

Séance du 18 novembre 2015 / Zitting van 18 november 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) Approbation du P.V. de la séance du 24/06/2015
Goedkeuring van het verslag van de zitting van 24/06/2015
- 09h15 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.421-2015
Situation : Avenue Dolez 97
Demandeur : Madame MAES Godelieve
(la construction d'une maison uni-familiale)
(avis CC uniquement)
- 09h35 3) 243/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.339-2015
Situation : Avenue Moscicki 13
Demandeur : M. DELBECQUE Bernard et Mme GUILLEMYN C.
(la création d'un emplacement de stationnement et d'une buanderie en
sous-sol)
- 09h55 4) 238/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.352-2015
Situation : Avenue du Hoef 19
Demandeur : Monsieur Mats LJUNGQVIST SOUVANNAVONG
(la rehausse en toiture d'un logement existant)
- 10h15 5) 241/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.425-2015.
Situation : Attenant à la Chaussée de Waterloo 925
accès par la rue du Framboisier 60
Demandeur : L. PRODUCTIONS sprl (Monsieur Laurent Hanon)
(la transformation en intérieur d'îlot d'un emplacement de parking
couvert en atelier d'artiste)
- 10h40 6) 246/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.449-2015
Situation : Rue du Postillon 21
Demandeur : M. FORTIN Louis Nicolas et Mme LANE Stéphanie
(l'ajout d'une terrasse et d'un volume en toiture)
- 11h05 7) 244/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.391-2015
Situation : Rue Meyerbeer 89
Demandeur : M. Abdelwahad HARAG et Mme Clara ARBESU
(le réaménagement et la mise en conformité de la transformation et
l'extension de la toiture, ainsi que de la couverture d'une terrasse en
façade arrière d'une habitation de 2 logements)
- 11h30 8) 235/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.060-2015 (art.126/1)
Situation : Rue du Roseau 1
Demandeur : GROUPE HAUSSMANN sa (Mme Daphné Chaouat)
(la construction d'un immeuble mixte comportant 9 logements et une
surface de bureaux de 125m² au rez-de-chaussée)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h00 ----
- 13h30 9) 239/15 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.290-2015
Ligging : Waterloosesteenweg 1591
Aanvrager : Dhr. Marcus NAVIN en Mevr. Fiona JONES
(de verbouwing en uitbreiding van een ééengezinswoning)

- 13h55 10) 236/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.360-2015
Situation : Avenue De Fré 206
Demandeur : Clinique de l’Europe asbl (M. Ilunga Kalenga)
(la régularisation de l’extension de la clinique et de l’infrastructure
autour de l’extension et la création d’une cabine haute tension et d’un
espace fumeur)
- 14h20 11) 240/15 – Demande de permis de lotir n°2bis
Situation : Rue Victor Allard 143
Demandeur : EMMANUEL PARTNERS sa (M. Emmanuel Josef Z.)
(la modification du permis de lotir n°2bis)
- 14h45 12) 242/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.945-2014 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Saint-Job de 238 à 240
Demandeur : MP Properties sprl (M. Luc Parmentier)
(la démolition de deux maisons uni-familiales à front de rue, d’un
bâtiment de stockage en intérieur d’îlot et diverses annexes ;
la construction d’un immeuble de 11 appartements à front de rue avec
garage en sous-sol de 12 emplacements)
- 15h15 13) 247/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.429-2015
Situation : Avenue Buysdelle 73
Demandeur : Mme GLIBERT Natalie et M. VERSTEGEN Stéphane
(la démolition et la reconstruction d’une maison uni-familiale et car-port
avec augmentation de volume de 20% du volume, l’abattage de 6
arbres et la modification du relief du sol)
- 15h45 14) 245/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.427-2015
Situation : Avenue de Foestraets 19
Demandeur : M. Frédéric Paul FERREIRA-GAMEIRO
(la transformation et l’extension d’une habitation isolée : la construction
d’une aile annexe (piscine, garage, logement de fonction))
- ± 16h15 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 2

Dossier 16-42421-2015

Demandeur : Madame Godelieve Maes

Situation : Avenue Dolez 97

Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42421-2015 introduite le 27/08/2015 par Madame Godelieve Maes et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Dolez 97;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 4 du permis de lotir (PL) n°184 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 04/04/1969 - Lot 4 et se conforme à ce permis de lotir ;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/08/2015 : dépôt de la demande

09/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis du Service Vert : en attente d'avis
- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente d'avis
- la CRMS : reçu le 4/11/2015 :
« La demande concerne la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle située dans la zone de protection du Kauwberg. Cette nouvelle construction fait partie d'un permis de lotir délivré le 4 avril 1969 et dont les lots 1 à 3 ont déjà été construits. Les façades seraient réalisées en maçonnerie de parement gris clair joints minces, le soubassement en gris foncé et des châssis seraient prévus en PVC gris foncé. Le gabarit reprend celui du n°99 mitoyen. Le talus arboré existant serait reconstitué après la construction.
La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les interventions projetées mais demande de renoncer aux châssis en PVC et de privilégier un matériau plus durable. Elle demande de strictement respecter les prescriptions urbanistiques. »

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande s'implante le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint – Job au Nord et la rue Baron Vander Noot au Sud ;
- La parcelle s'inscrit au sein d'un permis de lotir qui comporte 4 lots dont les 3 autres sont déjà construits ;
- La parcelle située à gauche de la parcelle faisant l'objet de la demande accueille une maison unifamiliale de gabarit R + 2 + toiture à 2 versants et celle de droite accueille une servitude de passage permettant l'accès au terrain situé en intérieur d'ilot ;
- Le jardin de la maison se situe du côté du site classé du Kauwberg mais n'est pas contigu à celui-ci en du fond de parcelle ;

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

- La construction d'une maison unifamiliale 3 façades conformément aux prescriptions du permis de lotir dans lequel elle s'inscrit ;

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

- le projet s'inscrit dans les gabarits qu'autorise le permis de lotir ;
- l'esthétique du projet, avec sa toiture à versants s'intègre au tissu bâti existant;
- le rez-de-chaussée en façade avant présente un bandeau aveugle, il y a lieu de proposer une porte d'entrée avec partie vitrée afin d'animer ce bandeau et de fournir davantage de luminosité au hall d'entrée ;
- La création d'une habitation à trois façades contre le grand pignon existant participe à l'amélioration des vues depuis l'espace public et habille ce grand pignon existant ;
- Ce projet s'inscrit donc dans un contexte de maisons mitoyennes et répond au bon aménagement des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet ne modifie en rien les perspectives sur le bien classé (Kawberg) ;
- Cependant, il y a lieu de se conformer à l'avis de la CRMS et par conséquent de privilégier des châssis en matériau plus durable (bois ou aluminium) ;

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

- il y a lieu de se conformer à l'avis de la CRMS et par conséquent de privilégier des châssis en matériau plus durable (bois ou aluminium) ;
- il y a lieu de proposer une porte d'entrée avec partie vitrée afin d'animer le bandeau « aveugle » du rez-de-chaussée et de fournir davantage de luminosité au hall d'entrée.

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 l'adaptation des menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les élévations doivent être modifiées ;

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 / 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 18/11/2015
Objet n° 3

Dossier 16-42339-2015 - Enquête n° 243/15

Demandeur : Monsieur et Madame Delbecque Bernard et Guillemyn Carole

Situation : Avenue Moscicki 13

Objet : la création d'un emplacement de stationnement et d'une buanderie en sous-sol

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42339-2015 introduite le 29/06/2015 par Monsieur et Madame Delbecque et visant la création d'un emplacement de stationnement et d'une buanderie en sous-sol sur le bien sis Avenue Moscicki 13;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 (AR du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci : demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
non-respect de l'article n°8 qui prescrit « *Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages.*
 - en ce que l'accès est élargi à 5 mètres,
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit « la zone de recul ne peut être transformée en stationnement », en ce qu'un emplacement est aménagé à côté de l'accès,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10 au 02/11/2015 inclus, et :

- **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/06/2015 : dépôt de la demande

08/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- dans ce quartier, l'avenue est pavée, le stationnement est autorisé d'un côté,
- la maison n°13 sur laquelle porte la demande est bâtie en recul sur un terrain relativement large (+/- 26.5 mètres),
- la zone de recul est marquée par une haie à l'alignement,
- la zone de recul est plantée et comprend un massif à droite de l'accès carrossable,
- il n'y a pas de portail à l'avant de l'accès au garage,

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

- la création d'un emplacement de stationnement à côté de l'accès au garage, ce qui porte l'accès à rue à 5 mètres de large,
- l'agrandissement des caves pour l'aménagement d'une buanderie,

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

- L'agrandissement des caves sous l'emprise existante de la maison n'a pas d'impact sur le volume bâti,
- Le RRU n'autorise pas le stationnement en zone de recul,

- La concrétisation de l'aménagement de l'emplacement de parcage génère l'abattage peu souhaitable du bouleau existant,
- L'alimentation du véhicule électrique pourrait se faire à l'intérieur du garage existant,

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

- o en matière d'implantation :
 - o la buanderie est située à l'arrière des caves existantes, sous le séjour, et n'a donc pas d'impact extérieur,
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o cet emplacement est aménagé en dalle de béton gazon,
 - o le portail d'entrée est élargi à 5 mètres, il est constitué de barreaux verticaux,
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o la demande est motivée par la nécessité de recharger les batteries d'une voiture électrique à une borne placée contre la façade latérale de droite, sans entraver l'usage du garage pour la seconde voiture,

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

- o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) : la zone de recul est *affectée aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages.*
- o dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), en ce que la demande crée un emplacement en zone de recul,
- o la parcelle est large de +/- 26.50 mètres, de sorte que la surface plantée ou gazonnée de la zone de recul est maintenue à 3/5 de la superficie totale de la zone,
- o le portail est élargi à 5 mètres, ce qui crée une importante rupture de la haie d'alignement,
- o la borne électrique peut être placée à l'intérieur du garage,
- o le portail élargi est ajouré, composé de barreaux verticaux de sorte que la visibilité de la zone de recul est maintenue, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- o Renoncer à l'élargissement du portail, de l'accès carrossable et de l'emplacement extérieur, Que cette modification répond aux conditions cumulatives:
- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la charge de la batterie peut être réalisée à l'intérieur du garage,
- o d'être accessoires,
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'élargissement de l'accès au garage entraîne l'augmentation de la rupture de la haie d'alignement et réduit les plantations existantes en zone de recul,
- o supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut être aménagée en zone de stationnement,

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 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 les impose ;
- o de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, vu la suppression de la dérogation au PPAS n°51

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 4

Dossier 16-42352-2015- Enquête n° 238/15

Demandeur : Monsieur Mats Ljungqvist-Souvannavong

Situation : Avenue du Hoef 19

Objet : la rehausse en toiture d'un logement existant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42352-2015 introduite le 03/07/2015 par Monsieur Mats Ljungqvist-Souvannavong et visant la rehausse en toiture d'un logement existant sur le bien sis Avenue du Hoef 19;

