble s'inscrit dans la problématique de créer de nouveaux espaces de logement qui répondent au bon aménagement des lieux ;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les reculs prévus pour ce niveau en limite très fortement l'impact volumétrique vis-à-vis des immeubles environnants, et, vu l'orientation plein Sud côté avenue Churchill, aura peu d'impact solaire ;
 - La finition des façades en bardage métallique tranchent avec les niveaux inférieurs, au profit de la lisibilité de l'immeuble, mais conserve une teinte grise claire ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet intègre des terrasses inaccessibles qu'il s'indique de traiter et toiture verte extensive, au profit de la verdurisation du quartier ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), la demande est acceptable en raison des particularités des lieux, des éléments énoncés ci-avant et notamment :
 - la largeur de voirie de l'avenue Churchill ;
 - la situation de l'immeuble à l'angle de 2 voiries, l'esthétique de celui-ci et l'inscription du projet en continuité de ce caractère;
 - l'orientation de la parcelle ;
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, La ZICHEE qui couvre le bien est respectée par le projet qui s'inscrit en continuité de cet immeuble remarquable des années 1950 (16-17932-1955), et en assure le maintien et l'esthétique par sa rénovation

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

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

La dérogation RRU titre I article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/09/2015
Objet n° 12

Dossier 16-42081-2015- Enquête n° 162/15

Demandeur : Monsieur de Radigues De Chennevière

Situation : Avenue d'Homborchveld 52

Objet : la transformation et l'extension d'une villa: la démolition de la serre attenante au volume secondaire, l'agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée et l'ajout d'une salle de bains à l'étage

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42081-2015 introduite le 13/02/2015 par Monsieur Gilles René De Radigues De Chennevière et visant la transformation et l'extension d'une villa: la démolition de la serre attenante au volume secondaire, l'agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée et l'ajout d'une salle de bains à l'étage sur le bien sis avenue d'Homborchveld 52; Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 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 maisons sont mitoyennes au rez-de-chaussée mais pas aux étages,
- cette caractéristique est anéantie par le projet qui prévoit une rehausse de mitoyenneté vis-à-vis de la façade avant de la maison de la réclamante. Ceci porte préjudice au caractère architectural de l'ensemble de ces maisons,
- la rehausse du moyen modifie également les vues et l'apport de lumière, ce qui porte également préjudice à la réclamante,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2015 : dépôt de la demande

30/03/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

05/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- L'avenue d'Homborchveld où se situe le projet présente un caractère essentiellement résidentiel, et les maisons y sont implantées de façon isolée ou en petits groupements, dans des reculs variables par rapport à l'alignement,
- Dans ce contexte, la parcelle sur laquelle porte la demande présente un jardin orienté au Sud-Ouest et un élargissement, dans le fond du jardin, derrière celui de la maison sis au n°50A,
- La maison à 4 façades qui y est implantée et sur laquelle porte la demande est grande mais ne dispose que d'une salle de bains, la cuisine étant petite,
- Les volumes de sa toiture sont à versants ou de profil « Mansart », et partiellement plats,
- Les reculs d'implantation par rapport à l'alignement étant de profondeurs variables, la zone de recul de la maison sise au n°54, mitoyenne au projet, est plus profonde,

- Les n°52 et 54 présentent cependant une grande cohérence,
- En fond de parcelle, les 2 terrains contigus comportent des annexes accolées à la mitoyenneté,
- Les abords sont largement plantés,
- Le permis d'urbanisme n°16-37520-2006 a permis la construction d'une piscine, située dans la partie la plus large du jardin, en fond de parcelle,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation du volume latéral (salle de jeux + atelier) en mitoyenneté avec le n°54, en salle polyvalente,
- la démolition de la serre attenante à l'atelier,
- l'extension de la cuisine et la construction d'une terrasse couverte en prolongation (travée centrale),
- au 1^{er} étage, la construction d'une salle de bains au 1^{er} étage le long du mur mitoyen, mais en avant de la maison n°54,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - les extensions du rez-de-chaussée permettent de créer un coin à déjeuner attenant à la cuisine et une salle assez grande pour recevoir plus de 10 personnes,
 - au 1^{er} étage, la salle de bains de 17 m² dépasse la façade latérale de la chambre 04 et entraîne la rehausse partielle du mur mitoyen,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la salle polyvalente conserve un volume avec une toiture à versants,
 - le volume de la salle de bains au 1^{er} étage est construit en prolongation de la toiture du volume principal terminée par une croupe afin de réduire l'impact volumétrique, mais nécessite une rehausse du mur mitoyen de 2.15 mètres de haut et 4.2 mètres de long, étant donné que le volume bâti voisin est implanté plus en arrière,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est largement verdurisée en zone de recul, de sorte que le projet est peu visible de la rue, mais fortement visible depuis la parcelle voisine n°54,

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

- la toiture de la maison n°54 présente une toiture « Mansart » dont la corniche est plus basse que le mur mitoyen.
- La rehausse du mitoyen au 1^{er} étage crée un volume qui s'adapte peu au pignon de la toiture voisine et créé un événement étranger à la volumétrie des deux maisons.
- Elle supprime également le caractère de cet ensemble de maisons construites avant 1932 et implantées en retraits l'une de l'autre et mitoyennes uniquement au rez-de-chaussée,
- par l'héberge qu'elle crée en mitoyenneté, l'extension engendre une perte de vue et d'apport d'éclairage naturel à l'espace situé en toiture de la maison voisine,
- il y a dès lieu de proposer une volumétrie dans la continuité de la façade latérale de droite du 1^{er} étage,

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 :

- réduire le volume de la nouvelle salle de bains à la façade latérale de la chambre 04, dans le prolongement de celle-ci en respectant la hauteur de l'acrotère ou au minimum à 1,90 mètre de la mitoyenneté, dans le respect de l'architecture et des volumes et toiture de la maison,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que la superficie de la salle de bains doit être réduite,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume proposé ne s'inscrit pas dans la volumétrie de cet ensemble de maisons construit avant 1932 ni les retraits des étages par rapports aux mitoyennetés,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade latérale de droite au 1^{er} étage,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain, à condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 13

Dossier 16-42127-2015- Enquête n° 161/15

Demandeur : Dexin S.A. - c/o Monsieur Jean-Paul De Coster

Situation : Chaussée de Waterloo 1356 A

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble mixte: suppression du logement annexe au commerce et extension de la surface commerciale, ajout d'un ascenseur et aménagement des 2 étages de combles en duplex

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42127-2015 introduite le 11/03/2015 par la S.A. Dexin - c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant la transformation et l'extension d'un immeuble mixte: suppression du logement annexe au commerce et extension de la surface commerciale, ajout d'un ascenseur et aménagement des 2 étages de combles en duplex sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1356 A ;

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

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

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS, en matière de suppression de tout ou partie de logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2015 : dépôt de la demande ;

27/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : description Situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, et situé en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol. Il est situé le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève des Renards au Nord et l'avenue du Fort – Jaco au Sud ;
- Dans ce quartier, la chaussée est une voirie importante qui permet de relier le centre de la Région, la Commune et la périphérie sud ;
- Les fronts bâtis qui la longent sont constitués d'immeubles à appartements ou de maisons de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;
- L'immeuble n° 1356 A sur lequel porte la demande présente une implantation particulière de transition entre deux fronts de bâtisse, à l'alignement de la chaussée du côté gauche et en recul marqué de celui-ci du côté droit ;
- L'immeuble est mitoyen de part et d'autre :
 - il est en effet implanté en recul et prolonge le plan de façade de l'immeuble voisin de gauche ;
 - il présente une travée de faible profondeur qui habille la mitoyenneté de droite de sorte que la façade de cette travée contre le mur mitoyen de droite s'inscrit en élément architecturé dans la perspective de la chaussée ;
- De plus l'architecture de l'immeuble est de qualité :
 - elle présente des détails décoratifs de style Art déco et des jeux de brique, marquant notamment les angles arrondis des maçonneries ;
 - des éléments linéaires marquent en bandeau les balcons ;

- des contours de portes et fenêtres de la façade d'origine sont réalisés en pierre bleue taillées ;
- Si le rez-de-chaussée commercial a modifié la façade au rez-de-chaussée de la partie implantée en recul, sans respect de l'architecture de l'immeuble, la façade et l'aspect de cet immeuble gardent la majeure partie de ses qualités ;
- Le permis d'urbanisme 16-42025-2014 autorise la modification de la façade par la création d'une vitrine latérale, dans la perspective de la chaussée, ainsi que la transformation des espaces intérieurs en conséquence ;
- L'immeuble, de gabarit R + 3, est couronné par une toiture Mansart percée de 2 petites fenêtres à rue ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la suppression du logement attenant au commerce du rez-de-chaussée, au profit de l'extension de cette surface commerciale vers l'arrière ;
- l'aménagement des 2 niveaux sous combles en vue d'y inscrire un logement en duplex de 2 chambres à coucher ;
- la transformation de la toiture par la création d'une lucarne à l'avant et d'une seconde lucarne à l'arrière. Des terrasses sont également prévues sur 2 niveaux en façade avant et au niveau supérieur en façade arrière ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet tire parti de la volumétrie sous toiture de l'immeuble offrant 2 niveaux d'habitation confortables ;
- Le projet prévoit la modification de la toiture de l'immeuble afin d'y créer des lucarnes destinées à améliorer le confort d'habitabilité du nouveau logement. Toutefois, le projet présente une composition hybride entre le niveau inférieur de toiture (façade verticale percée de 2 fenêtres en façade avant) et le niveau supérieur. Il s'indique dès lors d'opter pour une composition homogène soit plus contemporaine, soit dans le respect de la typologie de la façade inférieure ;
- Le projet vise la mise en conformité de la suppression du logement attenant au commerce, afin de pouvoir agrandir cette surface commerciale et la rendre plus optimale ;

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

- Le programme tel que présenté conserve le nombre de logements de la situation existante de droit et propose la création d'un vaste logement supérieur offrant 2 chambres à coucher et des espaces extérieurs sous forme de terrasses ;
- La demande est muette quant au réaménagement paysager du jardin, qu'il s'indique de rendre accessible pour les logements sans occasionner d'augmentation de volume. Un accès par les locaux communs du sous – sol doit être envisagé ;
- Le projet ne mentionne pas les dispositifs prévus pour les enseignes publicitaires, ce qu'il s'indique de faire, dans le respect du règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011 ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS, la demande :
 - respecte le point 7° de la prescription en ce qu'elle permet l'extension d'un commerce situé en liseré de noyau commercial, et lui offre des proportions plus généreuses ;
 - ne propose pas d'aménagement particulier du jardin et des abords du bâtiment, ce qu'il s'indique de faire en permettant l'accès extérieur pour l'ensemble des logements de l'immeuble afin de pouvoir assurer un entretien et un contrôle social régulier de ces espaces extérieurs ;
 - alors que l'immeuble ne comprend pas d'emplacement de stationnement ni de locaux de rangement pour les vélos et poussettes au rez-de-chaussée et qu'il comprend plusieurs appartements, aux étages, l'espace proposé au rez convient à ce type de rangement, étant directement accessible par l'entrée de l'immeuble ;

