

Séance du 17 février 2016 / Zitting van 17 februari 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9392
Situation : Avenue de Mercure 9-15
Demandeur : Association des Co-proprétaire av de Mercure 9
ACP c/o Lamy Belgium Coprop.
- 09h15 2) 005/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.356-2015 (art.126/3)
Situation : Rue Verhulst 37
Demandeur : DEXIN sa (M. De Coster Jean-Paul)
(la démolition d'une maison uni-familiale et la construction d'un
Immeuble de 5 appartements avec un garage de 5 emplacements en
sous-sol)
- 10h00 3) 006/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.505-2015
Situation : Avenue de Foestraets 15
Demandeur : IMMO RENAISSANCE sa (M. Beerlandt Johan)
(la modification du permis 16-40052-2011 : la construction de 2
Immeubles (3 et 2 logements) et 2 parkings (5 et 4 emplacements))
- 10h25 4) 013/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.480-2015
Situation : Chaussée de Waterloo de 846 à 854
Demandeur : IMMO CAMBRE SPRL (M. DAVIDTS Vincent)
(la rénovation et démolition/reconstruction partielle d'un immeuble de
commerce avec atelier de fabrication, et création de 2 logements
supplémentaires)
- 11h00 5) 004/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.460-2015
Situation : Rue Vanderkindere 465
Demandeur : BASIC-FIT Belgium sprl – Monsieur René Moos
(la conversion d'un rez commercial en centre de fitness)
(CC 03/02/2016 : reconvoction)
(CC du 03/02/2016 : avis reporté - convocation)
- 11h20 6) 012/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.204-2015
Situation : Avenue de Messidor 131
Demandeur : Madame DURAND Aline
(la transformation d'un espace de bureau en une habitation uni-
familiale)
- 11h40 7) 011/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.263-2015
Situation : Rue Vanderkindere 168
Demandeur : Monsieur BOCCIA Maurizio
(la rehausse du bâtiment et l'aménagement de 4 logements avec
modification de la façade)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ---
- 13h30 8) 007/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.451-2015 (art.126/1)
Situation : Rue des Bigarreux 38
Demandeur : M. et Mme POLET Olivier et MANIRAHU Mariamu
(la transformation et agrandissement d'une maison uni-familiale)

- 13h50 9) 008/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.477-2015
Situation : Avenue Henri Pirenne 21
Demandeur : Madame Ullens de Schooten Whettnall Sophie
(la création d'une piscine, d'un pool-house, d'un local technique et
la modification de la couleur de l'enduit de façade)
- 14h15 10) 009/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.539-2015
Situation : Avenue de l'Aulne 30
Demandeur : M. et Mme DELSEMME Adrien et BOURHABA F.
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale et la mise en
conformité de la minéralisation de la zone de recul)

± 14h40 - Divers / Allerlei:

002/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.454-2015
Situation : Rue Geleytsbeek (à droite du 232)
Demandeur : THOMAS et PIRON sa – Monsieur Louis-Marie Piron
(la construction d'une maison uni-familiale)
(CC du 03/02/2016 : avis reporté)

284/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.494-2015
Situation : Dieweg 49
Demandeur : Jean-Michel MOLLO sprl – M. et Mme Mollo et Sautois
(la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
(CC du 27/01/2016 : avis reporté)

± 15h30 - Fin de séance/Einde zitting

Dossier retiré :

010/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.461-2015
Situation : Chaussée de Waterloo de 891 à 893
Demandeur : Les P'thibou sprl (Madame Van Hoey Chantal)
(la transformation d'un commerce (150m²) en maison d'enfants - crèche)

(En date du 28 janvier et 2 février 2016 (courriel), Madame Floriane Geldof nous signale qu'elle aimerait mettre fin à la demande de permis d'urbanisme PU16-42.461-2015 au nom de « Les P'thibou sprl »).