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

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », en ce que la nouvelle extension en toiture dépasse les 2 profils des mitoyens voisins ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut », en ce que la nouvelle extension en toiture dépasse les 2 profils des mitoyens voisins ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/07/2015 : dépôt de la demande

21/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

19/10/2015 au 02/11/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/11/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/07/2015 et joint à la demande :

- La porte d'accès à l'appartement doit être coupe-feu de classe EI30 ;
- Les planchers finis doivent présenter REI60 ;
- La paillasse de l'escalier entre le rdc et le 1^{er} étage doit être renforcée de manière à présenter une résistance au feu de min 1h ;
- Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée. La commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation
- Les paliers de la cage d'escaliers doivent être pourvus d'un éclairage de sécurité ;
- L'aménagement des toitures vertes doit respecter les exigences reprises au point 8.4 de l'AR du 12/07/2012 ;
- La finition de la terrasse doit être Broof

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 formé d'immeubles de logement et de maisons unifamiliales ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2 et accueille en situation existante de droit (PU n°16-7566-1933 : immeuble) 6 logements (2 par niveaux). En situation

existante de fait, le 2^{ième} étage a subi des transformations et accueille actuellement 1 seul appartement ;

- En façade arrière, la maison présente une annexe de gabarit R+2 à toiture plate (PU n°16-8462-1934 : annexes) s'implantant sur plus de la moitié de la largeur (5.76m) de la parcelle et sur une profondeur de 3.12m par rapport au corps du bâtiment principal dépassant largement la profondeur des profils des deux bâtiments mitoyens;

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

- La mise en conformité de la réunion de deux logements en 1 seul logement au 2^{ième} étage d'un immeuble de rapport ;
- La construction d'une extension à ce logement sur la toiture de l'immeuble ;

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

- L'unification des deux logements initiaux situés au 2^{ième} étage offre un logement inévitablement de meilleure qualité. En effet :
 - L'appartement concerné par la demande présente donc une superficie davantage confortable et par conséquent propose un aménagement de qualité (2 chambres, cuisine et pièces de vie davantage spacieuses) ;
 - Les travaux réalisés ne modifient ni le volume ni l'esthétique de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie de logement étant maintenue ;
- L'extension de ce logement proposé améliore encore l'habitabilité de celui-ci. En effet, le projet propose au 2^{ième} étage une chambre parentale avec dressing et salle de douche ainsi qu'un espace séjour/ exposition d'œuvres d'art répondant aux besoins du demandeur tout en offrant un nouvel espace lumineux en liaison avec un espace extérieur (jardin japonais en façade avant et terrasse en façade arrière) ;
- L'esthétique proposée en façades pour la nouvelle extension :
 - se veut à la fois discrète de par le recul de 2.50m prévu par rapport à l'alignement de la façade et de par la mise en œuvre d'un matériau clair et
 - apporte une note plus contemporaine de par la mise en place d'un bardage en zinc gris clair pour la nouvelle extension;
- Suite aux informations données en séance, la teinte des châssis en façade avant sera de teinte claire afin de limiter l'impact de cette extension au maximum et préserver la lisibilité de l'immeuble d'origine : il y a lieu de modifier la légende en conséquence ;

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

- **Plateforme au 3^{ième} étage en façade avant :**
 - Il y a lieu de préciser au plan que celle-ci ne constitue pas une terrasse mais bien une toiture plate esthétique non accessible (excepté pour l'entretien) et de ne pas placer le garde-corps en verre dans le plan de la façade principale de l'immeuble. En effet, celui-ci déforce l'esthétique de la façade d'origine. Il y a lieu de soit augmenter la hauteur de l'allège des fenêtres, soit de placer le garde-corps au droit des baies de fenêtres ;
- **Terrasse au 3^{ième} étage en façade arrière :**
 - Etant donné sa dimension limitée et le fait que le propriétaire voisin ne se soit pas manifesté lors de l'enquête publique, celle-ci peut dès lors s'envisager ;
 - un recul de 1.90 mètres par rapport à la limite mitoyenne a été mis en place en vue de respecter le code civil en matière de servitude de vue ;
 - Cette terrasse conserve des proportions réduites et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines ni aux qualités de l'intérieur de l'îlot.
- **Rehausse des murs mitoyens :**
 - toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le code civil en termes de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension) et
 - avoir l'accord des voisins sur la finition prévue de leur côté ;
 - Toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins.
- La hauteur du bâtiment ne déroge pas aux prescrits du PPAS n°51 dans lequel le projet s'inscrit. En effet, l'article 3.3 précise que les étages en recul ne sont pas pris en considération pour le calcul de la hauteur de la façade maximale autorisée («Gabarits : La hauteur max des constructions est celle des façades principales à l'exception des toitures, des étages en recul, locaux techniques et souches ») ;

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 à l'art.4 du titre I du RRU qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde », et n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- la nouvelle extension en toiture dépasse les 2 profils des mitoyens voisins ;
- Ce nouveau volume nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens ;
 - le projet propose donc un gabarit R+3 (dernier étage fortement en recul) qui ne paraît pas excessif par rapport au contexte. En effet, la rue accueille des gabarits variés et notamment à proximité immédiate les immeubles n°21 (mitoyen de gauche) et n° 26 (en face) présentent un gabarit R+3 à toiture plate ;
 - Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la lecture du bâtiment existant;
 - Cette modification n'impacte aucunement l'ensoleillement des voisins ;

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

- Plateforme en façade avant au 3^{ième} étage : Il y a lieu de préciser au plan que celle-ci ne constitue pas une terrasse mais bien une toiture plate esthétique non accessible (excepté pour l'entretien) et de ne pas placer le garde-corps en verre dans le plan de la façade principale de l'immeuble. Il y a lieu de soit augmenter la hauteur de l'allège des fenêtres, soit de placer le garde-corps au droit des baies de fenêtres ;
- Châssis extension en façade avant : Suite aux informations données en séance, la teinte des châssis en façade avant sera de teinte claire afin de limiter l'impact de cette extension au maximum et préserver la lisibilité de l'immeuble d'origine : il y a lieu de modifier la légende en conséquence ;
- Condition émise par le service incendie : Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée. La commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation

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 des précisions à modifier aux plans et de remplir une condition émise par le service incendie
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan doit être modifié

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 / 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 pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 5

Dossier 16-42425-2015- Enquête n° 241/15

Demandeur : Monsieur Laurent Hanon L. Productions S.P.R.L.

Situation : Chaussée de Waterloo 925 (accès par la rue du Framboisier 60)

Objet : la transformation en intérieur d'îlot d'un emplacement de parking couvert en atelier d'artiste

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42425-2015 introduite le 27/08/2015 par la S.P.R.L. L. Productionss c/o Monsieur Laurent Hanon et visant la transformation en intérieur d'îlot d'un emplacement de parking couvert en atelier d'artiste sur le bien sis chaussée de Waterloo 925;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'emprise ;

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

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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°5.2. qui prescrit « le taux d'emprise est limité à 80% de la superficie de la parcelle située dans la zone d'ateliers (pour les intérieurs d'îlots n°10 et 12), en ce que le projet porte ce taux à 82%,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10 au 21/11/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- L'appellation « atelier d'artiste » est à préciser pour éviter toute équivoque dans le futur,
- La prolongation de la toiture ne devrait pas être réalisée en béton, compte tenu des dégradations que les maisons contiguës ont déjà subies suite à d'autres travaux lourds dans l'environnement immédiat (maison du coin de la rue Langeveld et de la chaussée de Waterloo, travaux à la pompe Esso, excavation pour la construction des garages de la rue du Framboisier, immeuble du 925 de la chaussée de Waterloo).

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/08/2015 : dépôt de la demande

09/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

19/10 au 02/11/2015 :enquête publique

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 mixte, comprenant des ateliers en intérieur d'îlot,
- o L'immeuble n°925 chaussée de Waterloo présente un gabarit R+4, implanté à l'alignement, couvre l'ensemble de la parcelle,
- o Le sous-sol, très profond comprenant des garages, est accessible par la rue du Framboisier,
- o L'immeuble rue du Framboisier a fait l'objet du permis n°16-30933-1990, pour un gabarit de R+2 et qui dispose également de garages en sous-sol, ainsi qu'une servitude d'accès vers les garages de l'immeuble de la chaussée de Waterloo qui comprend l'espace concerné par l'actuelle demande,
- o La parcelle est couverte à 80%, le solde est minéralisé avec l'accès carrossable,

- Le demandeur est propriétaire, selon l'attestation de propriété, de 2 emplacements en cœur d'îlot, via la voie de garage 60 rue du Framboisier, actuellement couvert par une toiture plate en béton qui sert de cour arrière du bâtiment 925 chaussée de Waterloo,
- Ces deux emplacements n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme,

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

- La transformation de l'emplacement en accès au garage en atelier d'artiste,

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

- La parcelle est totalement minéralisée, en situation de droit du dernier permis n°16-30933-1990 où l'on constate la présence de cet emplacement minéralisé et non défini dans l'accès des parkings
- Vu les explications données en séance en ce qui concerne l'affectation réelle du bien, il s'avère que son usage est plus celui d'un garage ou d'un rangement, que celle d'un atelier,
- Vu la situation de droit qui prévoit la présence d'un accès carrossable minéralisé à cet endroit, l'ajout d'un garage s'inscrit en continuité du permis existant et sa couverture améliore l'esthétique des lieux, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

○ en matière de programme :

- l'atelier d'artiste a une superficie de 10m², et pourrait servir de petit garage ou d'espace de rangement

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'atelier est situé au cœur de l'îlot, en fond de parcelle du 925 Waterloo, mais accessible par la rue des Framboisiers, qui permet également l'accès aux garages des deux parcelles,
- selon le plan d'implantation, les deux emplacements se situent en fond de parcelle du 925 Waterloo,

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

- la parcelle est totalement minéralisée mais les dépassants des garages sont aménagés en toitures vertes, ce qui améliore les vues depuis les logements environnants

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

- les garages des deux immeubles ont un accès par la rue des Framboisiers,

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

- la prescription 5.2. limite le taux d'emprise à 80% de la superficie de la parcelle située dans la zone d'ateliers (pour les intérieurs d'îlots n°10 et 12),
- or l'emprise de la parcelle en situation existante de droit présente déjà cette zone comme minéralisée, ce que la couverture supplémentaire n'aggrave pas

Considérant que dès lors la dérogation est existante et le fait de la couverture de la zone est mineur, qu'elle soit pour un atelier ou un garage/rangement

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

- modifier l'affectation du projet d'atelier d'artiste en garage/rangement,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la couverture de la zone répond aux besoins d'un garage/rangement,
- d'être accessoire,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les nuisances sonores éventuelles d'un atelier,

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

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 06

Dossier 16-42449-2015- Enquête n° 246/15

Demandeur : Monsieur Nicolas-Stéphanie Fortin-Lane

Situation : Rue du Postillon 21

Objet : l'ajout d'une terrasse et d'un volume en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42449-2015 introduite le 21/09/2015 par Monsieur Nicolas-Stéphanie Fortin-Lane et visant l'ajout d'une terrasse et d'un volume en toiture sur le bien sis Rue du Postillon 21;

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

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

- 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 §1 – 1° – profondeur qui prescrit « Au niveau du rdc et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain », en ce que le projet prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée s'implantant jusqu'à la limite parcellaire arrière ;
 - non-respect de l'article n°4 §1 – 2° – profondeur qui prescrit « lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » en ce que
 - l'extension au rdc dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond ;
 - l'extension au 2^{ième} étage dépasse le profil du voisin de gauche de plus de 3m ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que l'extension au 2^{ième} étage dépasse le profil du voisin le plus haut et nécessite une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/09/2015 : dépôt de la demande

26/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Réclamants :

La terrasse prévue en toiture d'un espace de détente en rehausse du jardin/cour surplomberait leur jardin et offrirait une vue directe et plongeante dans leur salon.