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 :

- Revoir la composition globale des 2 niveaux supérieurs afin de pouvoir améliorer les qualités architecturales des façades avant et arrière, dans un souci de composition homogène, soit de manière plus contemporaine afin de marquer significativement l'intervention du projet, soit en reprenant les registres de la façade inférieure ;
- Présenter les aménagements paysagers du jardin et prévoir son accès pour les logements de l'immeuble sans augmentation de volume bâti, en optant pour un accès depuis les locaux communs du sous-sol ;
- Présenter les emplacements et dimensions prévus pour les enseignes commerciales, dans le respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26.05.2011 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations prévues peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de conserver une typologie de qualité et cohérente pour l'ensemble de cet immeuble ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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 09/09/2015
Objet n° 14

Dossier 16-42189-2015- Enquête n° 155/15

Demandeur : Monsieur Patrick FEENEY

Situation : Rue de la Primevère 5

Objet : la transformation lourde et rehausse d'un immeuble mixte (crèche et appartement) avec changement d'utilisation en maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42189-2015 introduite le 08/04/2015 par Monsieur Patrick Feeney et visant la transformation lourde et rehausse d'un immeuble mixte (crèche et appartement) avec changement d'utilisation en maison unifamiliale sur le bien sis Rue de la Primevère 5 ;

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

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°06 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. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) et art. 6 Toiture (hauteur)

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

- application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, portant sur la ZICHEE,
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- suite à une rencontre avec l'architecte et le réclamant, il est accepté de rehausser le mur du fond de la parcelle de 20 centimètres sur 5.28 mètres de long vis-à-vis de la parcelle sise au n°4, rue de l'Anémone et sur une partie de 1.56 mètres de long, une rehausse de 1.02 mètre, en remplaçant à l'identique les tuiles faitières, de repeindre les rehausses en blanc, et renoncer à l'abattage du bouleau,
- demande de prévoir des isolations acoustiques vis-à-vis du bien sis au n°7, rue de la Primevère,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/04/2015 : dépôt de la demande

03/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 23/06/2015

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, urbanisé en ordre continu, le bâti étant implanté principalement à l'alignement,
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement des deux côtés,

- La maison n°5 sur laquelle porte la demande, affectée en crèche, est mitoyenne à un immeuble à appartements sis place Guy d'Arezzo, la parcelle est dès lors peu profonde et le jardin de dimension réduite,
- Le versant avant de la toiture comprend 3 lucarnes étroites,
- La travée du garage est moins haute (R+1+TM),
- Le bâti environnant est dense, couvert de toitures à versant ou plates,
- L'immeuble de droite (n°17) sur la place, présente un gabarit R+5+étage en recul, et est situé au Nord de la maison sur laquelle porte la demande,
- La maison de gauche (n°7) présente un gabarit R+2+T,
- Les jardins sont de faible dimension mais comprennent quelques arbres,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation de la crèche en maison unifamiliale, entraînant des modifications structurelles,
- l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière et de la largeur de l'annexe de droite,
- la réduction de la profondeur du garage (travée de gauche),
- la modification des baies en façade arrière en généralisant l'abaissement des allèges et en créant de larges baies,
- l'agrandissement des lucarnes,
- la rehausse de la travée garage avec un étage plein et un étage en recul,

6 : motivation sur la demande

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

- **en matière de programme:**
 - la maison comprend 6 chambres, et dans les combles, un « family-room » pour les enfants et un logement pour jeune fille au pair,
 - dans les combles, le logement pour une jeune fille au pair se situe dans la travée de droite et le family-room s'étend dans l'étage en recul de la travée 'garage',
- **en matière d'implantation et de gabarit:**
 - la modification de l'emprise du rez-de-chaussée dégage le jardin à la bonne orientation et est mineure du côté gauche, à l'ombre de l'immeuble voisin,
 - l'étage mansardé est raccourci en façade arrière, permettant de réaliser une terrasse orientée à l'Ouest,
 - l'étage en recul de la travée 'garage' ne se raccorde pas aux toitures voisines et les dépassent légèrement, objet de la dérogation. Il présente une grande hauteur de vitrage en disproportion avec le reste de la façade,
 - l'extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la quasi longueur de la façade et profonde de 1.84 mètre,
 - les terrasses en façade arrière sont très larges, ayant un impact important sur l'intérieur d'îlot et les maisons de la rue de l'Anémone,
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:**
 - les bouleaux en fond de parcelle sont maintenus, en accord avec le voisin contigu en fond de parcelle,
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement:**
 - la maison dispose d'un garage,
- **quant aux autres aspects propres à la demande:**
 - la rehausse de la travée 'garage' est largement vitrée et en retrait de la façade existante,

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

- l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS: actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot : vu la situation de la parcelle proche de l'angle de l'îlot et les risques de réverbération des bruits extérieurs, il y a lieu de limiter l'usage des terrasses en façade arrière et de verduriser le solde des plateformes:
 - au 1^{er} étage : à la largeur du salon,
 - au 3^{ème} étage : à la largeur de la partie principale du family-room, hors extension au-dessus du garage,
- dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I:
 - art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté), la travée de droite bâtie jusqu'au mur de fond de jardin est élargie. La modification de l'emprise du rez-de-chaussée augmente la partie jardin dans la zone plus ensoleillée. La dérogation est mineure, sur une faible largeur de cette travée,

- art. 6 Toiture (hauteur) : le profil de l'étage en recul de la travée 'garage' dépasse le profil de la toiture du n°7 et de celle du bâtiment principal de la demande. Il ne s'accorde pas aux deux toitures voisines et crée un événement étranger dans les volumes existants renforcé par les grandes baies vitrées proposées,
- o 21. Modification visible depuis les espaces publics : la ZICHEE de la place Guy d'Arezzo s'étend sur la moitié de la largeur de la maison. La rehausse et l'élargissement des lucarnes seront peu visibles de la rue, mais il y a lieu d'éviter les nouvelles héberges,

Considérant qu'en séance, le demandeur propose :

- de supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en supprimant les héberges ;
- de remplacer des châssis en bois qui imposent des épaisseurs de profils trop importantes, par des châssis en aluminium dont les profilés sont plus fins ;
- de remplacer la porte d'entrée par une porte métallique avec partie vitrée et de proposer une porte de garage intégrée à l'architecture (pas de porte sectionnelle),
- en façade arrière, de simplifier la volumétrie, sans engendrer de nouvelles dérogations,

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 :

- o supprimer les héberges de la rehausse le long de la mitoyenneté de gauche,
- o proposer des châssis aux profils plus fins, une porte de garage et une porte d'entrée en adéquation avec le style architectural de la façade,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- o d'être accessoires en ce que l'usage des terrasses doit être réduit et le volume en toiture doit éviter les héberges,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les châssis doivent présenter des profils fins afin de respecter le style architectural de la façade,
- o supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les héberges de l'extension en toiture sont à supprimer,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU est accordée aux motifs ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/09/2015
objet n° 15

Dossier 16-42199-2015- Enquête n° 164/15

Demandeur : Thierry Herpain Herpain Investissement S.A.

Situation : Avenue des Statuaires de 43 à 45

Objet : la démolition d'une villa (n°45), la démolition et reconstruction d'une façade (n°43) et la construction de deux immeubles de logements avec espaces bureaux

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42199-2015 introduite le 10/04/2015 par la S.A. Herpain Investissement c/o Thierry Herpain et visant la démolition d'une villa (n°45), la démolition et reconstruction d'une façade (n°43) et la construction de deux immeubles de logements avec espaces bureaux sur le bien sis Avenue des Statuaires de 43 à 45;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1bis - QUARTIER DU KAMERDELLE - AR 15/06/54 et ne se conforme pas avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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 :

- application de la prescription générale 0.12 du **PRAS**, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition d'une villa (situation existante de droit - immeuble n°45 voir PU n°16-14364-1949) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en ce que le projet propose la construction d'immeubles à appartements avec rez-de-chaussée affecté à du bureau ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 4** en matière de profondeur de la construction qui prescrit « la profondeur max hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain hors zone de recul » en ce que le projet propose des terrasses débordantes qui s'implantent au plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 13** en matière de maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface » en ce que le taux d'imperméabilisation du projet s'élève à 65%.
- application de l'art. 155 §2 du COBAT - dérogation au PPAS n°1bis – article 3 qui prescrit « Il ne pourra être construit que des villas isolées ou jumelées » en ce que le projet propose deux immeubles à la typologie proche de « villas » isolées comprenant chacune 3 appartements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/04/2015 : dépôt de la demande

08/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/09/2015 : 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 en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté avec une zone de recul par rapport aux alignements des voiries ;

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel sur ce versant d'îlot et accueille principalement des maisons mais également à proximité immédiate de petits immeubles à appartements, dont notamment :
 - Avenue des Statuaires n°46 / PU n°16-40332-2011 : construction de 3 immeubles de 5 appartements ;
 - Avenue des Statuaires n°135 / PU n°16-40152-2011 : construction d'un immeuble de 2 logements ;
 - Avenue du Manoir n°35 / PU n°16-40168-2011 : la reconstruction interne d'un immeuble à 3 appartements ;
 - Avenue des Archères n°17 / PU n°16-38131-2007 : division de 2 appartements en 3 logements dans un immeuble de logements ;
 - Avenue Kamerdelle (à côte du n°35) / PU n°16-41165-2013 : construction d'un immeuble de 3 appartements ;
- Dans ce quartier, l'avenue De Fré est desservie par des lignes de bus de la STIB ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est composé des parcelles cadastrées 19D4, 19K4 et 19P2, qui sont situées avenue des Statuaires n°43 et n°45 et qui totalisent une superficie de 2.635 m² ;
- En situation existante de droit, ces parcelles ont fait l'objet de permis d'urbanisme (n°16-14364-1949 : villa au n°45 / n°16-25191-1967 : transformations diverses / PU n°16-27136-1973 : extension des bureaux au n°41 et 43). Il apparaît donc que l'affectation de bureaux a été autorisée pour les biens situés aux n°41 et 43 ;
- En situation existante de fait, tous les biens sont affectés aux bureaux (y compris la maison n°45 faisant l'objet de la demande de démolition) ;
- Un parking de plein air de 12 emplacements est intégré dans la végétation et occupe les parcelles 19K4 et 19P2 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition du bien situé au n°45 qui constitue une maison unifamiliale en situation existante de droit et est exploitée en bureau en situation existante de fait ;
- la démolition et reconstruction d'une partie de façade du bien n°43 ;
- la construction de 2 immeubles (R+2) comprenant au total 6 appartements (3 appartements dans chaque entité) et 2 espaces de bureaux situés au rez-de-chaussée de chaque entité ;
- l'abattage de 8 arbres ;

Avis reporté en attendant :

- a) la production d'un reportage photographique intérieur de la maison à démolir ainsi qu'un note motivée;
- b) l'échantillon du matériau proposé en façades pour les nouveaux bâtiments projetés;
- c) le photo-montage du projet et des matériaux de façades envisagés au sein de leur environnement bâti;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/09/2015
Objet n°16