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 17 février 2016
Objet n°1
Dossier : PE-9392-2015

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9392-2015
Situation	Avenue de Mercure 9 - 15, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Mercure AV DE MERCURE 9 ACP C/O LAMY BELGIUM
Objet	Exploitation d'un parking couvert, d'un parking à l'air libre et de chaudières au gaz
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	du 18/01/2016 au 01/02/2016 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

Considérant que:

- les immeubles se situent en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- la demande vise la régularisation de plusieurs bâtiments de logements reliés par l'existence d'un parking couvert (en sous-sol) de 132 emplacements, d'un parking à l'air libre de 13 emplacements et d'une chaufferie (3 chaudières en cascade) ;
- la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble n°15 ;
- des plaintes ont été émises par les habitants avant la procédure de demande de permis en relation avec le bruit créé par le système de ventilation;
- le demandeur a expliqué en séance que le système de ventilation du parking allait être remplacé;
- l'avis du SIAMU comporte 10 remarques;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'aménager le local vélo avec au minimum 6 emplacements suspendus (crochets) avec attache du cadre
- de se mettre en conformité avec les remarques émises par le SIAMU.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 2

Dossier 16-42356-2015- Enquête n° 5/16

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

Situation : Rue Verhulst 37

Objet : la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de 7 logements modifié en 5 logements (article 126/3 du CoBAT)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42356-2015 introduite le 08/07/2015 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de 7 logements sur le bien sis rue Verhulst 37;

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

Considérant que la demande modifiée selon l'article 126/3 du CoBAT modifie la demande et vise la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 5 appartements et un garage en sous-sol de 5 emplacements ;

Considérant que les mesures particulières de publicité de la demande telle qu'introduite sont requises pour les motifs suivants :

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

- application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur de construction du Titre I du RRU en ce que la profondeur de construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et §2 (couverture de 0.60m de terre),
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture du Titre I du RRU en ce que la toiture plate de l'étage en recul dépasse la hauteur de la toiture de la maison voisine, au droit de la mitoyenneté,
 - non-respect de l'article 13 du titre I du RRU (couverture de 0.60m de terre)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *la maison existante de 120 m² comportant 2 logements est remplacée par un immeuble de 210 m² pour 7 appartements !*
- *c'est bien la nature même de la demande qui entraîne les multiples dérogations,*
- *le projet est déséquilibré par rapport au tissu urbain, l'étroitesse de la rue,*
- *le projet crée des vues vers les parcelles voisines,*
- *l'oriel augmente l'impact du projet dans cette rue étroite,*
- *les plans sont erronés, il n'y a pas de caves sous le n°43,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/07/2015 : dépôt de la demande

06/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

03/12/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 07/10/2015 et libellé comme suit :

Alignement

- Considérant l'étroitesse du trottoir et de la chaussée, ainsi qu'un précédent posant problème dans la même rue, **les plus vives réserves sont émises au sujet de la construction de l'oriel en encorbellement à seulement 2,38m du sol et 50cm en retrait de la bordure, qui sera fréquemment sujet à accrochage par les camions passant régulièrement dans cette rue.**
- La hauteur libre préconisée par le service de la Voirie est de 4m (c'est-à-dire le minimum requis par le Règlement Général de Police pour le passage des véhicules des services de secours).

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 :
- Excepté sur le plan graphique, où l'on voit que les seuils des accès au garage et au monte-charge coïncideront avec le niveau existant du trottoir, les plans ne précisent pas de manière chiffrée l'altitude à laquelle sera implantée la nouvelle construction et ses seuils, par rapport à deux points de repère sur des seuils voisins.

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 ;*
- *Vu 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 ;*
- *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 celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.*
- *Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :*
 - a) *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, christophe.vanhove@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 à l'espace public :*
- *Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.*
- *Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.*

- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
- Le projet ne propose aucun schéma de gestion des eaux pluviales et doit donc être complété 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, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.
- NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité, l'infiltration n'est pas possible étant donné que la construction occupera la totalité de la surface de la parcelle. Le rejet à l'égout peut donc être adopté moyennant système de gestion.