La concrétisation de ce projet signifierait pour eux une perte totale d'intimité aussi bien dans leur espace de vie que dans leur jardin.

Les panneaux que prévoit le maître d'ouvrage afin de palier à ce problème gâcheraient complètement l'environnement verdoyant de leur ilot. Tenant compte de la hauteur des murs mitoyens de jardin (250cm) et de celle des panneaux (300cm), cela représenterait un mur de minimum 5,50m de haut. En conséquence, ce projet dévaloriserait complètement leur bien. Voir les photos en annexe de la lettre.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est le centre urbain de la commune et présente un bâti à vocation mixte, implanté en ordre continu sur un tissu parcellaire étroit et dense ;
- Dans ce quartier, la rue du Postillon présente notamment plusieurs immeubles anciens au caractère patrimonial et architectural certain ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU n°16-41949-2014) qui autorisait la rénovation complète de la maison avec le renouvellement de la façade avant ;
- Les pièces de vie de cette habitation se situent au rez-de-chaussée et la cour arrière se situe au niveau du sous-sol. Les pièces de vie bénéficient d'un balcon en façade arrière ;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'une extension au rdc et l'exploitation de la toiture de cette extension en terrasse + la mise en place de pare-vue sur le mur mitoyen en fond de parcelle ;
- La construction d'une extension au 2^{ième} étage nécessitant la rehausse du mur mitoyen ;

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

- La parcelle étant déjà fortement bâtie, le projet augmente encore la densité de celle-ci et ne peut s'envisager.

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

- Le pare-vue proposé sur la limite mitoyenne (sur les murs de limite de propriété) ne peut s'autoriser. En effet, il constitue une rehausse non négligeable du mur mitoyen et porte inévitablement préjudices à l'ensoleillement des jardins voisins ; Il y a donc lieu de revenir à la situation autorisée dans le précédent permis en ce qui concerne la terrasse extérieure ;
- La plateforme située au dernier étage ne peut être recouverte d'un gazon synthétique. En effet, il y a lieu de prévoir une finition esthétique qualitative (gravillons ou toiture verte extensive) ;

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 RRU / non-respect de l'article n°4 §1 – 1° – profondeur qui prescrit « Au niveau du rdc et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain » :

- le projet prévoit la construction d'une extension au rez-de-chaussée s'implantant jusqu'à la limite parcellaire arrière ;
- La commune d'Uccle étant particulièrement sujette aux inondations, il y a lieu de conserver un maximum de zone perméable. Il y a lieu de conserver l'espace extérieur existant et de le rendre davantage perméable ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU / non-respect de l'article n°4 §1 – 2° – profondeur qui prescrit « lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » :

- l'extension au rdc dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond : Bien que cette extension nécessite des rehausses limitées du mur mitoyen arrière et s'inscrit dans les hauteurs des murs mitoyens latéraux existants, cette extension implique une emprise au sol démesurée pour l'échelle de la parcelle ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU / non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- l'extension au 2^{ième} étage dépasse en profondeur le profil du voisin de gauche de plus de 3m et dépasse en hauteur également le profil du voisin le plus haut ;
- Bien que celle-ci nécessite une rehausse relativement limitée du mur mitoyen (hauteur 90cm) et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement du voisin, l'aménagement intérieur proposé appauvrit l'habitabilité de cette habitation ;
- En effet, l'aménagement de cette pièce supplémentaire diminue considérablement l'apport de lumière à la chambre parentale et ne peut s'envisager ;

- De plus, la construction d'un volume supplémentaire au sein d'un îlot déjà fortement construit et sur une parcelle à proximité d'un angle ne peut s'envisager ;

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 18/11/2015
Objet n° 07

Dossier 16-42391-2015 - Enquête n° 244/15

Demandeur : Monsieur et Madame Abdelwahad Harag et Clara Arbesu

Situation : Rue Meyerbeer 89

Objet : le réaménagement, et la mise en conformité de la transformation et de l'extension de la toiture, ainsi que de la couverture d'une terrasse en façade arrière d'une habitation de 2 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42391-2015 introduite le 31/07/2015 par Monsieur et Madame Abdelwahad Harag et Clara Arbesu et visant le réaménagement et la mise en conformité de la transformation et de l'extension de la toiture, ainsi que de la couverture d'une terrasse en façade arrière d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Rue Meyerbeer 89 ;

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

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

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

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

Considérant que le projet déroge au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, en matière de hauteur sous plafond des locaux habitables (article 4) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/07/2015 : dépôt de la demande ;

08/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/10/2015 au 02/11/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/11/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Meyerbeer, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alsemberg à l'Ouest et la rue de la Mutualité à l'Est. Le fond de la parcelle forme la délimitation entre le territoire de la Commune d'Uccle et celui de la Commune de Forest ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 couverte par une toiture à versant du côté rue, et plate du côté arrière. La maison voisine de droite est sensiblement plus basse, également couverte d'une toiture plate, mais plus profonde en mitoyenneté. L'immeuble voisin de gauche, de gabarit plus élevé, présente une toiture à 2 versants. Toutefois, la profondeur globale de cet immeuble voisin est moindre que celle de la maison faisant l'objet de la demande ;
- L'immeuble compte, en situation existante de droit (PU 16-9203-1935) 2 logements dont 1 unité d'habitation située au Rez et bénéficiant d'un accès au jardin ;
- La façade avant de l'immeuble présente de belles qualités architecturales, mais les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées par des dispositifs en PVC disgracieux. La façade arrière, par contre, a subi plusieurs transformations, et notamment le rehausse d'un niveau complet ainsi que la couverture de la terrasse en maçonnerie du 1^{er} étage. Cette façade arrière est peu qualitative ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de travaux d'extension effectués, à savoir :

- La transformation de la toiture afin de créer un versant du côté rue et un niveau complet à toiture plate du côté jardin afin de pouvoir aménager des espaces d'habitation supplémentaires pour le logement supérieur ;
- La couverture de la terrasse arrière par une structure légère et plaques de polycarbonate ;
- Le réaménagement et le décroissement des espaces de vie du logement supérieur ;
- La modification de plusieurs grandes baies au rez et au 1^{er} étage en façade arrière ;
- L'aménagement de terrasses en façade arrière, aux étages supérieurs ;
- Le remplacement des châssis, par des menuiseries en PVC ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet consiste en une modification conséquente du volume de la toiture de la maison, sans pour autant améliorer de manière considérable l'habitabilité des espaces créés, notamment du fait de la faible hauteur libre sous plafond et du manque d'éclairage naturel ;
- Les transformations, notamment en façade arrière, ont conduit à un manque de cohérence de cette dernière, notamment en ce qui concerne la typologie des baies de fenêtres, des pleins et des vides ;
- La couverture de la terrasse du 1^{er} étage est également en rupture avec la composition de la façade, prive les espaces de vie du 1^{er} étage (cuisine et salon) d'apport de lumière naturelle suffisant ;

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

- Les aménagements des espaces de vie du 1^{er} et 2^{ème} étage visent à en améliorer l'habitabilité ;
- Les 2 chambres sous toiture sont très peu qualitatives et les aménagements proposés ne peuvent s'envisager tels que présentés ;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant ne respectent pas leur typologie d'origine et ne peut se concevoir tel que présenté ;
- Le maintien du logement secondaire tel que présenté ne peut s'envisager, car fortement disproportionné par rapport aux 3 niveaux sur lesquels se développe le logement principal. Le logement principal ne dispose pas d'accès au jardin. De plus, le bien ne dispose pas de locaux communs ni d'emplacements de stationnement, alors que la maison se situe dans un quartier subissant une forte pression automobile en matière d'offre de stationnement ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et de hauteur d'une construction mitoyenne, la demande :
 - Intervient de manière peu judicieuse en ce qui concerne les transformations apportées à la toiture, sans toutefois engendrer des espaces d'habitation de qualité ;
 - Crée une rupture en ce qui concerne la lisibilité de la façade arrière, et n'a un impact que très limité en ce qui concerne la façade avant ;
 - Vise à confirmer la couverture de la terrasse arrière du 1^{er} étage, ce qui ne peut s'envisager, vu ce qui précède ;
 - Ne peut s'envisager telle que présentée, et nécessite les adaptations suivantes :
 - Démontrer le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité (Titre II) :
 - En ce qui concerne les espaces sous le versant de toiture : calculer la surface du local à 1,50 mètre. La moitié de cette surface doit offrir une hauteur libre de 2,30 mètres ;
 - Adapter les aménagements en conséquence, voire le volume de l'extension ;
 - Supprimer la toiture de la terrasse du 1^{er} étage, ainsi que les superstructures ;
 - Améliorer les qualités architecturales de la façade arrière (proportions de baies), et notamment en ce qui concerne la transition entre les registres de la façade inférieure d'origine, et les extensions opérées sans autorisation préalable ;
 - Respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes vis-à-vis de la maison voisine de gauche en ce qui concerne les terrasses du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;
- En ce qui concerne la partie arrière (toiture plate de l'extension), le projet ne répond pas aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (hauteur libre de 2,50 mètres sous plafond) et ne répond pas aux normes actuelles en matière de PEB. Il s'indique dès lors

d'opter pour 1 seul espace de chambre sous toiture, avec salle de douche annexée en cas de maintien de la situation volumétrique actuelle ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité, la demande doit tenter de s'y conformer, vu les spécificités des lieux ;

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 :

- En ce qui concerne les aménagements sous toiture :
 - Soit, en cas de maintien de la situation actuelle (volumétrie), opter pour 1 seul espace de chambre sous toiture, avec salle de douche annexée, tendant au respect des prescriptions du RRU en matière de normes minimales d'habitabilité ;
 - Soit, afin de pouvoir conserver le programme de 2 chambres à coucher, démontrer le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité (Titre II) :
 - En ce qui concerne les espaces sous le versant de toiture : calculer la surface du local à 1,50 mètre. La moitié de cette surface doit offrir une hauteur libre de 2,30 mètres ;
 - En ce qui concerne la partie arrière (toiture plate de l'extension), répondre aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en offrant une hauteur libre de 2,50 mètres sous plafond tout en répondant aux normes actuelles en matière de PEB ;
 - Adapter les aménagements en conséquence, voire le volume de l'extension ;
- Supprimer la toiture de la terrasse du 1er étage, ainsi que les superstructures ;
- Améliorer les qualités architecturales de la façade arrière (notamment en ce qui concerne les proportions de baies de fenêtres), et notamment en ce qui concerne la transition entre les registres de la façade inférieure d'origine, et les extensions opérées sans autorisation préalable ;
- Présenter une proposition de remplacement des menuiseries extérieures de la façade avant, dans le respect de leurs caractéristiques d'origine ;
- Corriger les plans et formulaires en mentionnant une maison unifamiliale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à respecter les impositions en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité notamment ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la volumétrie de la maison sera davantage harmonieuse ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en matière de normes minimales d'habitabilité ;

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

La dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 08

Dossier 16-42060-2015- Enquête n° 235/15

Demandeur : Madame Daphné Chaouat Groupe Haussmann S.A.