Dossier 16-42123-2015

Demandeur : Monsieur Jean Charles Charki

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 64

Objet : l'extension d'une maison

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42123-2015 introduite le 09/03/2015 par Monsieur Jean Charles Charki et visant l'extension d'une maison sur le bien sis Avenue Victor-Emmanuel III 64;

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

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/03/2015 : dépôt de la demande

13/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

09/09/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation

Considérant que l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle sera disponible avant la fin de la procédure

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel. De ce côté de la rue, le bâti est constitué de maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et dans des espaces de verdure. Elles présentent des caractéristiques architecturales harmonieuses.
- De l'autre côté de la voirie, on peut observer l'existence de maisons d'habitation implantées davantage en ordre continu en recul par rapport à l'alignement ;
- La maison n°64 sur laquelle porte la demande dispose d'un jardin orienté au Sud sur une parcelle généreuse de 16a77ca ;
- Les zones non bâties, à savoir la zone de recul, latérale et le jardin, sont aménagées de manière paysagère ;

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

- Le projet conserve le programme de maison unifamiliale ;
- L'agrandissement de la maison existante (280 m²) par la construction d'extensions (380m²) modifie complètement la densité bâtie sur la parcelle (total : 660m²);

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

- La demande propose la transformation complète et l'extension de la maison afin de lui donner une ampleur très différente de la maison d'origine;
- Les superficies du programme présenté pour les nouvelles extensions densifient de manière importante le bâti sur la parcelle au détriment du respect des caractéristiques architecturales de la maison, de la cohérence patrimoniale avec les maisons voisines, ainsi que du respect de la volumétrie des constructions voisines. Au rez-de-chaussée, deux salles à manger sont proposées, deux salons sont prévus, le vestiaire offre une superficie de 14m²... ;
- Le programme souhaité par les demandeurs, à savoir 2 chambres supplémentaires avec salle d'eau et l'aménagement d'une salle de jeux pour leur garçon, est admissible mais il y a lieu de proposer des extensions davantage proportionnées par rapport au bâti existant;
- Le programme en matière d'ajout de chambres à coucher supplémentaires pourrait être rencontré par une autre division intérieure et une réduction substantielle de certains espaces

de l'habitation **de sorte à rendre l'annexe accessoire au volume principal** ; En effet, aux étages, toutes les chambres présentent des superficies généreuses et accueillent toutes des salles de bain attenantes. Au 2^{ème} étage, le projet offre également une salle de jeux de 48m² ;

- Le projet modifie fortement l'aspect de la maison, notamment dans les perspectives depuis l'avenue, mais également dans celle vers la façade latérale de gauche ;

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

- le projet ne s'inscrit pas dans le respect du caractère non bâti au niveau de la zone de recul latérale de droite. En effet, il s'implante au droit d'une extension existante et accentue la perte de continuité des lisières verdurisées entre parcelles ;
- les extensions telles que proposées présentent un caractère complexe et déplacent le centre de gravité du bâtiment d'origine, avec un basculement du volume principal se trouvant absorbé par les nouvelles constructions ;
- La maison existante compte déjà un programme de maison unifamiliale à 4 chambres à coucher (au 1^{er} étage) + grand espace sous toiture, ne nécessitant pas une telle modification volumétrique ;

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

- Le projet opte pour une conception d'extension qui se veut dans le même style que la maison existante mais sans réellement y parvenir. En effet, l'architecture proposée rend l'ensemble relativement lourd ;
- La typologie « cottage » de la maison d'origine est perdue, noyée par la nouvelle intervention ;
- Le projet présente un gabarit résultant de l'implantation du programme de 6 chambres à coucher, en incohérence avec les spécificités des lieux, et notamment les volumétries et typologies des maisons d'habitation voisines proches ;

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

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 09/09/2015
objet n° 17

Dossier PU 16-42157-2015 et PE n° 9405 - Enquête n° 163/15

Demandeur : Engeland, Société momentanée formée des s.a. Besix Real Estate Development & Matexi Projects – c/o Monsieur Laurent Graas

Situation : Rue Engeland / Chemin du Puits

Objet : la construction d'un immeuble de 42 appartements avec sous-sol (54 emplacements de parking) sur les lots C2 et C3 du Permis de Lotir 476 bis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme mixte avec demande de permis d'environnement n° 16-42157-2015 et PE n° 9405 introduites conjointement le 05/12/2014 auprès de l'AATL – DU, et auprès de l'IBGE, par Engeland, Société momentanée formée des S.A. Besix Real Estate Development & Matexi Projects - c/o Monsieur Laurent Graas et visant la construction d'un immeuble de 42 appartements avec sous-sol (54 emplacements de parking) sur les lots C2 et C3 du Permis de Lotir 476 bis sur le bien sis rue Engeland – chemin du Puits ; ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° C2 et C3 du permis de lotir n° 476 bis - Délivré suite à un recours le 08/02/2011 et notifié le 20/04/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et se conforme à ce permis de lotir, sauf en ce qui concerne le niveau d'implantation du rez du bâtiment C 2 (art. 3.2.2.4 et coupe PL 220/3) ;

2 : Evaluation 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 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant que l'AATL – DU a déclaré le rapport d'incidences joint à la demande conforme et complet en date du 27/05/2015 ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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 l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) – PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée – article 8 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2015 au 29/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Plusieurs riverains font les remarques suivantes :
 - Le RRU impose le non dépassement de la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes ;
 - La construction d'un seul parking, avec accès et sortie pour les deux lots vers la sortie nord, conjuguée à la pente et à l'étroitesse de la rue Engeland vers l'avenue de L'Hélianthe, va générer un surplus de trafic automobile ;
 - Ils subissent des nuisances sonores incessantes dues au chantier ;

- Ils s'étonnent du nombre croissant de poids lourds transitant par l'avenue de l'Hélianthe contrevenant ainsi aux recommandations de l'étude d'incidence accompagnant l'instruction du permis de lotir ;
- D'autres réclamants soulèvent les points suivants :
 - Hauteur maximale des constructions.
 - Le projet présenté déroge au règlement régional d'urbanisme en son article 8, hauteur des constructions isolées, qui ne peut dépasser la moyenne des hauteurs des constructions sises sur le terrain qui entourent le terrain concerné, même si ce terrain est traversé par une voirie. La hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs.
 - Il est bien évident que les constructions du terrain voisin sont des unifamiliales d'une hauteur maximale de R + 2 +T et que par conséquent le plan présenté y déroge, car il propose manifestement un R+ 4 déguisé en R+3+T, Le plan en coupe montre nettement un Rez + 4 étages. Il n'y a aucune raison de déroger à l'article 8 du RRU.
 - Parkings couverts en sous-sol et sens de l'entrée et de la sortie.
 - Le choix d'un sous-sol commun aux deux lots et d'un seul parking concentre la circulation d'entrée et de sortie des immeubles des deux lots vers la sortie Nord, en rez-de chaussée, à cause de la dénivellation du terrain. Mais cette configuration a le désavantage très important d'accroître encore la pression de la circulation automobile par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland à forte pente, jugée dangereuse d'accès par l'Etude d'incidences. Le rapport d'incidences minimise son impact à 12 véhicules à l'heure supplémentaire en faisant passer le parking de C3 par le Nord.
 - Mais il faut savoir que l'accès difficile Engeland/Hélianthe servira pour les lots C1, C2, C3, A, B1,B2,B3,B4 soit 34 + 20+22+15+22+16+16+16, au total 161 appartements et 31 Maisons (M1àM31). Tandis que l'accès plus aisé par Engeland/Gazelle servira pour les lots D1, D2, D3 soit 16+25+36, au total seulement 77 appartements et 29 maisons (M32 à M60).
 - S'il multiplie le nombre d'appartements par le nombre de parkings requis, par 1,25 et 2 recommandé pour les maisons. On obtient 202 + 62 =264 emplacements de parking desservis par l'accès difficile et seulement 92 + 58 =150 emplacements de parkings pour l'accès plus aisé.
 - Ces chiffres montrent clairement la discordance de flux entre les deux accès. Il est donc évident que la disposition des plots de la placette empêchant le passage du trafic n'a pas été pensée de manière équilibrée mais en défaveur de l'accès le plus difficile, ce qui est contradictoire à la sécurité.
 - Etude d'incidences. B1 122. « ..la facilité d'accès au lotissement est établie en se basant sur le fait que l'accès par le carrefour Engeland/Gazelle est beaucoup plus aisé que l'accès par l'avenue de l'Hélianthe. »
 - Il faut rappeler que la configuration de circulation adoptée dans le permis d'urbanisme des voiries du lotissement, à savoir la séparation de la circulation en deux parties de part et d'autre de la placette centrale, non accessible aux véhicules, n'a pas fait l'objet d'une étude d'incidences car l'étude a rejeté cette option car jugée inadéquate, car ne résolvant pas les problèmes posés par la configuration des rues aux alentours.
 - C'est pourtant le choix qui fut fait par l'autorité délivrant du permis, alors que l'alternative 5, avait été jugée finalement la moins perturbante pour les habitants et offrant le moins de danger potentiel de circulation. Cette alternative fut cependant abandonnée par l'étude car elle ne permettait pas de désenclaver le quartier. Mais en contradiction avec cette motivation de l'étude, l'option choisie pour le permis fut de créer deux culs de sac volontairement.
 - Etude d'incidences. B1.118 a écarté d'office une alternative qui consisterait à « couper le projet en deux » en prévoyant une entrée/sortie du projet par Hélianthe et une autre entrée/sortie du même projet par Hélianthe/Gazelle. Cette alternative constitue une variante partielle de l'alternative pas d'accès par Hélianthe examinée ci-dessous et en présente les mêmes inconvénients, en terme de fractionnement, par la création de culs de sac. »
 - En conséquence, ils demandent de revoir et d'inverser le sens d'entrée/sortie du Parking des Lots C2 et C3 vers l'accès Engeland/Gazelle et de prévoir donc une rampe d'accès en sous-sol de l'autre côté Sud, en réduisant la taille de certains appartements ou leur nombre, afin de réduire la pression de l'ensemble du trafic sur l'accès Hélianthe plus dangereux.