Vu l'avis rendu par l'instance les instances consultées en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 23/09/2015

Vu l'avis SIAMU émis le 27/08/2015 sur la demande telle qu'introduite et le 21/12/2015 sur la demande telle que modifiée

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé au centre de la commune mais est principalement résidentiel, composé principalement de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, la rue est étroite, à sens unique, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté,
- la maison n°37 sur laquelle porte la demande, unifamiliale, présente un gabarit R+1+Toiture Mansart,
- La parcelle à plus de 10 mètres de large, mais la maison, accolée au seul mitoyen de droite, a une largeur moindre et laisse en espace non bâti du côté gauche,
- La parcelle est orientée Est-Ouest, présente une profondeur de +/- 21,30 mètres et est séparée des autres parcelles par des murs de jardin,
- La maison de droite (n°35) est également une maison unifamiliale de 3 façades implantée sur un large terrain,
- L'immeuble de gauche (n°43) présente un gabarit R+3+étage en recul dont la parcelle présente les mêmes caractéristiques que celle sur laquelle porte la demande ,

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

- la démolition de la maison,
- la construction d'un immeuble de 7 appartements, un parking collectif de 5 emplacements et un garage individuel,

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

- le quartier est principalement composé de maisons unifamiliales de petit gabarit, à l'échelle de cette rue étroite du centre de la Commune,
- le projet de la demande présente un programme trop important pour la parcelle, ce qui génère de trop nombreuses dérogations,
- les explications données en séance notamment en ce qui concerne la possibilité d'agrandir la parcelle côté jardin, ne font pas partie de la présente demande et doivent faire l'objet d'une nouvelle demande,
- La maison existante pourrait être agrandie ou transformée de sorte à créer une seconde maison unifamiliale, dans la continuité du tissu existant,
- Qu'à tout le moins, en cas de démolition de la maison existante, il y a lieu de conserver la profondeur au maximum de l'immeuble voisin de gauche,

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est aménagé en un appartement de 1 chambre, non traversant donnant sur la cour, d'un garage individuel et de l'entrée du parking en sous-sol (via ascenseur à voiture), un local vélo,
 - le 1^{er} étage comprend un appartement de 1 chambre et un appartement de 2 chambres,
 - le 2^{ème} étage comprend un studio non traversant donnant côté rue et un appartement de 3 chambres,

- le 3^{ème} étage et l'étage en recul comprennent un duplex de 2 chambres et un duplex de 3 chambres,
- le programme est varié mais présente une densification trop importante par rapport au quartier et génère trop de dérogations,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le parking en sous-sol couvre l'entièreté de la parcelle,
 - le rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ne laissant un jardin de 3.20 mètres de profondeur, sauf pour l'étroite travée de gauche avec une profondeur de +/- 6.7 mètres, ce qui est trop faible, ne permettant pas de vue convenable et ne laissant qu'un faible ensoleillement,
 - Le rez-de-chaussée de l'immeuble présente une façade presque aveugle en raison des deux entrées de garage, ce qui ne peut s'envisager
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est entouré de murs, sa superficie est faible et est situé totalement sur le dépassant du parking, sans prévoir 60 centimètres de terre, ce qui aurait permis quelques plantations,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol comprend 5 emplacements, accessibles par un ascenseur pour voiture, dans cette rue étroite où aucune zone d'attente n'est possible,
 - au rez-de-chaussée un garage individuel est en outre prévu portant atteinte à l'esthétique de cette façade,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne ou de bassin d'orage,
 - le projet ne prévoit pas de toiture verte,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'oriel en façade est profond de 0.80 mètre, ce qui vu la faible largeur de la rue est trop important,
 - les deux portes de garages vont créer un rez-de-chaussée inhabité et sans convivialité du côté de la rue,

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) §1, 1° (3/4 de la profondeur) et §2 (couverture de 0.60m de terre) :
 - la zone de jardin est insuffisante et n'est pas couverte de 0.60m de terre de sorte qu'aucune plantation n'est possible,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la profondeur du jardin est réduite à 3.60 mètres, ce qui est trop faible au regard du programme envisagé,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - la rehausse du mur mitoyen ne permet pas un raccord harmonieux avec le versant latéral de la maison de droite,
- dérogation à l'art 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
- la totalité de la parcelle est couverte par le parking en sous-sol, ce qui est généré par le type de programme envisagé, peu adapté dans cette rue étroite,

Considérant que le projet déroge également au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que tous les locaux communs ne sont pas prévus (local nettoyage, local poubelle) ;

Que le local vélo situé au rez-de-chaussée est peu pratique pour manœuvrer et stocker un vélo par appartement ;