Situation : Rue du Roseau 1

Objet : la construction d'un immeuble mixte comportant 9 logements et une surface de bureaux de 125m² au rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42060-2015 introduite le 30/01/2015 par la S.A. Groupe Haussmann c/o Madame Daphné Chaouat et visant La construction d'un immeuble mixte comportant 12 logements et une surface de bureaux de 126m² au rez-de-chaussée sur le bien sis Rue du Roseau 1;

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

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

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148,§1er du CoBAT

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

Considérant que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du **PRAS**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **NATURA 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2015 au 06/04/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Monsieur Jean Noël Cacheux, rue du Rousseau 17, 1180 Uccle, fait des remarques suivantes : Le projet s'implante à l'entrée d'une rue calme en bordure de zone Natura 2000. Lorsque les gens se placent sur la parcelle, ils trouvent à l'extrémité de la pointe un carrefour : en face une série de maisons unifamiliales de type R+1+toitures, une zone boisée qui longe la parcelle et un immeuble de logement R+3 au gabarit déjà très imposant par rapport aux maisons ".situées en amont. Les deux volumes proposés sont R+4 (la toiture étant en réalité un étage complet légèrement en retrait de la façade principale) et R+5. Ces volumes massifs imposants ne trouvent clans cet environnement aucun vis à vis comparable. Il se pose la question des techniques qui en réalité viendront encore rehausser les toitures plates comme c'est le cas pour le nouveau n°9 de la même rue.

Contrairement à l'ensemble des constructions de la rue, le projet ne présente au niveau rez-de-chaussée que du parking et du bureau. Soit une grande plateforme aveugle fermant tout contact avec les passants marchants au niveau du trottoir. Le projet propose un long maillage métallique protégeant un parking. Il rompt ainsi l'organisation existante de la rue. La configuration imaginée est une réponse aux problématiques de centre-ville denses où il tente de se fermer à l'extérieur et se protéger du passage intense et de la circulation. La situation de la rue du Roseau est toute autre et il est capital de garder un contact à échelle humaine avec le passant afin de conserver la qualité du lieu.

Le nombre d'emplacements de parking est également très insuffisant par rapport au programme envisagé (14 places pour 12 logements + bureaux). le trottoir actuel sera transformé en zone de parking ne permettant plus aux riverains et promeneurs de rejoindre la chaussée de St-Job sans être obligés de marcher sur la rue. Pour accentuer encore un peu la présence imposante de ce

mur, l'accès de ces parkings se fait en bout de parcelle, obligeant les véhicules à rentrer dans la rue du Roseau et augmenter ainsi la circulation en bordure de zone verte. Un accès des véhicules via le rond-point et la zone de forte circulation pourrait être une solution logique et beaucoup moins intrusive. Il est plus difficile d'affecter cette zone à du logement alors que le parking tel que prévu dans le projet actuel est un emplacement idéal pour cette affectation.

La transformation du rez-de-chaussée en bloc ferme n'est pas ici une solution adéquate et semble plus le résultat d'une volonté de programme qu'une réponse adéquate à la problématique d'un site particulier. Comme l'illustre la façade avant, les toitures plateformes situées au 1er étage ne représentent pas un lieu qualitatif par rapport à un usage situé au niveau de la voirie et n'ayant à nouveau de vue que sur des espaces « fermés » traités par des grilles et claustras en acier noir. Le taux d'emprise ressenti sera donc très imposant et hors échelle.

Le projet propose une volumétrie aux proportions imposantes et tente de faire entrer le plus large programme possible dans un minimum d'espace tout en imposant aux riverains, passants et promeneurs une façade entièrement fermée sans dialogue avec la rue et les zones vertes. Ce parti provoque une rupture avec le tissu existant et risque de porter fortement atteinte la qualité de vie actuellement présente tant dans la rue du Roseau que dans toutes les autres voiries bordant le parc de Kinsendael.

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 29/04/2015;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/01/2015 : dépôt de la demande

25/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

23/03/2015 au 06/04/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

29/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT ;

24/08/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique

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

o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 23/02/2015 :

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

Alignement

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la rue du Roseau fait l'objet d'un Plan Général d'Alignement décrété par arrêté royal du 20 novembre 1964. Ce Plan Général d'Alignement est toujours en vigueur. Copie peut être obtenue auprès du service technique de la Voirie

Afin de s'assurer qu'aucune partie de la construction à ériger ne soit implantée hors alignement, ce dernier doit être reporté sur le plan d'implantation.

Cotation d'implantation altimétrique

Principes généraux :

Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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

Quant au projet :

Le plan d'implantation omet de renseigner des points de repère précis et clairement identifiables. La mention "+0.00 = 10.50 Niv. géom." indiquée sur le plan 005A est insuffisante.

Il convient de reporter au minimum les repères altimétriques du levé préparatoire dressé par géomètre.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m², ainsi que de rénovation lourde.

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité

à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant et que le test de percolation soit positif ;

Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;

d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

- a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
- b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
- c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant au projet :

L'attention du demandeur est attirée sur la présence du Geleytsbeek voûté sous le carrefour de la rue du Roseau avec la chaussée de Saint-Job et la rue Engeland, dans lequel il serait opportun de déverser les eaux pluviales. Le demandeur est invité à prendre contact avec Bruxelles-Environnement, gestionnaire de ce tronçon de la rivière, afin d'en évaluer la possibilité et les conditions de réalisation, sachant que cela ne le dispensera pas de prévoir un volume de rétention temporaire afin d'éviter de saturer le cours d'eau.

La gestion des eaux pluviales n'est pas clairement décrite et identifiable sur les plans : descentes d'eau pluviale, tracé des conduites, surface imperméabilisée drainée vers l'égout, volume et emplacement exact du bassin d'orage, débit de fuite.

Contacts :

Cours d'eau Geleytsbeek : Bruxelles-Environnement – Div. Autorisations et partenariats – Dpt. Stratégie Eau – 02/275.79.91 – gcuartero@environnement.irisnet.be.

- Egot public : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

- o l'avis du Service Vert émis le 23/02/2015 :

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

- o *Abattage d'arbre(s):*
Abattage d'une quantité indéterminée d'arbres à haute-tige en zone constructible.
- o *Massifs de plantations:*
Plantation de massifs végétaux adaptés au sol humide du site (roseaux,...).
- o *Replantations:*
Replantation de 9 arbres d'essence indigène et de dimensions acceptables. Le Service Vert donne son accord sans conditions supplémentaires.

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

- o SNCB/INFRABEL le 02/03/2015 ;
- o Vu l'avis du SIAMU émis le 20/02/2015 et joint à la demande ;

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

- o Le terrain non bâti sur lequel porte la demande :

- est situé entre le talus du chemin de fer et la zone verte du Kinsendael, inscrite en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en zone verte à haute valeur biologique au PRAS ;
- Le relief se marque principalement par le talus du chemin de fer en fond de parcelle ;
- Les arbres sont issus d'une plantation spontanée et ne présentent aucune qualité ;
- Sa superficie est de 11a92ca ;
- La parcelle non bâtie de forme triangulaire se situe à proximité immédiate du carrefour multidirectionnel de la rue Engeland/ Chaussée de Saint-Job/rue du Bourdon et l'implantation de l'aqueduc de la voie ferrée dont le niveau est environ 25m plus haut que la chaussée ;
- Au Nord de la parcelle, les bâtiments implantés rue Engeland présentent des gabarits de type R+5 (dernier étage en recul) ;
- Au Sud de la parcelle, un immeuble récent à appartement multiples (7 logements) présente un gabarit R+3 ;
- Le bâti prédominant dans la rue (plus au Sud) est par contre très différent et accueille soit des unifamiliales, soit de petits immeubles à appartements le long de la sinueuse, pavée et étroite rue du Roseau.

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

- La construction d'un immeuble mixte comportant 12 logements et une surface de bureaux de 126m² au rez-de-chaussée :
 - a) de gabarit R+4 (dernier étage en recul) au Sud et
 - b) de gabarit R+5 au Nord
 - c) avec rez-de-chaussée commun accueillant les emplacements de stationnement, les locaux communs, les caves privatives ainsi que la surface destinée à des bureaux ;
- Les logements (aux étages) sont répartis comme suit pour le bâtiment plus au Sud :
 - a) Au 1^{ier}, 2^{ième} et 3^{ième} étages : 1 appartement 1 chambre (67m²) et 1 appartement 2 chambres (94m²) ;
 - b) Au 4^{ième} étage : 1 appartement 2 chambres (120.5m²) ;
- Les logements (aux étages) sont répartis comme suit pour le bâtiment plus au Nord :
 - a) Au 1^{ier} et 2^{ième} étages : 1 appartement 3 chambres (150.4m²) ;
 - b) Au 3^{ième} et 4^{ième} étages : 1 appartement 3 chambres (140.4m²) ;
 - c) Au 5^{ième} étage : 1 appartement 3 chambres (139m²) ;

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

- Considérant le gabarit et la densité du projet qui sont excessifs le long de la voirie étroite de caractère pittoresque que constitue la rue du Roseau ;
- Considérant, au vu de l'étroitesse de cette rue, que cette parcelle ne peut prendre pour référence le gabarit des constructions le long d'un boulevard de type urbain comme l'avenue du château d'Or ;
- Considérant l'impact du projet sur son environnement et en particulier sur le site natura 2000 du Kinsendael ;
- Considérant la volumétrie imposante du projet et la rupture que constitue celui-ci par rapport au bâti existant dans la rue ;
- Considérant le choix de réaliser les parkings au rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol et la conséquence qui en résulte au niveau de l'expression de la façade avant ;

Considérant que la demande modifiée (en application de l'article 126/1) - indice A introduite vise :