- Une autre solution serait de modifier l'endroit de la coupure du trafic de la placette centrale afin de renvoyer une partie du trafic des immeubles à appartements dans l'autre sens.
- Rapport d'incidences .Mobilité
- Le rapport sur le comptage des véhicules pour évaluer les incidences du trafic date de 2010 et n'a pas été réévalué en 2015, ce qui donne une vision tronquée des incidences en matière de mobilité. Il est curieux de constater que le comptage de 2010 aux heures de pointe était inférieur à celui de 2004, alors qu'il était fortement supérieur en dehors des heures de pointe. Ce comptage ne nous paraît pas significatif. Les habitants peuvent témoigner que des bouchons sont quotidiens aux heures de pointe du matin sur ces carrefours déjà maintenant.
- o Chantier et respect du sens du trafic des camions.
 - Depuis le début du chantier jusqu'à ce jour, les camions passent par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland à forte pente, au lieu d'emprunter comme prévu l'entrée de la voirie côté Sud par Engeland/Gazelle. Le charroi est important et la taille des camions les oblige à effectuer des marches arrière dangereuses étant donné la configuration des voiries et la circulation des riverains. Ils demandent expressément que soit respectée la recommandation de l'étude d'incidences qui considère que l'accès par Engeland/Gazelle doit être respecté de manière impérative.
 - Le rapport d'incidences du présent projet, page 42, précise que l'accès au chantier par l'avenue de l'Hélianthe sera limité comme prévu dans l'étude d'incidences, alors que l'étude d'incidences demandait de l'interdire !
 - E.I B1.114 « La rue Engeland, depuis le carrefour Engeland/ Homborchveld jusqu'à l'avenue de la Gazelle ne peut en raison de sa configuration (étroitesse, forte pente) supporter un trafic de camions soutenu. D'après l'auteur de projet, les véhicules de chantier accèderont au site par l'entrée rue Engeland, près du carrefour Engeland/Gazelle, afin de ne pas passer par ces portions difficiles. Ils supposent au vu du caractère indispensable de cette prescription que l'unique accès au site se fera effectivement par le carrefour Engeland/Gazelle. Ils soulignent cependant que cela ne figure pas dans les prescriptions mais devra impérativement figurer dans le cahier des charges. »
- o Protection des quelques arbres à maintenir.
 - Ils constatent que la protection efficace de ces arbres par des planches contre les troncs n'est toujours pas assurée. Il suffit d'un choc d'un engin de chantier pour endommager le tronc et mettre la vie de l'arbre en péril.
- o Le présent projet ne contient ni commerce de proximité, ni un local qui permette une convivialité de quartier, ni un local qui permette une mini crèche ou une école maternelle, uniquement un local pour profession libérale.
 - Par conséquent, un accroissement du trafic des déplacements en voiture pour satisfaire les besoins élémentaires d'un nouveau quartier est à prévoir, le rapport d'incidences n'a pas soulevé ce problème.

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'AATL – DU ;

05/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'IBGE ;

12/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué, et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

16/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'environnement, et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

27/05/2015 : accusé de réception de dossier complet et conforme du rapport d'incidences, émis par l'AATL – DU ;

15/06/2015 au 29/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/09/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, notamment en matière de répartition des accès aux immeubles, dont l'accès à l'immeuble C1, qui fait l'objet de la prochaine demande de permis d'urbanisme dans le cadre du lotissement ;

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

o Service Technique de la Voirie le 24/06/2015 ;

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

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

- Vivaqua le 25/06/2015 ;

5 : Description de la situation existante

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

- Le site sur lequel porte la demande s'inscrit dans l'aire géographique du Permis de Lotir 476 bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements ;
- L'aire géographique du Permis de Lotir n° 476 bis s'inscrit dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur, et à l'Est d'un quartier résidentiel ;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Permis de Lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Le permis de Lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation ;
- Le site est bordé par l'avenue de l'Hélianthe, le Chemin du Puits et la rue Engeland et son carrefour avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland) ;
- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + toiture à versants, ou R + 1 + toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du chemin du Puits ;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique. Les lots C2 et C3, situés au cœur du Permis de Lotir, présentent respectivement une superficie de 1.561 m² et 1.603 m² ;
- Le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée ;
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours ;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, ainsi que par le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme mixte et d'environnement pour le lot C1 (34 logements et 43 emplacements de parkings) prochainement soumis à enquête publique, et de 4 permis d'urbanisme, délivrés, pour la construction de 18 maisons unifamiliales réparties sur les lots M1 à M18 ;
- Les lots C2 et C3 du permis de lotir sur lesquels porte la demande sont desservis par les 2 branches de la voirie du lotissement ainsi que par la placette située entre les 2 branches de voiries prévues par le permis de lotir. Conformément au permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement délivré le 18/03/2013, cette placette n'est accessible que par les véhicules de secours, d'entretien et de déménagement ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite propose la construction d'un immeuble de 42 appartements, comprenant un parking en sous – sol de 54 emplacements, ainsi que l'aménagement de 11 emplacements de parcage à l'air libre en voirie du lotissement, et prévoit notamment 2 constructions sous forme d'immeubles reliés par le sous – sol, et dont les gabarits varient de R + 3 à R + 3 + T ;

Considérant que :

- Les immeubles sont divisés en 3 sous – unités (A, B, C) directement accessibles depuis la place centrale et par 2 entrées. Les entrées étant situées sur la placette, les rez – de – chaussée sont greffés sur l'esplanade avec des entrées piétonnes qui sont alors de plain-pied, et accessibles aux PMR, sans que des rampes ne soient nécessaires ;
- L'accès du parking en sous – sol est situé du côté de la branche de voirie Nord qui mène à l'avenue de l'Hélianthe ;
- Sur le lot C3 (lot de droite), le bâtiment comprend 1 noyau de circulation verticale et sur le lot C2 (lot de gauche), le bâtiment en comprend 2 ;
- La répartition des logements est la suivante :
 - 2 logements de 1 chambre à coucher (5%) ;
 - 29 logements de 2 chambres à coucher (69%) ;
 - 10 logements de 3 chambres à coucher (24%) ;
 - 1 logement de 4 chambres à coucher (2%) ;

- 7 logements au rez, 10 logements au 1^{er} étage, 10 logements au 2^{ème} étage, 10 logements au 3^{ème} étage et 5 logements au 4^{ème} étage ;
- Le rez-de-chaussée comprend notamment 1 local pour profession libérale d'une superficie de 68,5 m² ;
- Le projet réserve 7 logements moyens conventionnés sur les 40 qu'impose le permis de lotir au titre de charge d'urbanisme, et ce qui permet au projet de comporter une certaine mixité sociale favorable. Ces logements, repris dans un tableau annexe et non représentés aux plans de réalisation généraux, sont répartis au sein de l'immeuble et comptent :
 - 1 logement de 1 chambre à coucher ;
 - 4 logements de 2 chambres à coucher ;
 - 2 logements de 3 chambres à coucher ;
- La taille moyenne des logements est de 126 m² et présentent de belles de qualités d'habitabilité et sont bien orientés. Tous les logements du rez comprennent un jardin et une terrasse. Tous les logements des étages disposent au moins d'un balcon ou d'une terrasse.
- La superficie de planchers du projet est de 5.252 m², pour un rapport P/S de 1,66. L'emprise de la construction est de 1.247 m² et le taux d'emprise est de 0,39 ;
- Les locaux vélos comprennent, en tout, 62 emplacements et sont accessibles par une venelle passant par l'arrière des bâtiments ;
- Le projet comporte également 32 caves individuelles ;
- En ce qui concerne les impacts sur la mobilité, et au vu du rapport d'incidences joint à la demande, les comptages réalisés lors de l'étude d'incidences relative à l'instruction du Permis de Lotir en 2004, ont été réévalués par de nouveaux comptages effectués le 18/11/2010. Les résultats des comptages réalisés en 2010 montrent des flux moyens globaux sur les heures de pointe légèrement inférieurs (et une seule fois supérieur) à ceux mentionnés dans l'étude d'incidences, ce qui permet de conclure que les conditions dans les carrefours proches en 2010 sont bien les mêmes que celles constatées dans l'étude d'incidences ;
- En ce qui concerne le régime de stationnement, toujours au vu du rapport d'incidences joint à la demande, il n'a pas changé aux alentours du lotissement depuis la réalisation de l'étude d'incidences, tandis que la note explicative jointe à la demande spécifie que la desserte en transports en commun a changé aux alentours directs du site (balance entre la perte de fréquence due à la disparition du terminus du 38 et augmentation de la fréquence du bus 43) ;

7 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet s'inscrit dans le cadre d'un développement immobilier de 298 logements, répondant aux objectifs du permis de lotir et du permis délivré pour la réalisation des voiries et des infrastructures ;
- C'est au niveau de l'étude de la demande de permis de lotir, de son instruction et de l'étude d'incidences, que les choix relatifs à l'implantation, au gabarit, à la gestion des eaux, mais également à l'impact en matière de mobilité ont été envisagés. Dès lors, la grande majorité des choix et solutions ont été fixés dans le permis de lotir ;
- Le projet opte pour des volumétries simples qui s'insèrent dans le gabarit maximal défini dans le permis de lotir, à savoir R + 3 + T ;
- Les 2 bâtiments sont implantés sur les alignements côté place centrale et présentent des toitures plates, qui outre leur aspect contemporain, permettent de limiter l'impact visuel depuis l'alentour, les acrotères étant plus bas en altimétrie que ne le seraient les faitières de toitures à versants. Ces toitures plates sont largement verdurisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles, pour une intégration paysagère dans le cadre urbain et végétal environnant ;
- Les façades sur la place sont implantées sur l'alignement, avec des reculs partiels, qui leur donnent un relief et un rythme à travers la trame horizontale des bandeaux des balcons et la trame verticale des baies de fenêtres superposées, le tout en travaillant les changements d'angle imposés dans les zones de bâtisse. Ces traitements d'angle marquant d'ailleurs chaque entrée d'immeuble pour une bonne lecture ;
- Les façades pignons sont également composées en fonction de leur situation, notamment le pignon Nord avec son « cadre » qui offre un fond de perspective à la voirie et amorce la liaison visuelle entre le clos en forme de fer à cheval et la place centrale. Il constitue également la proue du bâtiment avec un acrotère légèrement surélevé, en prolongation directe avec la façade arrière ;
- Le pignon Ouest est traité quant à lui en peigne horizontal pour un dialogue avec les façades principales de la place et leurs balcons en arrière-plan ;

- Les pignons qui se font face, et situés à 10 mètres l'un de l'autre, entre le lot C 2 et le C 3, encadrent le chemin piétonnier avec un resserrement ponctuel à son entrée ;
- Les façades principales sont définies sur les limites pour une lecture claire du front de bâtisse et un encadrement homogène de la place centrale, au cœur du lotissement ;
- L'esplanade, les trottoirs et les zones de stationnement à l'air libre attenants à l'espace public, mais repris dans les aménagements des 2 lots, seront réalisés avec des matériaux identiques aux aménagements définis dans le permis des voiries, pour un ensemble cohérent ;
- Les jardins privatifs sont délimités par des haies et accessibles via des portillons pour assurer l'entretien. Ils sont situés en partie au – dessus des constructions débordantes en sous – sol (parkings) avec une épaisseur de terre de minimum 80 centimètres ;
- Les chemins piétonniers et accessibles aux vélos sont aménagés dans le respect des prescriptions du lotissement avec des types de plantations (massifs, haies, arbres) variées ;