Considérant que ces multiples dérogations sont engendrées par la nature et le programme de la demande qui sont trop importants pour la parcelle, tant en emprise qu'en nombre de logement ;

Qu'en emprise, le projet est plus impactant que l'immeuble de référence voisin de gauche ;

Que la densité de la parcelle est trop importante (3.31) ;

Considérant que le projet n'est pas adapté aux caractéristiques des lieux, aux motifs ci-avant ;

Considérant que les mesures particulières de publicité sur la demande telle que modifiée sont requises pour le motif suivant :

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article 13 du titre I du RRU (couverture de 0.60m de terre)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, sur la demande telle que modifiée et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *un réclamant considère qu'un ascenseur à voiture risque de créer des files, et que le nombre de logement reste trop important, il suggère de réduire au nombre de 4 en créant un duplex pour une famille disposant du jardin,*
- *le réclamant se demande s'il est opportun de démolir la maison, vu la possibilité de l'étendre sur la gauche. Il est possible d'étendre et de faire deux duplex,*
- *des habitants du n°47 Rue du Doyenné estime que le projet aura un impact sur leur vie de famille, notamment en matière de vue,*

Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :

- la démolition de la maison,
- la construction d'un immeuble de 5 appartements (au lieu de 7) et d'un parking collectif de 5 emplacements,
- la modification de la limite de la parcelle de 224 à +/- 276 m²,

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

- le quartier est principalement composé de maisons unifamiliales de petit gabarit et d'immeuble à appartements multiples, à l'échelle de cette rue étroite du centre de la Commune, construits à l'alignement et entre mitoyens,

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

○ **en matière de programme :**

- le rez-de-chaussée est aménagé en un appartement traversant de 1 chambre et bureau ou 2 chambres et de l'entrée du parking en sous-sol (via ascenseur à voiture), d'un local vélo,
- le 1^{er} étage comprend un appartement de 1 chambre de 2 chambres et deux terrasses,
- le 2^{ème} étage comprend un appartement de 2 chambres et deux terrasses,
- le 3^{ème} étage comprend 1 appartement de 2 chambres et deux terrasses,
- le 4^{ème} étage en recul comprend un appartement de 1 chambre et deux terrasses,
- ces appartements sont spatiaux tout en offrant des espaces extérieurs,

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- le parking en sous-sol couvre les ¾ de la parcelle,
- le rez-de-chaussée, côté gauche à la même profondeur que la construction de gauche et est moins profond que la construction de droite,
- l'étage en recul respecte le recul de l'immeuble de gauche sur la largeur de la travée de la chambre,
- l'agrandissement de la parcelle permet d'offrir une zone de jardin de pleine terre et une proportion totale de jardin compatible avec le programme, et la situation au centre dense de la commune,
- le projet s'intègre donc dans le gabarit des constructions voisines, de sorte que le vis-à-vis avec les constructions de la rue du Doyenné sont du même ordre que les vis-à-vis existants, courant au centre de la commune,

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

- le jardin est entouré de murs sur la profondeur du sous-sol puis par des haies vives de 1.20m de haut,
- sa superficie est agrandie afin de conserver un jardin de pleine terre au-delà du dépassant du garage,
- le dépassant du parking prévoit 60 centimètres de terre, ce qui permet quelques plantations,

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

- le parking en sous-sol comprend 5 emplacements, accessibles par un ascenseur pour voiture, ce qui est suffisant pour une situation au centre de la commune, bien desservi par les transports en commun,

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

- le projet prévoit une citerne de 6200 m², et pas de bassin d'orage,

- le projet prévoit une toiture verte,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en façade à rue, les terrasses sont entrantes, ce qui crée un jeu de volume,
 - les baies du rez-de-chaussée sont moins rythmées que les étages, le local poussette est aveugle, ce qu'il y a lieu d'améliorer,

Considérant que le projet tel que modifié est plus adapté à l'échelle du quartier et de la parcelle, et répond dès lors au bon aménagement des lieux,

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

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la dérogation est faible, le jardin de pleine terre permet la plantation d'un arbre, à prévoir,

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois médiéval remontant au 12^{ème} siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle - www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique); il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille archéologique préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