- La construction d'un immeuble mixte comportant 9 logements et une surface de bureaux de 125m² au rez-de-chaussée :
 - de gabarit R+2 au Sud et
 - de gabarit R+3+1 étage en retrait au Nord
 - avec rez-de-chaussée commun accueillant les emplacements de stationnement, les locaux communs, les caves privatives ainsi que la surface destinée à des bureaux ;
- Les logements (aux étages) sont répartis comme suit pour le bâtiment plus au Sud :
 - Au 1^{ier} et 2^{ième} étages : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - Au 3^{ième} étage : 1 appartement 2 chambres ;
- Les logements (aux étages) sont répartis comme suit pour le bâtiment plus au Nord :
 - Au 1^{ier} et 2^{ième} étages : 1 appartement 3 chambres ;
 - Au 3^{ième} étage : 1 appartement 3 chambres ;
 - Au 4^{ième} étage : 1 appartement 2 chambres ;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- L'implantation des volumes peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - Le projet tire parti de la forme triangulaire de la parcelle et de la proximité directe du talus imposant rendu nécessaire par le passage de la voie ferrée.
 - Il s'implante donc de manière logique sur la longueur de la parcelle et propose une implantation de forme triangulaire originale et à l'architecture qualitative ;
 - Le projet permet de profiter au mieux de l'orientation et des vues offertes par le terrain ;
 - L'implantation permet de laisser un maximum d'espace vert au Sud de la parcelle permettant la mise en place d'un jardin commun avec aire de jeu qui sera à la disposition des futurs habitants de l'immeuble ;
 - Cette implantation permet un accès aisé au bien, tant pour les véhicules que pour les piétons, sans modifier le relief du terrain ;
- Le projet propose de ne pas construire d'étage enterré mais de placer les emplacements de stationnements (parking couvert), locaux communs et caves au niveau du rez-de-chaussée. Cet aménagement peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - La nature du sol (hauteur de nappe phréatique) ne se prête pas à la construction d'un sous-sol ;
 - Le souhait de maximiser l'accès à la lumière naturelle et de dégager des vues pour les logements du fait du contexte environnemental (zone natura fortement boisée, imposant talus sur la propriété de la SNCB) ;
 - La volonté de ne pas rompre le maillage vert existant de part et d'autre du projet, et notamment pour permettre à la faune locale de transiter par ces espaces ;
- Le programme proposé est de qualité. En effet,
 - le projet propose une surface de bureau au rez-de-chaussée dans la pointe Nord à proximité immédiate d'un espace structurant important (et du carrefour multidirectionnel) ainsi que de la zone de forte mixité (quartier « Bourdon »). Cette activité trouve donc sa logique dans le fait qu'elle jouit d'une bonne visibilité depuis le carrefour et qu'il est toujours difficile, dans ce type de configuration, d'affecter ces surfaces à du logement ;
 - Le projet propose une mixité en termes de logements (2 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres), ce qui correspond aux objectifs de développement de la Région de Bruxelles ;
 - L'affectation du projet ainsi que les surfaces qu'il développe sont en adéquation avec la surface de la parcelle et son implantation au sein de la commune ;
- Les aménagements intérieurs sont de qualités. En effet :
 - l'organisation des appartements tient fortement compte de la présence de la voie ferrée ;
 - tous les locaux de services (salle de bain, buanderie, réserve etc) forment un « bouclier acoustique » par rapport à la ligne de chemin de fer ;
 - les pièces de vie (séjours, chambres, etc) sont positionnés de manière à profiter au maximum de l'orientation et des vues sur la ville ;
 - Plusieurs appartements 3 chambres sont proposés et permettent le maintien de famille au sein d'un environnement urbain.
 - Chaque appartement est équipé d'une terrasse et/ou d'un balcon et certains pourront également jouir de jardins « suspendus » ;
 - Les appartements sont tous desservis par un ascenseur et accessibles aux PMR ;

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

- Le projet respecte l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable au moins égale à 50% de la surface du terrain. En effet :
 - Le taux d'emprise est égal à 0,43. (Le terrain offre une superficie de 1192m² et la surface bâtie (socle compris – garage/communs/bureau) a une emprise au sol de 513m² ;
 - Malgré les gabarits proposés, le projet propose plusieurs étages de jardin « suspendus » et il en résulte un taux d'emprise « ressenti » de 0,31 (voir schéma page 3 de la note explicative) ;
- Le projet respecte le chapitre 5 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples :
 - Le niveau du rez-de-chaussée comporte les entrées privatives ainsi que les zones communes (local poubelles, local vélo, zones techniques etc) ;

- Le local vélo permet d'accueillir 16 vélos (voir fiche technique de l'équipement dans la note explicative) ;
- Le projet prévoit 6 caves privatives au rez-de-chaussée et les appartements 3 chambres possèdent chacun un local de rangement au sein de l'appartement ;
- Le projet respecte l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir (minimum : 1 emplacement par logement) :
 - Le projet comporte 12 emplacements de parking privatifs couverts sur la parcelle et 2 emplacements extérieurs ;
 - Parmi ces places, 3 sont dimensionnées pour accueillir des véhicules réservés aux PMR (2 emplacements couverts et 1 extérieur)
- Le projet prévoit la plantation de diverses essences d'arbres et de haies participant à l'aménagement paysager du site. Les essences prévues dans le plan des plantations sont : 1 chêne des marais, 3 sorbiers des oiseleurs, 5 aulnes de Spaeth, une haie de charme et plusieurs massifs de roseaux. Suite à l'avis du service Vert de la Commune : il y a lieu de fournir un plan paysager davantage complet ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il y a lieu de se conformer au service de la voirie ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions :

- Le projet se décompose en deux volumes contigus de hauteurs différentes avec un socle commun (R) afin d'assurer la liaison entre les gabarits qui l'entourent. En effet, la nouvelle construction s'élève graduellement dans le respect du contexte qui l'entoure :
 - Le socle (gabarit = R) se veut transparent et propose une simulation de « roseaux » verticaux afin de s'inscrire dans l'environnement vert qui l'entoure directement ;
 - Le volume au Sud (gabarit R+2) assure la liaison avec la dernière parcelle construite qui accueille un immeuble récent à appartement multiples (7 logements) (gabarit R+3) ;
 - Le volume au Nord (gabarit R+3+1 étage en retrait) tente d'assurer la liaison avec le « projet Bourdon » qui culmine, comme le talus et l'aqueduc à proximité immédiate au gabarit global R+4+1 étage en recul (R+5) ;
- La décomposition de l'immeuble projeté en 2 gabarits graduels assure une transition urbanistique harmonieuse et en adéquation avec le tissu existant ;
- Le projet propose de tirer parti de la toiture du rez-de-chaussée en l'offrant à l'usage des futurs résidents (toiture végétalisées accessibles et terrasses), ce qui participe à la volonté de s'inscrire dans un cadre également très verdurisé ;
- Au niveau du rez-de-chaussée, le projet se veut largement ouvert tant en façade avant qu'en façade arrière, afin de ne pas rompre le maillage vert existant de part et d'autre du projet, et notamment pour permettre à la faune locale de transiter par ces espaces.

En ce qui concerne le motif d'enquête pour toute demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site NATURA 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) :

- Le dossier fourni une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 ;
- Le projet a prévu la mise en place d'un aménagement paysager permettant de limiter les pertes d'écotopes et les perturbations sur le réseau écologique du projet ;
- Le projet prévoit l'implantation d'une bande enherbée de 11m de large plantée d'essences indigènes (Sorbiers et chênes). Cette bande permettra de diriger le déplacement des espèces en direction de la station de Kinsendael.
- De plus, l'implantation de toiture verte extensive permet de limiter la perte de connexion écologique du projet ;
- Les incidences potentielles du projet sont essentiellement situées lors du chantier de construction. Pour atténuer les incidences, le rapport transmis reprend un ensemble de mesures d'atténuation qui devront être suivies par le demandeur. Les mesures principales sont, pour le chantier, d'interdire le stockage de produits et le stationnement d'engins de chantiers à proximité de la réserve naturelle, de protéger les arbres et leur système racinaire durant le chantier.
- Durant la phase d'habitation, les recommandations principales sont la gestion des espaces verts du parc (interdiction des produits phytosanitaires et engrais, maintien du recrus etc) et l'implantation de l'éclairage extérieur (éclairage limité au maximum, éclairage fonctionnel vers le bas...) ;
- Le projet n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 de manière significative;

○ Avis de l'IBGE :

En ce qui concerne la perte de biotopes et la perturbation du réseau écologiques :

- Bien veiller à l'implantation de la bande enherbée de 11m plantée avec des essences indigènes ainsi que l'implantation de la toiture verte extensive.

En ce qui concerne la limitation des impacts dus au chantier :

- Informer BE-IBGE sur le démarrage du chantier au minimum 10 jours à l'avance ;
- Définir le périmètre du chantier de manière claire et le faire valider par BE-IBGE ;
- Prendre des dispositions de préventions de risques pour limiter les dommages directs ou indirects sur les arbres ;
- En cas de nécessité de procéder à un élagage des arbres en fonction de la circulation, ces travaux doivent être réalisés par des élagueurs spécialisés et BE-IBGE doit être consulté ;
- Tout travaux d'élagage et abattage sont soumis à l'Ordonnance nature du 1^{er} mars 2014 ce qui veut dire qu'il est interdit de réaliser ces travaux entre le 1^{er} avril et les 15 août ;
- Aucun engin de chantier ni dépôt d'aucun produit que ce soit devra se faire dans la zone Natura 2000 et à proximité immédiate de celle-ci (cfr. définition périmètre du chantier) ;
- Afin de minimiser les dérangements potentiels de la faune du chantier il est recommandé de prévoir les travaux lourds en dehors des périodes où les chauves-souris sont présentes dans les gîtes d'été -> mi-mars et mi-novembre.

En ce qui concerne la gestion des espèces exotiques invasives -> bambou :

- Lors du début du chantier délimiter les zones où les bambous sont présent ;
- Enfouissement des terres contaminées à une profondeur de minimum 2m.

En ce qui concerne la limitation des impacts en phase d'exploitation :

- Empêcher le stationnement en bordure de la réserve naturelle/site Natura 2000 ;
- Limiter au maximum la dispersion horizontale de la lumière, orienter l'éclairage d'ambiance vers le bas uniquement ;
- Veiller à ce que le dispositif d'éclairage envisagé soit adapté à l'ensemble du site afin de limiter le nombre de luminaires au strict minimum et de faire usage d'un éclairage de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers la lisière du bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire l'intensité lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie ;
- Tenir compte des alternatives aux produits phytosanitaires repris dans le point 3.3.5 de l'évaluation appropriée ;
- Utiliser exclusivement des essences indigènes vu la grande proximité de la réserve, présenter un plan de plantation à BE-IBGE ;
- L'utilisation de lierre ou autres plantes grimpantes sur les façades permettrait une meilleure intégration paysagère (beau volume, forme intéressante du bâtiment, mais façade fort austère et nue) ;
- Faire attention à ne pas porter atteinte à la petite parcelle boisée située juste à l'amont du projet concerné, et directement contre le terrain. Cette zone boisée nous appartient, clôturer correctement le chantier et interdiction d'y circuler ou d'y faire des dépôts.