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

- Le site faisant l'objet de la demande est situé à l'Est des maisons d'habitation existantes du Chemin du Puits, et à une distance importante de celles-ci (de l'ordre de 60 mètres), ce qui permet de justifier que les gabarits proposés n'auront pas d'incidence sur l'ensoleillement de ces maisons ;
- Les logements sont répartis sur tous les étages avec les locaux de séjour généralement situés vers le Sud et l'Ouest, la plupart orientés vers la place centrale. Les chambres sont majoritairement situées du côté des jardins, à l'Est. En toiture, les logements bénéficient de grandes terrasses grâce aux volumes en retrait. Le solde des toitures plates et aménagé en toiture végétalisée ;
- Au rez-de-chaussée, chaque logement bénéficie d'un jardin privatif délimité par un jeu de murets bas et de haies pour reprendre les différences de niveaux avec le terrain naturel et le chemin piétonnier situé à l'arrière. Chaque jardin est accessible de l'extérieur via un portillon pour en assurer l'entretien ;
- Dans l'angle de la place, un jeu de murs décalés habille le soubassement contre lequel viennent s'appuyer les marches nécessaires à récupérer la déclivité entre le trottoir et l'esplanade. Une composition de massifs végétaux dans ces volumes crée le lien avec la zone de pleine terre au centre de la place et ses 3 beaux arbres existants ;
- En ce qui concerne les matériaux :
 - Les rez-de-chaussée des façades sont conçus pour donner à l'immeuble un socle visuel bien marqué, qui est revêtu de pierre naturelle ;
 - Les façades sont revêtues de brique de parement de ton gris-beige, avec un appareillage de briques présentant, sur certaines parties des façades, des rangées de briques en saillie. Cet appareillage différent permet de créer, par jeux d'ombres engendrés, des nuances de teintes ;
 - Les ouvertures de baies sont généreusement vitrées. Là où la situation l'impose, les châssis ou les terrasses sont munis de garde-corps métalliques ajourés dont certains sont composés de verre feuilleté selon 2 typologies distinctes ;
 - Un brise-soleil ajouré surplombe toutes les façades des appartements du dernier étage, afin de lutter contre la surchauffe et couronner le bâtiment, par la même occasion ;
- Le volume des déblais est estimé à 6.500 m³ (un coefficient de foisonnement de 1,5 non compris). Dès lors qu'il n'est pas prévu de réutiliser ces terres sur place, elles seront évacuées, ce que prévoyait l'étude d'incidences lors de l'élaboration du Permis de Lotir ;
- Conformément aux prescriptions du permis de lotir, les arbres existants sur le site avant réalisation du lotissement et destinés à être supprimés, ne l'ont été qu'au fur et à mesure des travaux. Néanmoins, le permis de lotir impose de conserver des arbres situés entre les lots C1 et C2 sur la placette. Par ailleurs aucun arbre du site ou situé à proximité n'est repris à l'inventaire. La présente demande de permis d'urbanisme comprend un plan d'abattage des arbres ainsi qu'un plan paysagers de replantations ;
- Le projet respecte le permis de lotir au sujet des zones de cours et jardins et des zones de recul ; de plus, il prévoit 545 m² de toitures verdurisées extensives ;
- Le nombre d'emplacements de parcage prévu correspond au minimum prévu par les prescriptions du Permis de Lotir. Une extension du parking aurait impliqué de créer un second sous-sol, ce qui aurait impliqué d'importantes excavations supplémentaires, pour un résultat de quelques emplacements de parcage supplémentaires, alors que le minimum d'emplacements prévu par le permis de lotir semble suffisant ;

- L'implantation du sous - sol profite du relief afin d'éviter une rampe d'accès au parking, de permettre un accès aisé au local pour vélos, et de pouvoir facilement manœuvrer les containers à déchets ;
 - En ce qui concerne l'accès du parking en sous – sol, le permis de lotir n'impose rien quant à sa localisation, mais l'étude d'incidences a recommandé une répartition des accès entre les deux voiries qui mènent au site. Le choix du demandeur s'est porté sur l'exécution d'un seul parking en sous-sol avec un seul accès pour les lots C 2 et C 3, et dont l'emprise est moindre que le prescrit. Si, dans une certaine logique expliquée par l'architecte du projet en séance publique de la Commission de concertation, l'accès est situé du côté bas du site vers la branche nord des voiries du lotissement (vers l'avenue de l'Hélianthe), la déclivité du site permet de limiter la pente et la taille de la rampe, le parking n'étant qu'un mètre plus bas que le trottoir. La solution retenue répond donc à une logique de taux d'emprise en sous – sol à ne pas dépasser et à une bonne intégration dans le paysage urbanistique, cette disposition atténue notamment l'impact visuel de la porte de parking depuis l'espace public, en recul sous le pignon en porte-à-faux. De plus l'incidence, en ce qui concerne le flux automobile est minime, car le bâtiment C 3 ne reprend que 12 à 13 véhicules par heure en plus par rapport au flux pour le bâtiment C 2 ; Cette logique ne répond cependant pas à la recommandation d'assurer une répartition du trafic entre les deux voiries d'accès au site ;
 - L'étude d'incidences n'avait pas considéré que la placette fût inaccessible aux véhicules. Cette solution a été introduite dans le projet au stade du permis d'urbanisme pour la voirie et la disposition des lieux empêche un accès au sous-sol du projet d'immeuble C1 du côté sud. L'étude considérant que les automobilistes avaient le choix d'emprunter une branche ou l'autre en fonction des différentes alternatives considérées (à double sens, à sens unique total ou partiel). L'étude a donc envisagé des flux qui sont plus élevés, selon les cas de figures, que ceux générés par le projet actuel ;
 - Le projet respecte le nombre d'emplacements de stationnement prévus dans le permis de lotir 476 bis, soit 54 emplacements de parcage couverts pour voitures dont 3 emplacements pour PMR, pour 42 logements, soit un ratio de 1,29 emplacement par logement, alors que le permis de lotir impose un minimum de 1,25 emplacement par logement. Le projet prévoit en outre quelques emplacements pour motos dans le parking en sous – sol. De plus, le projet prévoit 11 emplacements de parcage à l'air libre conformément à la zone de voirie et parking privé, et ce afin de pouvoir accueillir les visiteurs. Les options du projet répondent aux objectifs de l'étude d'incidences élaborées lors de l'instruction du permis de lotir ;
 - En ce qui concerne la favorisation de la mobilité douce, les locaux vélos sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, avec un accès direct vers l'extérieur par un chemin accessible au public. De plus, la voirie comprend 13 emplacements pour vélos au droit du site, qui pourront être utilisés par les visiteurs des futurs habitants du projet et des futurs bâtiments du lotissement ;
 - Sur base d'une occupation moyenne par logement, le bâtiment accueillerait 115 personnes et la quantité de déchets liée est estimée à 4.600 litres. Le projet prévoit la création d'un local pour le stockage de ces déchets, d'une capacité de 20 containers de 240 litres chacun, ce qui représente une capacité de 4.800 litres. Le sous-sol n'est situé qu'un mètre plus bas que le niveau du trottoir. Une zone d'attente est prévue dans la zone de recul, de manière à ce que les containers n'encombrent pas le trottoir. Elle est bordée de haies et d'un muret pour la rendre plus discrète ;
 - En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, le projet prévoit :
 - 2 citernes d'eau de pluie d'une capacité totale de 40 m³ situées sous la zone de recul (côté Nord du projet) ;
 - 1 citerne tampon infiltrante in situ de 50 m³ (sur une surface infiltrante de 44,64 m², soit 8,93 m² par tranche de 10.000 litres) également située dans la zone de recul ;
 - Le trop plein dirige les eaux vers le réseau d'égout d'eaux pluviales établi en voirie publique et ces eaux sont dirigées vers le lot H du site, lequel prévoit un système de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement d'une partie du lotissement ;
 - Les toitures verdurisées extensives, d'une superficie de 545 m² auront un effet retardateur sur l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau ;
 - En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, le projet prévoit un système d'égouttage séparatif de manière à se connecter au réseau séparatif prévu en voirie ;
- 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 application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) – PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, la demande :
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques), la demande suscite les considérations suivantes :
 - Pour les raisons déjà évoquées ci-avant, le positionnement de la porte du parking ne répond pas aux recommandations de l'étude d'incidences, eu égard au caractère des voiries existantes qui mènent au site et au regard de la mobilité dans le quartier, tout en considérant qu'il faut éviter toute circulation sur la place pour atteindre les parkings souterrains.
 - L'accès au parking proposé pour ce projet C2+C3 engendrera un flux de voitures qui devront emprunter les voiries existantes (rue Engeland et avenue de l'Hélianthe). Ce flux, ajouté à celui inhérent au projet d'immeuble C1, qui doit quant à lui, en raison de la configuration de la place et de sa non-accessibilité aux véhicules, être organisé du côté nord, et donc par les deux voiries précitées ;
 - Il est en conséquence souhaitable, comme recommandé par l'étude d'incidences, qu'une répartition raisonnable des flux de circulation s'effectue entre les deux accès au site, et que l'accès au parking du présent projet soit proposé du côté de l'immeuble C3
 - un permis chantier devra obligatoirement être demandé afin de surveiller les trajets des camions, les salissures en voirie et les horaires de chantier ;
 - le SIAMU a rédigé un rapport en date du 21/11/2014 et que ce rapport comporte 16 remarques :
 1. Les dispositions de sécurité doivent être respectées ;
 2. Les éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment (tels que colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment) et qui en cas d'affaissement, donnent lieu à un effondrement progressif qui se produit lorsque l'affaissement d'un élément de construction entraîne l'affaissement d'éléments du bâtiment qui ne se trouvent pas à proximité immédiate de l'élément considéré et lorsque la résistance du reste de la construction est insuffisante pour supporter la charge en cause doivent présenter un R 60 hors sol et r120 en sous-sol ;
 3. Les éléments notés R, E, 1, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 – Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12/07/2012 (art 25) ;
 4. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements;
 5. Les exutoires de fumées prévus aux sommets des cages d'escalier doivent être équipés de dispositifs d'ouverture et de fermeture dont les commandes sont manuelles et placées bien visible au niveau d'évacuation;
 6. L'immeuble doit être équipé d'un éclairage de sécurité conformément au § 6.5.4. de l'annexe 2/1 ou 3/1 ou 4/1 de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion;
 7. Les installations électriques doivent vérifiées par un organisme agréé par le service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées;
 8. Les chemins d'évacuation du rez-de-chaussée doivent comporter des portes coupe-feu. L'accès à la chaufferie et l'accès aux caves doivent être équipés de portes de ce type;
 9. Les dévidoirs doivent être munis de demi-raccord de refoulement adaptés aux raccords utilisés par le service d'incendie (A.R. du 30 janvier 1975 fixant les types de raccords utilisés en matière de prévention et de lutte contre l'incendie – M.B. du 09 avril 1975);
 10. Le numéro d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs;
 11. Conformément à l'arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie

- d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé;
12. Dans le parking, il y a lieu de placer des extincteurs portatifs à poudre de 6 KG de type ABC, à raison d'un appareil pour 10 emplacements ou fraction de 10 emplacements ; Ces extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels;
 13. Une attention particulière doit être réservée à l'emplacement des conduits de gaz dans le sous-sol. Si ces conduites traversent le parking, il y a lieu de prévoir des gaines Rf ventilées ; En cas d'impossibilité il y a lieu de prévoir un accès au local compteur de gaz indépendant du parking;
 14. Les parois des gaines techniques doivent présenter un Rfi h (NBN 713.020) et leurs trappes ou portillons d'accès un Rf 4h (NBN 713.020) si elles sont ouvertes et ventilées. De même nous rappelons la nécessité du respect des recommandations éditées par le ministre de l'intérieur concernant le respect du compartimentage au niveau des traversées de parois;
 15. Les locaux poubelles doivent être équipés d'un système d'extinction hydraulique automatique comprenant un minimum de deux têtes de sprinklage ;
 16. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation (art. 153§2. Al 2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée – article 8, la demande :
 - s'inscrit dans les objectifs du prescrit du Permis de Lotir, lequel prévoit un ensemble de logements sous forme d'immeubles au cœur du site, de sorte à préserver les lisières et abords du terrain, au regard de l'ensemble des maisons d'habitations qui le bordent. À ce titre, ils sont implantés à une distance importante (de l'ordre de 60 mètres) des maisons existantes et s'inscrivent en transition avec les futures maisons du lotissement prévues le long du chemin du Puits ;
 - étant située dans un permis de lotir et conforme à celui-ci en matière de hauteur et de gabarit, n'est pas soumise au RRU cumulativement au permis de lotir ;
 - Considérant que la demande telle que présentée semble déroger à la prescription 3.2.2.4 et coupe PL 220/3 du Permis de Lotir 476 bis, en ce que le niveau de référence pour le bâtiment C2 doit être calculé comme suit :
 - Niv. 87.90 + ou – 30 cm, soit être situé entre le niv. 88.20 et le niv. 87.60 ;Or, le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment C2 est implanté au niveau 88.40, et il s'indique en conséquence de supprimer cette dérogation non sollicitée ;

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 :

- Modifier le projet afin de supprimer la dérogation non sollicitée à l'article 3.2.2.4 et coupe PL 220/3 ;
 - Indiquer, dans les plans, la localisation des logements moyens conventionnés prévus à titre de charges d'urbanisme dues pour le Permis de Lotir ;
 - Déplacer l'accès au parking du côté de l'immeuble C3 (du côté de la voirie et non de la place publique) et adapter le projet en conséquence ;
 - Demander un permis chantier ;
 - Se mettre en conformité avec les remarques du rapport SIAMU ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs et l'ampleur du projet peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de spécifier certains éléments du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les recommandations en matière de répartition du trafic doivent être suivies
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le niveau du rez du bâtiment C 2 sera correctement implanté ;

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 09/09/2015
objet n° 18

Dossier 16-40659-2012- Enquête n° 169/15

Demandeur : Monsieur et Madame S.P.R.L.CIGE - INVEST

Situation : Rue Victor Allard 256

Objet : la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40659-12 introduite le 14/03/2012 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et modifiée en application de l'article 177/1 successivement le 09/07/2013 et le 12/06/2015 par la S.P.R.L. CIGE - INVEST c/o Cécile Michaux et Gerardus Peters visant la réaffectation et la rénovation d'un hangar à marchandises de l'ancienne gare d'Uccle-Stalle en commerce et restaurant sur le bien sis rue Victor Allard, 256;

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

Vu la demande modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT en date du 09/07/2014 portant sur le changement d'utilisation en commerce ;

Considérant que la demande telle qu'introduite devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 9.1.al 3 du plan régional d'affectation du sol - modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer,
- Application de l'article 207 §1.al4 du CoBAT, projet portant sur un bien classé, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine,
- Application du RCU relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces (création d'un commerce du secteur HoReCa,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/09/2012 au 01/10/2012 sur la demande telle qu'introduite, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- opposition des riverains, le restaurant va mettre en péril la qualité résidentielle du quartier,
- le projet n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux. L'offre de 150 couverts est disproportionnée avec par rapport aux caractéristiques du quartier, entrainera une augmentation de la circulation, une nuisance de parking. 19 emplacements sont tout à fait insuffisants
- les riverains souhaitent une autre affectation,
- demande de ne pas porter atteinte à la rangée d'arbre surplombant et bordant la voie pavée allant au parking. Souhait que les pavés du parking soient maintenus et la zone boisée comportant des acacias qui borde le parking.

Considérant que la demande modifiée devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 9.1.al 3 du plan régional d'affectation du sol - modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer,
- Application de l'article 207 §1.alinéa 4 du CoBAT, projet portant sur un bien classé, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine,
- Application du RCU relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces (création d'un commerce du secteur HoReCa,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03/03/2014 au 17/03/2014 sur la demande telle qu'introduite, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- o 123 lettres identiques. Ils s'opposent au projet pour les raisons suivantes :
 - l'ouverture d'un restaurant porterait préjudice aux qualités résidentielles du quartier ;
 - la surexploitation de cette surface est disproportionnée par rapport aux caractéristiques du quartier et va entraîner une circulation nettement accrue et des importantes nuisances sonores ;
 - le terrain n'appartient pas aux demandeurs du permis mais bien à la SNCB-Holding et à Infrabel avec lesquels le demandeur ne dispose que d'un bail précaire de « neuf ans renouvelables », auquel il peut être mis fin à tout moment. La solution envisagée par la demande de permis est donc tout à fait précaire et n'offre pas la moindre garantie de pérennité.

Ils soutiennent une rénovation de qualité du hangar de la gare d'Uccle-Stalle mais souhaitent une affectation qui soit davantage compatible avec les caractéristiques urbanistiques du quartier, par exemple, du logement, des espaces polyvalents à vocation commerciale ou de services ou de bureaux, dont les activités se déroulent principalement en journée. A cet égard, constituent manifestement des exemples à suivre, l'affectation de la gare d'Uccle-Stalle ou du nouveau bâtiment « Tree business center » (situé Avenue de Kersbeek 306) juste en face du hangar, de l'autre côté de voies, qui sert de centre d'entreprises.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2012 : dépôt de la demande initiale auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-Développement urbain,

09/08/2012 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué,

30/07/2012 : courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à émettre un avis sur la demande en application de l'article 177 du CoBAT,

23/08/2012 : courrier du fonctionnaire délégué à la CRMS lui demandant d'émettre un avis conforme sur la demande,

21/09/2012 : avis conforme de la CRMS

17/09/2012 au 01/10/2012 inclus : enquête publique

17/10/2012 : séance publique de la Commission de concertation et avis :

- favorable de celle-ci pour la restauration du hangar,
- défavorable de celle-ci pour une utilisation HoReCa / commerce non défini dans la demande

06/11/2012 : avis du Collège des Bourgmestres et Echevins :

- favorable pour la restauration du hangar,
- défavorable pour une utilisation HoReCa / commerce non défini dans la demande

13/11/2012 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur la demande

09/07/2013 : dépôt de documents modifiés (indice B) auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain,

20/12/2013 : accusé de réception de la demande modifiée,

20/12/2013 : envoi d'un courrier par le fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins, sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT et demandant l'organisation des mesures particulières de publicité,

03/03/2014 au 17/03/2014 : enquête publique sur la demande modifiée,

09/04/2014: avis du Collège des Bourgmestres et Echevins :

- favorable pour la restauration du hangar,
- défavorable pour une utilisation HoReCa / commerce non défini dans la demande

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir les avis de Vivaqua émis le 13/03/2014 et le 25/06/2015 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a fait l'objet du début de l'instruction de la présente procédure, et a été modifiée (indice C, en application de l'article 177/1 du CoBAT) suite aux avis défavorables émis sur l'affectation;

12/06/2015: envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins sollicitant l'organisation des mesures particulières de publicité ainsi que l'avis du Collège sur la demande modifiée – indice C – affectation du bien en commerce et non plus en commerce du Secteur HoReCA.

22/06/2015 au 06/07/2015 inclus : enquête publique sur la demande modifiée, le dossier étant inscrit à l'ordre du jour de la séance publique de la Commission de concertation étant programmée le 09/09/2015

Considérant que l'article 177 du CoBAT impose au Collège des Bourgmestre et Echevins d'émettre son avis dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête publique ;

Considérant que cette disposition empêche, dans le cas présent, le Collège des Bourgmestre et Echevins de pouvoir émettre un avis en étant éclairé par celui de la Commission de concertation,

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

- le quartier est marqué par un habitat de qualité architectural, implanté autour d'une place face à laquelle se situe la gare,
- le bâtiment est situé le long de la rue Victor Allard, dans la zone boisée du chemin de fer,
- cet ancien pavillon à marchandises de l'ancienne gare de Stalle date de 1899,
- il a été classé en 1994 en raison de ses qualités architecturales,
- inoccupé depuis de nombreuses années, il est actuellement à l'état de chancre,
- le terrain au Sud du bâtiment est horizontal est dégagé d'arbres, étant jadis une vaste aire pavée à usage d'entrepôt en plein air de matériaux destinés aux chantiers de construction et d'entretien des voies (ballast, billes de chemin de fer,...),
- depuis que ce dépôt est tombé en désuétude, cette aire s'est vue envahie par une colonisation de robiniers faux acacias, et a fait, de façon épisodique l'objet de menus travaux ou dépôts par Infrabel,
- de niveau avec l'espace public au droit de l'accès à la voirie, les abords du bâtiment sur lequel porte la demande se situent progressivement en contrebas de la rue Victor Allard à mesure que celle-ci monte vers le Sud-Ouest,
- le terrain sur lequel porte la demande (344 m² selon le formulaire de demande) se développe sur une profondeur de +/- 31 mètres à compter de la grille qui donne accès à la placette qui fait face à la gare, et est grevé d'une servitude de passage qui permet l'accès aux parties sud du site, propriété de la SNCB),

Considérant que la demande modifiée (indice B) vise la restauration et la réaffectation du bâtiment en commerce du secteur HoReCa (restaurant) et :

- correspond aux plans indicés B, en date du 26/06/2013,
- nécessite la démolition d'un escalier latéral et d'une annexe,
- vise la restauration de l'enveloppe du bâtiment (178 m² renseignés en termes d'indice P) dont :
 - sa toiture (remplacement de la toiture actuelle (plaques ondulées) par une toiture en zinc à tasseaux, comme celle qui couvrait le bâtiment à l'origine),
 - de ses châssis,
- propose la mise en conformité du bâtiment aux normes actuelles, et propose notamment une zone de désenfumage intégrée dans une verrière discrète dans la partie centrale du faîtage de la toiture et destinée à éclairer naturellement le volume intérieur, sombre en raison du nombre et de la dimension des baies et des importants débords de toiture qui protègent la majorité de celles-ci,
- vise une extension de sa surface de plancher :
 - par la construction d'une mezzanine (1^{er} étage partiel de 93 m² supporté par une structure métallique au sein du volume bâti,
 - par la construction d'un sous-sol (85m²) qui utilise la partie centrale de l'emprise au sol, à bonne distance des murs et fondations existants, en vue d'y installer des locaux techniques, la cuisine, réserves et des sanitaires,
- propose la remise en état des abords pavés, en vue de la création d'un parking de 37 emplacements et de l'allée qui y conduit :
 - dont 5 disposés en épi, à l'entrée du site qui se situe à l'extrémité sud de la placette,
 - dont 32 situés au Sud du bâtiment, parmi lesquels 2 sont réservés aux personnes à mobilité réduite, parmi lesquels :
 - 6 (5 en épi et un pour personnes à mobilité réduite) sont situés sur la parcelle,
 - le solde (31) sont aménagés sur la propriété d'Infrabel, renseignée au plan comme faisant l'objet d'un contrat d'occupation précaire d'une durée de 9 ans et renouvelable, Infrabel se réservant, sur cette partie d'occupation précaire, un droit de passage de 521 m² vers la partie du site au nord du pont qui enjambe la rue du Merlo)
- opte pour une affectation de commerce du secteur HoReCa pour un programme de 112 couverts, mezzanine comprise,
- développe cette activité sur une superficie totale de 356m²,

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

- les documents joints à la demande présentent des incohérences, en ce que la superficie de la parcelle (indice S) renseignée au cadre VII du formulaire de demande 344 m² alors que le plan d'implantation renseigne une superficie, supérieure, de 541 m², pour une servitude et renseigne que le bâtiment est entouré de toutes parts par la propriété d'Infrabel ou de la SNCB ;
- la restauration du bâtiment à l'abandon supprimera un chancre de longue date, et renforcera la qualité architecturale du quartier par la mise en évidence tant du bâtiment principal de la gare, également classé et réaffecté, que de l'ensemble remarquable de maisons qui font face à la gare,
- l'implantation du bâtiment à proximité directe des voies d'une ligne de chemin de fer principale (axe Bruxelles-Nivelles-Charleroi) exclut, pour sa réaffectation, toute activité non compatible avec les nuisances principalement sonores et vibratoires liées à la proximité du chemin de fer,
- en ce sens, l'affectation du bien en commerce du secteur HoReCa n'est pas incompatible avec les nuisances engendrées par le passage des trains, à l'instar du petit restaurant installé dans la maison du garde-barrière de la gare de Calevoet,
- d'autres affectations sont possibles, comme le bureau, à l'instar de la gare proprement dite, ou l'équipement,
- cependant, les deux situations ne sont en rien comparables au regard de la compatibilité de l'affectation projetée par rapport aux quartiers dans lesquels ils s'implantent et par rapport au bon aménagement des lieux, en ce que :
 - pour la maison du garde-barrière de la gare de Calevoet :
 - le permis d'urbanisme n°16-38130-2007 autorise une affectation HoReCa pour un bâtiment dont l'indice P (planchers) se limite à 133m²,
 - le bien se situe dans un pôle de transfert intermodal en termes de mobilité et dans un quartier mixte qui compte notamment plusieurs entreprises importantes, (dont une située face à l'établissement proprement dit), et dispose de ce fait, à proximité immédiate, d'une clientèle dont les besoins de stationnement sont rencontrés sur le site de l'entreprise qui les emploie ou qu'ils visitent,
 - le bien est situé le long d'un axe de trafic à forte fréquentation,
 - le bien est desservi par les sociétés de transport STIB (tram 51, bus 43 et terminus du bus 60), De Lijn (bus 153, 154, 155) et TEC (bus 40) et par la SNCB (trains « L » et desserte supplémentaire aux heures de pointe),
 - la desserte des lieux par les transports publics, la mixité du quartier et la densité de population, en croissance dans cette partie du territoire, permettent l'exploitation du commerce sans disposer d'emplacements de parking propres
 - l'établissement complète une offre locale de plusieurs établissements du secteur HoReCa
 - pour le présent projet :
 - la prescription générale 0.10 du PRAS permet certes la transformation ou la rénovation en vue d'une réexploitation d'un bâtiment inexploité construit avant 1979, dans les limites des prescriptions établies pour la zone de forte mixité,
 - la prescription 0.8 du plan régional d'affectation du sol ne dispense cependant pas du respect des modalités édictées par les prescriptions particulières, en l'occurrence la prescription 9.1 qui régit les affectations possibles dans les limites de ce que permet la zone de forte mixité,
 - or, le projet propose une superficie totale de commerce de 356 m² dans la zone de chemin de fer alors que la faculté qu'offre le plan régional d'affectation du sol d'y réaffecter des bâtiments dans les limites des prescriptions de la zone de forte mixité ne permet pas d'excéder 200m²,
 - le dépassement du seuil n'est pas motivé pour des raisons sociales ou économiques, ce que requiert pourtant la prescription particulière 4.1.2° du plan régional d'affectation du sol
 - hormis la gare de Stalle proprement dite, affectée en bureau par le permis d'urbanisme n°16-35490-2002 et quelques petites entités à vocation économique, (dont une de l'autre côté des voies), le quartier est essentiellement résidentiel,
 - le bâtiment, enclavé en contrebas d'un talus planté et à bonne distance d'une placette peu fréquentée, ne bénéficie pas d'une bonne visibilité commerciale,
 - le site est desservi par le bus 48 de la STIB et par les trains « L » de la SNCB,

- le projet comporte un parking aménagé pour 37 emplacements (soit un ratio de 3 couverts par véhicule stationné), situé entre le talus qui longe le trottoir de la rue Victor Allard et séparé, à une distance de l'ordre de 4,50 mètres,
- ces 37 emplacements ne sont pas situés sur la parcelle du demandeur,

Considérant plus particulièrement, en ce qui concerne le stationnement :

- que les abords des gares constituent des endroits où il s'indique de maintenir, voire de créer (comme projeté face à la gare de Calevoet) une capacité de stationnement hors voirie adaptée à chaque cas et à la desserte de la gare par le train et qui permette le stationnement inhérent aux transferts modaux,
- qu'en vis-à-vis de la gare, les maisons de l'ensemble architectural précité ne disposent pas de garage,
- que la STIB utilise la quasi-totalité du développement du trottoir du côté de la gare aux fins de stationnement du terminus du bus 48,
- que la réaffectation de la gare de Stalle proprement dite a été accompagnée de la création d'emplacements de parkings au regard de l'ampleur du programme qu'abrite le bien classé,
- que la pérennité de la capacité proposée au regard du programme de 112 couverts n'est pas assurée,
- que la suppression d'un parking de cette capacité au terme d'une autorisation d'occupation précaire est de nature à déséquilibrer un quartier et à mettre à mal l'objectif de la fréquentation croissante de la halte SNCB (future halte RER),

Considérant plus particulièrement les aspects fonctionnels suivants :

- le projet propose un espace de cuisine exigü, offrant peu d'espace pour y le stockage de denrées, la préparation, le stockage des déchets et les besoins de vaisselle pour un programme de 112 couverts,
- cet espace ne présente pas le moindre éclairage naturel,
- le projet ne prévoit pas l'extraction des hottes inhérentes au fonctionnement de la cuisine,
- le projet ne prévoit pas les dispositifs de signalisation commerciale et d'enseignes qui s'avèreront nécessaires au vu de la présence discrète du bâtiment sur lequel porte la demande,

Considérant en conséquence que le projet :

- présente des incohérences,
- ne comporte pas la motivation sociale et économique qui en justifie l'affectation en ce lieu et l'ampleur
- présente un risque, à moyen terme, de déséquilibrer le quartier et d'hypothéquer le développement de la gare de Stalle en tant que halte RER, par la suppression de la capacité de stationnement que propose la demande,
- dépasse sensiblement le seuil de surface commerciale accessible pour une zone de forte mixité dans un quartier principalement résidentiel,
- ne permet pas de juger de l'adéquation du projet en termes d'affectation

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

- lever toutes les incohérences que soulève l'examen de la demande modifiée,
- proposer une autre affectation comme recommandé par la Commission de concertation dans son avis émis sur la demande telle qu'introduite,
- fournir davantage de garanties en termes d'offre en stationnement, et à défaut, modifier la surface bâtie et le programme dans une affectation compatible avec les seuls 6 emplacements de stationnement dont la parcelle permet l'aménagement,

Considérant que par rapport à ces conditions, la demande modifiée devra, le cas échéant (maintien de l'affectation commerciale pour plus de 200m²), se conformer aux conditions cumulatives de l'article 4.2, 4^{ième} alinéa du plan régional d'affectation du sol et être de nouveau soumise aux actes d'instruction qui découleront des choix du demandeur dans l'optique et l'ampleur des modifications à apporter à sa demande,

Considérant, par rapport au principe de réaffectation d'un bien classé :

- que s'agissant d'un bâtiment classé, l'article 177 §1^{er}, dernier alinéa du CoBAT dispose que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins revêt un caractère conforme en ce qui concerne le changement d'affectation du bien,
- que celui-ci ne peut être pris qu'en connaissance de tous les documents requis par le plan régional d'affectation du sol :
 - dont, pour un commerce de plus de 200m², la note de motivation sociale et économique,

- avec l'éclairage des débats intervenus au cours de la séance de la Commission de concertation et de l'avis de celle-ci,

Considérant que la demande modifiée a été modifiée une seconde fois d'initiative par le demandeur en application de l'article 177/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 12/06/2015 (date d'envoi à la Commune) :

- correspond aux plans indicés C du 06/06/2015,
- confirme la demande portant sur l'extension et la restauration de l'immeuble, la démolition d'un escalier latéral et d'une annexe,
- confirme la remise en état des abords pavés, en vue de la création d'un parking de 37 emplacements,
- opte pour une affectation de commerce, objet d'une note qui ne définit pas la nature du commerce, le projet étant destiné, selon la note socio-économique, destiné à la location dans le respect des prescriptions du plan régional d'affectation du sol
- développe pour ce faire sur une superficie totale de 258 m², et 46 m² au sous-sol,

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est modifié et réduit,
- d'être accessoires, en ce que l'on ne perçoit pas en quoi l'impact des types de commerces envisageables modifie les informations contenues dans les premières moutures du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'HORECA n'était pas adéquat à cet endroit,

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 177/1, alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise à la phase de l'enquête publique;

Considérant que la demande telle que modifiée, indice C, devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 9.1.al 3 du plan régional d'affectation du sol - modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer,
- Application de l'article 207 §1.al4 du CoBAT, projet portant sur un bien classé, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 22/06/2015 au 06/07/2015 sur la demande modifiée (indice C), et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations, via une lettre type de 102 signatures, ont porté sur les aspects suivants :

- Le faible, degré de précision de la note socio-économique, et le manque de motivation de l'augmentation de la superficie commerciale à 344m²,
- L'absence de précision du type de commerce envisagé, et, partant, l'impossibilité d'apprécier la compatibilité des activités envisageables avec l'habitation, ou le nombre d'emplois créés,
- La proximité d'une zone résidentielle et donc d'une compatibilité de l'activité avec le voisinage,
- La précarité du stationnement,
- La similitude d'aménagement intérieur par rapport à la mouture précédente (indice B) configurée pour un commerce du secteur HoReCa,
- La crainte que soit tout de même installé un tels commerce
- Une acceptation de destination commerciale pour autant que la superficie soit limitée à 200 m² et que soient exclus les commerces du secteur HoReCa ou de salle de banquet,