Considérant que la demande doit se conformer à la condition (aux conditions) suivante(s) pour répondre au bon aménagement des lieux :

Se conformer aux exigences du service technique de la voirie ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que des modifications d'ordre technique
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan d'égouttage et d'implantation doivent être complétés

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la 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 la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

Appliquer lors du chantier les recommandations émises par l'IBGE ainsi que celles transmises au sein de l'étude transmise et faisant partie du dossier ;

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 pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 09

Dossier 16-42290-2015 - Enquête n° 239/15

Demandeur : Monsieur et Madame Marcus Navin et Fiona Jones

Situation : chaussée de Waterloo, 1591

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42290-2015 introduite le 03/06/2015 par Monsieur et Madame Marcus Navin et Fiona Jones et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1591 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et, pour partie, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne ;

2 : Évaluation préalable des incidences

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs notamment que le bien faisant l'objet de la demande est séparé du Site Natura 2000 (forêt de Soignes) par un important axe routier (chaussée de Waterloo), générant, à lui seul, des nuisances envers ce site protégé ;

3 : 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 particulière 16. Al 2 du PRAS, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§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 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/06/2015 : dépôt de la demande ;

01/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/10/2015 au 02/11/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/11/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

5 : Description situation existante

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

- Le bien est situé à près de 28 mètres en recul par rapport à la chaussée de Waterloo, et non loin de l'angle formé par cette chaussée et la drève Pittoresque. Il fait face à la Forêt de Soignes ;
- La parcelle est bâtie par une habitation unifamiliale, mitoyenne sur la gauche. Les 2 habitations mitoyennes forment un ensemble cohérent en façade avant. En façade arrière, le bien faisant l'objet de la demande compte une extension sur tout le développement de cette façade au rez, et une seconde extension au 1^{er} étage, à l'opposé de l'axe mitoyen ;
- Les constructions disposent de différentes annexes culminant à des niveaux différents, et la maison voisine de gauche a fait l'objet de transformations et extensions récentes (PU 16-39412-10) ;
- La parcelle est orientée Est / Ouest ;
- Les abords du bien sont principalement affectés par des immeubles de commerce ou de bureaux. La fonction de logement est plutôt concentré vers la drève Pittoresque ;

- Le jardin de l'habitation est relativement arboré et l'intérieur de l'îlot compte peu de constructions, mis à part des dépendances des commerces ou bureaux et 2 habitations accessibles depuis la drève Pittoresque ;

6 : Description demande telle qu'introduite

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

- L'extension des espaces de vie au rez et en façade latérale de droite ;
- La création d'un volume annexe en superposition de l'extension existante du 1^{er} étage afin d'aménager un bureau accessible depuis la cage d'escaliers principale ;

7 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant notamment des espaces de vie plus généreux, orientés vers le jardin paysager ;
- Le projet opte néanmoins pour des extensions non négligeables, engendrant des modifications aux murs mitoyens ;

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

- Les spécificités des lieux et notamment la typologie de maisons jumelées et la proximité avec la forêt de Soignes, et le programme de la demande ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et son contact avec le jardin ;
- L'extension principale présente un gabarit limité au rez-de-chaussée, mais nécessite une extension du mur mitoyen non négligeable ;
- Le projet tient compte de la volumétrie de la maison voisine de gauche, en maintenant des reculs de plus de 3 mètres par rapport à celle – ci, mais que des vues vers cette propriété voisine sont pratiquées ;
- La finition des toitures plates des extensions n'est pas spécifiée ;
- Les matériaux proposés pour le projet peuvent s'intégrer, de par leur aspect contemporain, à l'esthétique architecturale du bien et des constructions environnantes, mais qu'il s'indique de préciser la teinte des matériaux de façades ;
- La maison est implantée fortement en retrait par rapport à la chaussée, et l'extension principale et les différentes interventions seront peu visibles depuis l'espace public ;
- Le projet est muet quant à la conservation des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot, mais également quant aux aménagements de la zone de recul qu'il s'indique de concevoir de manière paysagère ;
- Le projet s'inscrit dans la zone de 30 à 60 mètres à partir de la limite de la Forêt de Soignes, mais s'intègre peu, par ses gabarits et sa composition, au cadre bâti environnant, et plus particulièrement à la typologie des maisons jumelées composées d'un volume d'origine principal fortement préservé, et de constructions annexes secondaires ;
- La configuration des lieux laisse apparaître une grande zone de recul créant la transition entre le projet et la Forêt de Soignes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 16. Al 2 du PRAS, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres, la demande :
 - S'inscrit en transition entre la Forêt de Soignes et le milieu bâti de la chaussée de Waterloo. Le gabarit de la maison d'origine est conservé en façade avant ;
 - Nécessite davantage de précisions quant aux aménagements paysagers à prévoir pour la zone de recul, dans laquelle le stationnement ne peut se concevoir (la maison dispose d'un garage privatif) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, article 4, la demande :
 - Propose une extension imposante et peu intégrée au rez – de – chaussée, engendrant la prolongation non négligeable du mur mitoyen (maison mitoyenne de gauche) ;
 - Ne préserve pas, de par l'extension du rez, les gabarits de la maison d'origine, notamment en façade latérale et vis – à – vis de la maison voisine, laquelle a réalisé des travaux d'extension plus respectueux ;
 - Opte pour une extension invasive et non intégrée au 2^{ème} étage afin d'y intégrer un bureau ;

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 :

- Réduire l'extension du rez, à la profondeur du mur mitoyen existant, ou à la profondeur telle que présentée, tout en maintenant un retrait de minimum 3 mètres par rapport à la maison mitoyenne de gauche ;
- Supprimer l'extension du 2^{ème} étage ;
- Présenter les plans des aménagements paysagers de la parcelle, y compris de la zone de recul dans laquelle le stationnement ne peut s'envisager ;
- Spécifier les finitions des toitures plates non accessibles en favorisant un aménagement paysagers répondant aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en matière de transition entre la Forêt de Soignes et le milieu bâti de la chaussée de Waterloo ;
- Spécifier la teinte retenue pour les matériaux apparents en privilégiant des teintes claires ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet sera davantage intégré au contexte bâti et naturel du lieu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements extérieurs et volumétriques secondaires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet assurera davantage la transition entre la Forêt de Soignes et le milieu bâti de la zone d'habitation ;

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 18/11/2015
Objet n° 10

Dossier 16-42360-2015- Enquête n° 236/15

Demandeur : Monsieur Ilunga Kalenga Cliniques de l'Europe A.S.B.L.

Situation : Avenue De Fré 206

Objet : la mise en conformité de l'extension de la clinique, de son infrastructure d'accès et de parking sous et autour de l'immeuble, la création d'une cabine à haute tension et d'une espace fumeur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42360-2015 introduite le 09/07/2015 par l'A.S.B.L. Cliniques de l'Europe c/o Monsieur Ilunga Kalenga et visant la mise en conformité de l'extension de la clinique, de son infrastructure d'accès et de parking autour de l'immeuble, ainsi que la création d'une cabine à haute tension et d'un espace pour fumeurs, sur le bien sis avenue De Fré, 206;

Vu que le cadre VIII du formulaire de demande révèle en plus une augmentation du nombre d'emplacements de parking souterrain (60 unités dont 1 au niveau -3 et 59 au niveau -2, pour un nouveau total de 250), et une diminution du nombre d'emplacements de parking à l'air libre (24 unités, pour un nouveau total de 240) ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, et le long d'un espace structurant;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

- l'agrandissement de la Clinique (permis n°16-35651-2002) a fait l'objet d'une étude d'incidences pour un total de parking de 264 emplacements à l'air libre et que la présente demande porte le nombre d'emplacements couverts de 190 à 250, soit un changement de rubrique des installations classées de 1B vers 1A et nécessite **en conséquence une nouvelle procédure mixte avec étude d'incidences**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 11

Dossier PL-2-ter- Enquête n° 240/15

Demandeur : Monsieur Emmanuel Josef Zada Emmanuel Partners S.A.

Situation : Rue Victor Allard de 143 à 149

Objet : la modification du permis de lotir n°2bis

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure afin de pouvoir procéder à l'examen de la situation existante de droit.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 12

Dossier 16-41945-2014- (art.126/1) Enquête n° 242/15

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

Situation : Chaussée de Saint-Job de 238 à 240

Objet : la démolition de deux maisons unifamiliales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes; la construction d'un immeuble de 12 appartements à front de rue et le réaménagement de l'intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

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

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

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

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

o application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 6 Toiture (éléments techniques)
- Art. 13 Maintien d'une surface perméable

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

o *opposition sur la construction d'une maison en intérieur d'îlot qui crée des vues importantes sur les jardins, son implantation dépasse les ¾ de la profondeur du terrain,*

o *les terrasses et grandes baies à l'Ouest compromettent les futures constructions du terrain de gauche,*

o *la démolition de la maison n°242 pose question car les eaux pluviales du n°240 passent par le n°242,*

o *le mur mitoyen 240/242 est très fin (la maison a été divisée en 2 après construction),*

o *le projet est démesuré et ne respecte pas la typologie du quartier composé de maisons,*

o *l'immeuble est plus profond que les maisons voisines, entraînant une ombre importante sur les jardins et maisons voisins,*

o *le bâtiment de stockage en fond de jardin remplacé en habitation modifie complètement l'usage de l'intérieur d'îlot,*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/12/2014: dépôt de la demande

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

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

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

28/08/2015 et 11/09/2015 : dépôt d'une demande modifiée à l'initiative du demandeur, dans le cadre de l'article 126/1 al 4 et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, sur la demande telle qu'introduite à savoir :

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

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

1.1. Positionnement altimétrique du projet

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

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

- l'avis de Vivaqua émis le 11.02.2015

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

4 : Description situation existante

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

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

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

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

- la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

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

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

○ en matière de programme :

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

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

- le projet opte pour une implantation entre mitoyens,
- l'immeuble est implanté au niveau du trottoir, le terrain est en pente constante ascendante vers le fond, de sorte que la façade arrière est située 0.90 mètre plus bas que le terrain naturel,
- en matière de profondeur, le rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 17.05 mètres, à l'exception :
 - d'une travée de 3 mètres de largeur du côté de la mitoyenneté de droite, où le projet présente une profondeur de 10.50 mètres,
 - d'une travée de 5.40 mètres de largeur le long de la mitoyenneté de gauche, où le projet présente une profondeur de 13.50 mètres,
- il en résulte que la partie centrale ressort de 6.58 mètres plus profondément que la travée de droite et de 3.60 mètres de la travée de gauche,
- les deux étages ont également une profondeur de 17.05m, les 2 terrasses arrières sont débordantes sur 1.90 mètre de profondeur, séparées par des armoires,
- le volume global a donc une profondeur de 9.85 mètres de plus que celle de la maison de droite, à 3 mètres de la mitoyenneté, ce qui réduit considérablement l'ensoleillement Sud-Ouest / Ouest,
- l'étage en recul est aligné à la travée de gauche, soit à une profondeur de 13.50 mètres, ce qui crée un volume important vers l'intérieur d'îlot,
- la façade s'élève à une hauteur de 9 mètre, soit 1.04 mètre plus haut que les maisons de droite,
- le 3^{ème} étage est en recul de la mitoyenneté de droite de 3 mètres et de la façade avant de 2.34 mètres à 2.74 mètres, mais pas des autres côtés,
- le parking est situé principalement sous l'espace entre les deux constructions et en mitoyenneté, le terrain naturel est situé +/- 1.10 mètre plus haut, ce qui permet la plantation des haies mitoyennes et de buissons,
- à l'arrière de la rampe du parking, un espace couvert vélos-poubelles est situé +/-1.10 mètre plus bas que le niveau naturel du terrain,
- en matière d'implantation et de gabarit de la maison en intérieur d'îlot :
 - la villa à 4 façades est implantée à 4.70 mètres de la limite latérale de droite et 6.86 mètres de la limite latérale de gauche du terrain,
 - elle présente un gabarit R,
 - elle présente une emprise importante de +/-155 m²,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le terrain situé entre l'immeuble et la maison arrière est situé sur le dépassant du parking une superficie de 279 m² qui est couvert entre 0.90 mètre et 1.50 mètre de terre,
- le terrain est bâti à raison de 68% de la parcelle,
- le terrain est bordée de haies vives, le projet ne prévoit pas de plantation d'arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 11 voitures, le sous-sol comprend aussi les caves et les locaux techniques,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les bassins de rétention sont situés au sous-sol (10 + 39 m³),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'architecture proposée est sobre et moderne, le parement de la façade avant est en brique,
 - la façade est animée par des terrasses entrantes orientées au Sud,
 - la typologie proposée est très différente des maisons de la chaussée, datant du début du XX^{ème} siècle, mais il y a aussi des constructions plus récentes,
 - la maison 240-242 étant à l'origine une seule maison, la démolition de la moitié de la maison peut poser des problèmes de stabilité et de gestion du réseau d'égout,

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

- PRAS 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - la maison située en intérieur d'îlot présente un gabarit R couvert d'une toiture verte extensive,
 - l'occupation de la parcelle est importante tant par le projet hors sol que par l'étendue de son sous-sol.
 - Le jardin entre les deux constructions est situé sur le dépassant du parking, mais couvert d'une importante couche de terre (entre 0.90 et 1.50 mètre),
 - le projet est imposant en intérieur d'îlot, tant par l'implantation de la villa en zone de jardin qui modifie l'usage de l'intérieur d'îlot, que par la volumétrie en façade arrière est imposante par sa profondeur de +/- 19 mètres hors tout (y compris les terrasses débordantes), au Sud-Ouest / Ouest des maisons situées à droite de la demande. La coupe AA montre clairement la rupture de gabarit entre le projet et les maisons voisines,
- dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme:
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne:
 - la maison en intérieur d'îlot est implantée à plus des ¾ de la profondeur de la parcelle.
 - son implantation est imposante (+/- 155m²) au regard des possibilités de la parcelle, même si celle-ci est plus large que les parcelles contiguës à droite,
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne:
 - la façade avant est 1.04 mètre plus haut que la maison de droite.
 - le gabarit global de ce tronçon, comme les maisons de gauche forment un ensemble de gabarit R+1+T, assez cohérent et typique de ce tronçon de la chaussée,
 - Art. 6 Toiture (hauteur):
 - la toiture plate de l'étage en recul dépasse la hauteur du faîte de la maison voisine de droite et crée des héberges dans cet ensemble cohérent, que l'allure horizontale de la chaussée ne peut justifier,
 - Art. 6 Toiture (éléments techniques):
 - le bâti dépasse la hauteur de la toiture plate de l'étage en recul, et augmente davantage l différence de typologie du projet vis-à-vis du bâti environnant,
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable:
 - la parcelle est bâtie à 68% (y compris le parking), mais le dépassant du parking d'une superficie de 279m² est couvert d'une importante couche de terre,

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

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

Considérant que suite à l'avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation, le demandeur a introduit une demande modificative d'initiative, dans le cadre de l'article 126/1 al 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande telle que modifiée en art 126/1 al 4 vise :

- la démolition de deux maisons unifamiliales (238 et 240) et des bâtiments en intérieurs d'îlot,

- la construction, à front de rue d'un immeuble de 11 appartement R+2+étage en recul à toiture plate (recul latéral droite et avant),
- la construction d'un parking en sous-sol de 12 emplacements,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 §1 en ce que la façade est plus haute que celles des maisons de droite,
 - non-respect de l'article n°6 §1 en ce que la toiture est plus haute que celles des maisons de droite,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le projet immobilier aura un impact direct sur son habitation. Pour la 2^{ème} fois, ils doivent faire face à des demandes démesurées et irréfléchies :
 - La taille et la typologie du bâtiment ne sont en rien conformes à ce qui existe à proximité.
 - Les terrasses prévues à l'arrière, avec leur vue plongeante sur leurs jardins, viendraient compromettre gravement leur intimité. Ils subissent les nuisances sonores et visuelles liées à la terrasse de la clinique qui donne directement sur leurs jardins.
 - Le problème de stationnement dans leur quartier sera renforcé,
- Opposition au projet :
 - Les dimensions du bâtiment vont très largement au-delà de celles des maisons préexistantes dans son alignement. La taille de cette structure compromettrait l'ensoleillement des jardins alentour,
 - La construction de « terrasses de dimensions confortables » côtés jardins comporte une grave atteinte à l'intimité des voisins les plus directs, voire à celle de certains voisins plus éloignés.
 - L'aspect moderne, le caractère imposant, ainsi que le principe d'un complexe d'appartements, ne cadrent en aucun cas avec les caractéristiques urbanistiques de ce côté rue.
 - La démolition du 240 comporte pour eux les plus grands risques. Ils rappellent que le 240 et 242 ne forment qu'une seule maison avec poutre faîtière unique pour les deux toits et une évacuation d'eau de pluie commune. La démolition du 240 entraînera des dégâts importants au 242 et peut être même l'effondrement d'une partie de la maison.
- Observations par rapport au projet :
 - Les corniches de ces deux maisons n° 240 et 242 sont communes et jumelées.
 - La stabilité de sa maison qui a plus +ou – 100 ans est en danger.
 - Il n'y aura plus de luminosité à l'arrière et l'ensoleillement du jardin très réduit à cause de la profondeur de l'immeuble.
 - Le mur mitoyen à l'arrière sera disproportionné en rapport au mur de sa maison.
 - Le quartier est un ensemble de petite maison avec jardin, ce grand bâtiment sera très imposant.

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

- Le projet vise un immeuble à appartements multiples dont la typologie crée une jonction entre un quartier de maisons unifamiliales à urbanisme en ordre fermé et un quartier d'immeubles à appartements multiples, à urbanisme en ordre ouvert ;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - l'immeuble à front de voirie situe l'accès au garage souterrain le long de la mitoyenneté de gauche, et
 - le rez-de-chaussée est aménagé en 2 appartements traversant de 2 ou 3 chambres, dont les séjours sont en façade arrière,

- les 1^{er} et 2^{ème} étages comportent chacun 3 appartements, dont :
 - 2 appartements traversant à 2 chambres,
 - 1 appartement de 1 chambre mono-orienté au Sud et situé du côté de la chaussée,
 - le 3^{ème} étage, en recul, comporte 3 appartements, dont :
 - 1 appartement traversant à 2 chambres,
 - 1 appartement traversant de 1 chambre,
 - 1 appartement de 1 chambre mono-orienté au Sud et situé du côté de la chaussée,
 - en matière d'implantation et de gabarit de l'immeuble à front de rue :
 - le projet opte pour une implantation entre mitoyens,
 - l'immeuble est implanté au niveau du trottoir, le terrain est en pente constante ascendante vers le fond, de sorte que la façade arrière est située 0.60 mètre plus bas que le terrain naturel,
 - en matière de profondeur :
 - le sous-sol se développe sur une profondeur 32.40 mètres,
 - le rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 15.90 mètres,
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages se développent sur une profondeur de 14.40/14.70 mètres de profondeur à l'exception d'une travée de 3.10 mètres de largeur du côté de la mitoyenneté de droite où le projet présente une profondeur de 11.59 mètres,
 - sur ces deux niveaux, un oriel de 9.75 mètres de large dont une terrasse entrante anime la façade rue,
 - le 3^{ème} étage en recul est éclairé par des lucarnes et une terrasse en façade avant,
 - tous les appartements traversant disposent d'une terrasse en façade arrière (nord),
 - le volume global a donc une profondeur de 5.54 mètres de plus que celle de la maison de droite, en deux reculs, par rapport à la mitoyenneté, ce qui reste conséquent par rapport à la maison voisine de droite,
 - la façade s'élève à une hauteur de 9 mètres, soit 1.04 mètre plus haut que les maisons de droite, soit la hauteur existante de la maison à démolir, et donc gabarit faisant partie du paysage urbain. Par contre, cette différence de gabarit est renforcée par l'oriel et la lucarne en toiture qui rehausse visuellement la façade,
 - le 3^{ème} étage est couvert par un pan de toiture en façade avant comprenant une large lucarne ; en façade arrière les deux lucarnes principales sont alignées aux étages inférieurs, ce qui donne l'aspect d'un immeuble de gabarit R+3,
 - le dessus du parking est couvert de plus de 0.60 mètre de terre, le terrain naturel est situé +/- 1.10 mètre plus haut, ce qui permet la plantation des haies mitoyennes et de buissons,
 - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le terrain est bâti à raison de 27% de la parcelle,
 - le terrain est bordée de haies vives, le projet n'est pas précis quant à la plantation d'arbres,
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 11 voitures, le sous-sol comprend aussi les caves et les locaux techniques, vélos, poubelles,
 - en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne est prévue au sous-sol (10 m³),
 - quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie proposée reste en désaccord avec celle de ce tronçon de chaussée, principalement constituée de maisons mitoyennes (vers la place de Saint-Job) et de villas ou de maisons jumelées avec Hellevelt,
 - la typologie proposée est différente des maisons de la chaussée datant du début du XX^{ème} siècle. Il y a aussi des constructions plus récentes dans la chaussée, mais qui conserve la typologie de maisons unifamiliales,
 - le projet tel qu'introduit proposait une façade plate avec terrasse entrante,
 - le projet tel que modifié propose un large oriel qui accentue la typologie d'immeuble à appartements, rehaussée d'une large lucarne. L'oriel est un élément peu fréquent dans ce tronçon de chaussée et vu la faible largeur du trottoir (+/- 1.50 mètre), cet élément architectural est peu approprié,
 - la maison 240-242 étant à l'origine une seule maison, la démolition de la moitié de la maison peut poser de sérieux problèmes de stabilité et de gestion du réseau d'égout,
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- application de la prescription particulière du PRAS 2.5.2, modification des caractéristiques urbanistiques. Le tronçon de la chaussée vers la place de Saint-Job est constitué de maisons

mitoyennes, certaines d'origine, d'autres reconstruites plus récemment de sorte que le style architectural présente une certaines variétés,