Considérant qu'en qui concerne le projet :

- hormis la gare de Stalle proprement dite, affectée en bureau par le permis d'urbanisme n°16-35490-2002 et quelques petites entités à vocation économique (dont une de l'autre côté des voies), le quartier est essentiellement résidentiel,
- le bâtiment, enclavé en contrebas d'un talus planté et à bonne distance d'une placette peu fréquentée, ne bénéficie pas d'une bonne visibilité commerciale,
- le Règlement régional d'urbanisme situe le bien en zone restreinte du point de vue des enseignes,
- le site est desservi par le bus 48 de la STIB et par les trains « L » de la SNCB,

Considérant qu'en qui concerne le stationnement :

- le projet comporte un parking aménagé pour 37 emplacements situé entre le talus qui longe le trottoir de la rue Victor Allard et séparé, à une distance de l'ordre de 4,50 mètres,
- ces 37 emplacements ne sont pas situés sur la parcelle du demandeur,
- la pérennité de la capacité proposée au regard du programme n'est pas plus assurée que dans le cadre de la demande modifiée - indice B,

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

- la prescription 9.1 qui régit les affectations possibles dans les limites de ce que permet la zone de forte mixité. Le projet propose une superficie totale de commerce de 304 m² dans la zone de chemin de fer, la faculté qu'offre le plan régional d'affectation du sol d'y réaffecter des bâtiments dans les limites des prescriptions de la zone de forte mixité est de 200m², qui peut être portée à 1000m² après mesures particulières de publicité,
- le projet, réduit à 200m², pourrait faire l'objet d'une affectation commerciale pour autant que celle-ci soit clairement définie, que sa viabilité et sa fonctionnalité soient assurées dans l'hypothèse où le parking précaire devait ne plus être attribué au commerce,
- une demande HORECA est toujours soumise à une demande de permis d'urbanisme avec mesures particulières de publicité de sorte qu'une transformation en HORECA n'est donc pas envisageable dans le cadre de cette demande,
- le CoBAT dispose que le Collège des Bourgmestre et Echevins émet un avis conforme en matière d'affectation, auquel cas la demande précisée avant délivrance du permis d'urbanisme devrait être soumise à un nouvel avis conforme du Collège des Bourgmestre et Echevins

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

- le projet ne présentant pas de programme commercial précis et la surface devant être réduite, il n'est pas possible d'émettre un avis sur l'opportunité des actes et travaux à réaliser sur ce bien classé, notamment en matière de signalétique commerciale et d'impact en termes de fréquentation,

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

- préciser le type de commerce par une note qui en explique le fonctionnement (personnels, visiteurs, livraisons,...)
- limiter la superficie commerciale à 200 m²,
- soumettre l'affectation et la destination retenue à l'avis conforme du Collège des Bourgmestre et Echevins requis par le CoBAT

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/09/2015
Objet n° 19

Dossier 16-42331-2015

Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie (IMMI) A.S.B.L. - Monsieur Alain de Brauwere

Situation : Rue Stanley de 69 à 71

Objet : (PERMIS ECOLE) la mise en conformité du changement d'utilisation d'un centre médical en école maternelle, la création d'une 4^{ème} classe et le réaménagement complet des niveaux existants

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme (permis écoles) n° 16-42331-2015 introduite le 07/04/2015, auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain, par l'A.S.B.L. Institut Marie Immaculée Montjoie (IMMI) - c/o Monsieur Alain de Brauwere et visant la mise en conformité du changement d'utilisation d'un centre médical en école maternelle, la création d'une 4^{ème} classe et le réaménagement complet des niveaux existants sur le bien sis rue Stanley de 69 à 71 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 11 – aménagement de la zone de recul ;

Considérant que, dans son courrier et annexes du 18/06/2015, adressé au Collège des Bourgmestre et Échevins, le Fonctionnaire Délégué fixe la date de la Commission de Concertation au 09/09/2015, en vertu de l'article 197/5 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;
Que la date de début de l'enquête publique se situe dans les 8 jours de la date de délivrance de l'accusé de réception (18/06/2015) ;

Que l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins doit être transmis dans les 20 jours de la réception de ce courrier, soit le 19/06/2015 ;

Que, dès lors, le Collège des Bourgmestre et Échevins ne peut avoir connaissance des éventuelles remarques et observations issues des Mesures Particulières de Publicité et émettre un avis éclairé par les remarques qui pourraient être formulées à cette occasion ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/04/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

18/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

02/07/2015 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

14/07/2015 : envoi de l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins au Fonctionnaire Délégué, pour poursuite de l'instruction ;

25/08/2015 au 08/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite et absence de remarques ou réclamations ;

09/09/2015 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Stanley, dans le tronçon compris entre la rue de la Bascule au Nord et la rue Vanderkindere ;
- La rue est principalement composée d'immeubles de logements ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 en retrait avec toiture plate, et deux petites avancées vers la rue en mitoyenneté de gauche et de droite. Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent des gabarits plus conséquents et laissent apparaître d'importants murs pignons en attente ;
- La zone de recul est affectée en 5 parkings, conformément au permis d'urbanisme en vigueur ;
- Le solde non bâti de la parcelle est aménagé en jardin et cour ;
- Le bien est affecté, en situation existante de droit (PU 16-29473-1985) en centre médical. Le changement d'utilisation (situation existant de fait) en école maternelle n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- L'école compte :
 - 2 classes et un réfectoire au rez ;
 - une classe, une salle de psychomotricité, le dortoir et le bureau de direction à l'étage ;

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de l'école maternelle, et propose :
 - la création d'une 4^{ème} classe de 60 m² au 1^{er} étage ;
 - le réaménagement du sous – sol en vue d'y installer un espace sieste et une salle de psychomotricité, ainsi que la création d'un bloc sanitaires ;
 - le déplacement de l'entrée du bâtiment et construction d'une nouvelle cage d'escaliers contre le mitoyen de gauche (n° 73) par l'extension du volume en avancée existant ;
 - l'agrandissement du réfectoire, vers l'arrière au rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement d'un escalier de secours en façade arrière ;
 - l'amélioration de la sécurité du bâtiment (compartimentage RF, circulations, accès, ...)
 - la création de blocs sanitaires ;
 - la favorisation de l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
 - le réaménagement des surfaces afin d'optimiser les espaces de vie (classes, réfectoire, salle de psychomotricité, dortoir, ...) ;

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

- Le projet tend à mettre en conformité l'utilisation du bâtiment en école maternelle, afin de répondre à la demande en offre d'accueil pour la petite enfance ;
- Le projet s'inscrit dans le cadre urbain environnant et est compatible avec l'habitat ;
- Le projet tend à répondre aux besoins d'agrandissement de l'école, et d'améliorer également le confort de ses occupants ;
- L'extension de capacité d'accueil est estimée à 25 enfants, soit 33 % d'augmentation par rapport à la population existante (88 enfants maximum) ;
- Le projet s'inscrit dans les gabarits des constructions voisines et prévoit des extensions ponctuelles tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- Le projet permet participe à l'amélioration des caractéristiques architecturales de la façade de l'immeuble,
- En voirie, une zone de livraison à l'avant de la zone de recul pourrait être sollicitée afin de répondre aux besoins de livraisons de l'école,

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

- La nouvelle extension en façade avant sera habillée d'un bardage en bois, tandis que les façades existantes seront recouvertes d'un enduit sur isolant afin d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment et d'unifier l'esthétique des façades ;
- En façade arrière, l'ajout d'une fenêtre pour éclairer le sous-sol et la création d'une petite cour anglaise permet d'accéder au jardin depuis le sous-sol ;
- L'intervention architecturale, tant en façade avant qu'en façade arrière, n'aura pas d'impact de vue ou d'ensoleillement sur les parcelles voisines, puisque, d'une part la nouvelle extension est plus basse que l'immeuble voisin de gauche et que la profondeur totale de l'immeuble est conservé ;

- Le projet tend à diminuer l'impact du pignon de gauche, au profit de l'amélioration des perspectives de la rue ;
- Afin de répondre aux problématiques de mobilité, le bien conserve les emplacements de stationnement en zone de recul, mais diminue la capacité à 4 emplacements, du fait de la nouvelle extension latérale de gauche ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 0.6 du plan régional d'affectation du sol :
 - la demande s'inscrit dans le gabarit de la construction existante et prévoit, notamment, des extensions ponctuelles en façade arrière en vue de réaliser un escalier de secours, ainsi qu'une rampe d'accès au jardin depuis le sous – sol.
 - ces interventions sont mesurées et respectueuses tant des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot, que des habitations voisines directes ;
- En ce qui l'application de l'article 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol :
 - le projet modifie les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble en renforçant le volume d'avancée de gauche ;
 - il redéfinit l'esthétique des façades, et assure une meilleure intégration au cadre bâti environnant ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (profondeur d'une construction mitoyenne) :
 - la demande opte pour des extensions ponctuelles en façade arrière, non mitoyennes et conformes au Code Civil en ce qui concerne l'escalier de secours couvrant les étages, et limitées à une rampe d'accès du sous – sol vers le jardin pour l'étage inférieur ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de recul) :
 - la demande diminue d'une unité le nombre d'emplacements de stationnement sur cette zone, et n'en améliore pas les qualités paysagères.
 - de ce fait, elle maintient, à proximité directe de l'entrée d'une école maternelle, une traversée du trottoir par des véhicules sur une largeur de plus de 10 mètres, dans des abords d'école qui ne disposent et ne proposent pas :
 - d'une zone d'attente pour les parents,
 - de sas extérieur, sécurisé vis-à-vis de l'espace public, qui permette le rassemblement des enfants, avant, par exemple, un départ en car ou en promenade,
 - il s'indique d'affecter la zone de recul à cet espace manquant et de prévoir en zone de recul :
 - l'accès au sas de l'école par la façade latérale de l'extension,
 - l'aménagement d'une petite aire d'attente conviviale :
 - au revêtement perméable,
 - protégée de l'espace public par la plantation d'une haie à l'alignement
 - accessible par un portail privatisant l'espace au profit des usagers de l'école,
 - qui comporte quelques emplacements avec arceaux pour le stationnement de vélos,
 - le maintien de 2 emplacements dans la zone de recul,
 - une zone de livraison pourrait être sollicitée à l'avant de la zone de recul,

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

- Affecter la zone de recul à un espace extérieur permettant le rassemblement des enfants et des parents, en supprimant 2 emplacements de parking de la zone de recul et de prévoir :
 - l'accès au sas de l'école par la façade latérale de l'extension,
 - l'aménagement d'une petite aire d'attente conviviale :
 - au revêtement perméable,
 - protégée de l'espace public par la plantation d'une haie à l'alignement
 - accessible par un portail privatisant l'espace au profit des usagers de l'école,
 - qui comporte quelques emplacements avec arceaux pour le stationnement de vélos,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extensions du bâtiment peuvent s'envisager, tout comme la confirmation de son utilisation actuelle ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent les abords de l'immeuble ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

- d'atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les prescriptions de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont davantage rencontrées ;

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