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), le projet reprend la hauteur de la façade existante,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), le projet reprend le profil du versant avant de la toiture existante,

Considérant que par rapport à la demande telle qu'introduite, le projet :

- supprime la maison en intérieur d'îlot,
- réduit en profondeur la partie centrale (-2.65 mètres), mais augmente légèrement les travées latérales (+/- 1 mètre),
- en programme, supprime la maison arrière et augmente le programme d'appartements de 9 à 11 (en moyenne 90 m² par appartements),
- en densité, réduit de 0.98 à 0.90,
- en emprise, réduit de 39 à 27 %,

Que par rapport à la situation existante, le projet dégage l'intérieur de l'îlot, modifie peu les données d'emprise au sol ;

Mais que le projet reste en rupture urbanistique avec le quartier ;

Que la démolition des deux maisons n'est en aucune manière justifiée (rapport stabilité, ...) ;

Que ces maisons font partie d'un ensemble historique et cohérent de la rue ;

Que le potentiel de la largeur du terrain permet une nouvelle construction de +/- 6.8 mètres de large en maintenant le bâti existant ;

Qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme pourrait opter pour la rénovation-extension du bâti existant et une nouvelle construction à gauche de celui-ci, avec un socle commun de garages.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 13

Dossier 16-42429-2015- Enquête n° 247/15

Demandeur : Monsieur et Madame Natalie Gilbert et Stéphane Versteegen

Situation : Avenue Buysdelle 73

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale et car-port avec augmentation de volume de 20% du volume, l'abattage de 6 arbres et la modification du relief du sol

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42429-2015 introduite le 01/09/2015 par Monsieur et Madame Natalie Gilbert et Stéphane Versteegen et visant la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale et car-port avec augmentation de volume de 20% du volume, l'abattage de 6 arbres et la modification du relief du sol sur le bien sis Avenue Buysdelle 73;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone de servitude au pourtour des bois;

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

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

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

- la démolition-reconstruction est implantée au même endroit,
- l'augmentation de superficie respecte le prescrit du PRAS,
- la gestion du projet respecte l'environnement particulier du terrain,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°16 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de construction en zone de servitude au pourtour des Bois,
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **Natura 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10 au 02/11/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation ;**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/09/2015 : dépôt de la demande

26/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis du Service Vert émis le 05/11/2015
 - *Abattage d'arbre(s):*
Abattage de six (6) arbres à haute-tige de 90 à 210 cm de circonférence et de type résineux.
 - *Maintien d'arbre(s):*
Tous les autres arbres sont à maintenir.
 - *Haies:*
Toutes les haies existantes sont à conserver.
 - *Zone de protection des arbres:*
Le site se trouve inclus dans la zone de protection de 60 m entourant le bois de Buysdelle, aussi les replantations devront elles être proportionnelles aux abattages.

- Replantations:
 - Aucune replantation n'est prévue dans le projet. Le Service Vert impose la replantation de trois arbres de haute-tige de 20/25 cm de circonférence et de dix arbustes de 150-175 cm de hauteur. Toutes les replantations devront être effectuées dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars.
 - Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 12/11/2015

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

Cotation d'implantation planimétrique

- Principes généraux : Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes. Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.
- Quant au projet : la cotation planimétrique est trop peu lisible pour être interprétée correctement sans risque de confusion ; les flèches entre traits de rappel sont quasiment invisibles.

Cotation d'implantation altimétrique

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

Eaux usées : raccordement à l'égout public

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010 consultable sur le site Internet de la Commune d'Uccle.
- Etant donné qu'il n'existe pas encore d'égout public dans l'avenue Buysdelle, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.
- Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :
 - a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices ;
 - b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.
- L'éventuel puits perdant existant sera désaffecté car aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
- L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité motivée de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.

- Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.
- Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be
- Quant au projet : contrairement à ce que renseigne le plan du niveau -1, la construction d'un égout dans l'avenue Buysdelle en 2016 est très improbable. Les plans doivent donc prévoir un système d'épuration individuelle dont l'exutoire ne peut être qu'un dispositif d'infiltration proche de la surface du sol étant donné que la parcelle se trouve dans la zone de protection du site Natura 2000. Il n'y a pas de ruisseau ou de fossé à proximité dans lequel les eaux épurées auraient pu être rejetées.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m², ainsi que de rénovation lourde.
- Les principes de gestion prioritaires consistent à :
 - a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
 - b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
 - a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
 - b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;
 - c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
 - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
 - d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
 - e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

- Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
 - a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
 - d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (simple citerne à récupération, sans indication de capacité et non adjointe d'un ouvrage de temporisation et d'infiltration) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration.
- NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau d'égout et il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.
- L'accord de Bruxelles-Environnement est requis au sujet de l'ouvrage d'infiltration étant donné la présence d'une zone Natura 2000 à moins de 60m de la parcelle.

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

- l'avis de l'IBGE – Natura 2000
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et maintenir les limites de la parcelle sans éclairage.
Bruxelles Environnement suggère généralement l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre comprenant
 - a) un système de détection de présence,
 - b) un réglage d'intensité,
 - c) une armature basse,
 et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie.

- Que l'utilisation de pesticides soit interdite sur l'ensemble de la parcelle.
- Que l'utilisation d'espèces végétales indigènes soit favorisée et que celle d'espèces exotiques potentiellement invasives soit interdite (voir listes en annexes).
- Que les barrières et clôtures soient adaptées pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas.
- Notamment dans le cadre d'abattages d'arbres autorisés (en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole qui s'étend du 1^{er} mars/avril au 15 août) : En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu étant donné que les nids des espèces protégées sont également protégés.
- Que la diversité des habitats naturels présents sur le site du projet soit favorisée : haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies,
- Que soient utilisés des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé.

En outre:

- Il est interdit, notamment dans le cadre du chantier, de procéder à du stockage dans le Bois du Buysdelle et/ou de passer par celui-ci :
 - qu'une délimitation physique soit mise en place au niveau de la zone Natura 2000 afin de protéger cette dernière lors des travaux, qu'il n'y ait pas d'intrusion dans la partie boisée existante;
 - qu'aucun charroi ne passe ou ne stationne dans la zone Natura 2000 ;
 - qu'il n'y ait pas d'entreposage de machine et/ou de matériel dans la zone Natura 2000.
- En matière de gestion des eaux, il est interdit de déverser des eaux usées (grises et noires, y compris de piscine/bassin extérieur/étang de baignade) dans ou vers une zone Natura 2000. Si le quartier n'est pas encore égoutté mais que c'est prévu, une fosse septique (non infiltrante) devrait certainement être prévue. Régulièrement vidangée par une entreprise agréée, elle comportera un siphon disconnecteur équipé d'un by-pass permettant d'envoyer les eaux usées vers le raccordement aux égouts de la rue, pour le jour où ceux-ci seront opérationnels.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, situé proche du Bois de Buysdelle,
- Dans ce quartier, l'avenue est en pavés. Des garages sont implantés en bordure de certaines parcelles,
- Les parcelles sont délimitées à l'alignement par des haies vives,
- La maison n°73 sur laquelle porte la demande est pavillonnaire construite dans les années 60, couverte par une toiture à double versant de faible pente, comprend 2 chambres (PU 22239), agrandie d'une véranda régularisée par le PU 41114 (les travaux de la véranda de 9 m² ont été exécutés en 1997 et simplement posé sur la terrasse existante),
- La maison présente de graves problèmes d'humidité ascensionnelle de sorte que la rénovation n'est pas possible,
- Elle est implantée proche de la limite Nord du terrain,
- Elle est située à +/- 15 mètres de la limite du bois,
- Le bâti environnant est constitué de villas 4 façades,
- La maison de droite (n°67) est implantée au centre de sa parcelle, sur le haut du terrain, de gabarit R+1+T,
- La maison de gauche (n°75) est implantée en fond de parcelle, très proche du bois, un garage est implanté à l'alignement, le long de la limite latérale droite de la parcelle,
- Le couvert végétal comprend 6 arbres de faible qualité, certains malades ou ayant poussés trop proche des limites de la parcelle,

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

- La démolition–reconstruction d'une maison pavillonnaire,
- L'aménagement d'un car port le long de la façade Nord,
- L'aménagement d'un étang de baignade dans le jardin, l'abattage de 6 arbres, la plantation d'arbres fruitiers,

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

- Le pavillon existant est très humide et en mauvais état,

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

- en matière de programme :
 - la maison comprend 2 chambres, un petit bureau et un séjour ouvert sur le jardin sur 3 côtés,
 - deux terrasses couvertes de part et d'autre du séjour et une terrasse côté Sud entre la maison et l'étang de nage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - ce rez-de-chaussée est couvert d'une toiture à un versant, couvrant également les 2 terrasses couvertes,
 - le car-port en façade Nord est couvert d'un pan étroit en pente vers le sud accueillant des panneaux photovoltaïques,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les arbres à abattre : 1 pin, 2 thuyas, 1 mélèze, 2 sapins,
 - des arbres fruitiers seront replantés : pommiers, poiriers, pêcher, figuier,
 - un bassin de nage naturel est aménagé au Sud,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un car-port est prévu le long de la façade Nord, abrité par un versant couvert de panneaux photovoltaïques,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la capacité de la citerne d'eau de pluie n'est pas précisée, mais le projet prévoit des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle ;
- quant à la zone de servitude au pourtour des bois,
 - la maison est située entièrement dans la zone de 30 mètres,
 - le projet augmente la volumétrie de moins de 20% (de 359.4 à 427.9 m³ soit 19%),
 - l'emprise passe de 10.8 à 14.10 %,
 - la superficie imperméable passe de 18 à 24%,

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

- la reconstruction est dans la zone de pourtour des bois, dans le respect de la clause des 20% d'augmentation de volume ;
- la reconstruction est réalisée au même endroit que le pavillon existant, bien qu'un peu étendu,
- le projet ne porte en conséquence pas atteinte à la zone Natura 2000. Les conditions émises par l'IBGE devront néanmoins être respectées quant au chantier et l'entretien du jardin,
- Considérant la situation des parcelles concernées dans une zone de découvertes d'outils préhistoriques (mésolithiques et néolithiques) (Atlas du sous-sol de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle, site 4 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

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

- Préciser le plan d'aménagement des abords avec les replantations prévues,
- Permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire,
- Prendre contact avec le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et des eaux usées, compte tenu des projets d'infiltration exposés et de l'absence d'égouts en voirie ;

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 le plan d'implantation doit être précisé avec les plantations d'arbres,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la capacité de la citerne d'eau de pluie doit être précisée,

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/11/2015
Objet n° 14

Dossier 16-42427-2015- Enquête n° 245/15

Demandeur : Monsieur Frédéric PAUL-FERREIRA-GAMEIRO

Situation : Avenue de Foestraets 19

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation isolée : la construction d'une aile annexe (piscine, garage, logement de fonction)

AVIS

Avis reporté dans l'attente du complément du dossier en ce qui concerne le plan paysager et les abattages générés par le projet, ainsi que pour une visite sur place le 25 novembre à partir de 11h00.