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

- améliorer le rythme des baies du rez-de-chaussée et prévoir une baie éclairant le local poussette,
- prévoir la plantation d'un arbre de moyenne tige dans la zone de jardin à au moins 2 mètres des limites,
- prévoir un bassin d'orage de même capacité que la citerne d'eau de pluie,

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 accessoire en ce qu'elle vise l'amélioration de l'aménagement de la zone de jardin et de la façade au rez-de-chaussée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être accompagné de plantation afin d'apporter un massif vert en intérieur d'îlot,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater 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 ;
- 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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 13 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 03

Dossier 16-42505-2015- Enquête n° 006/16

Demandeur : Monsieur Johan Beerlandt Immo Renaissance S.A.

Situation : Avenue de Foestraets 15

Objet : la modification du permis 16-40052-2011 : la construction de deux immeubles (3 et 2 logements) et 2 parkings (5 et 4 emplacements)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42505-2015 introduite le 30/10/2015 par (la) S.A. Immo Renaissance c/o Monsieur Johan Beerlandt et visant la modification du permis 16-40052-2011 : la construction de deux immeubles (3 et 2 logements) et 2 parkings (5 et 4 emplacements) sur le bien sis Avenue de Foestraets 15;

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

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

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
- o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
- 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'implantation, en termes d'emprise et de dégagement pyramidal vis-à-vis de la limite parcellaire arrière pour le bâtiment A
- o Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2016 au 01/02/2016 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 prévoit d'ériger 2 immeubles à appartements sur une partie de terrain remblayée. Ce remblai couvre un ancien ruisseau (un talweg).
- Les remblais successifs du vallon Fond'Roy vers le vallon d'Ohain et puis la vallée de Saint Job (av de Foestraets elle-même, lotissement de la propriété Buysens des 12a,14,16,18 av de Foestraets et av Wellington et remblai du 15) génèrent l'inondation du fond des terrains du 12a,14,16 par mauvais drainage des eaux survenus surtout depuis le remblai du 15. Sous l'ancien tennis déjà détruit il y a de profonds puits bétonnés, résidus d'une construction abandonnée à la fin des années 1970.
- Où en est le drain qui était destiné à drainer les eaux du Fond Roy vers l'avenue Pastur puis le vallon d'Ohain puis la vallée Saint Job (Geleytsbeek). Une vérification de sa perméabilité et sa préservation s'imposent pour limiter les nuisances futures.
- L'absence d'égout dans la rue entraîne lors des pluies un ruissellement impressionnant des eaux de surface dans l'avenue Foestraets. La construction de logements supplémentaires avec l'imperméabilisation des sols et la production d'eaux usées va entraîner un accroissement des nuisances.
- Ce remblai crée un dénivelé de 15 M de haut sur seulement 5 M de recul par rapport au niveau de son terrain ce qui empêche déjà l'ensoleillement sur la moitié de son terrain.
- Le projet prévoit d'ériger 1 des 2 immeubles (R+2) sur ce remblai ce qui aura pour conséquence de bloquer toute luminosité et d'ériger un mur de 15 M + 9 M soit 24 M de hauteur devant son terrain sans réel recul et ceci dans un quartier de villas.

- le caractère du quartier doit être préservé et il ne fait pas rajouter des structures trop grandes.
La densification de l'habitat créé par ce projet augmenterait une circulation déjà précaire dans le quartier.
- Les voisins s'opposent aux dérogations de hauteur et de surface qui demeurent dans ce nouveau projet..
- Pourquoi admettre des dérogations, c'est une question de principe d'autant que, de demande en demande, les dérogations augmentent: +41m² soit 10% de surface et 30cm de hauteur.
- Problème de la préservation des arbres restants.
- Après les abattages déjà effectués, il ne reste déjà plus qu'une lisière partielle entourant le terrain désert alors que les arbres sont indispensables pour retenir les terres et absorber l'eau outre leur rôle d'écran. Ils demandent pourquoi il y aura encore une autorisation d'abattage d'arbres.
- La surface au sol est en réalité de 41 m² plus grande que ce que permet le PPAS.
- le projet précédent parlait de 2+2+1 studio+ 8 parkings. Ici, il est carrément question de 2+3+ 1 cabinet + 9 parkings. En somme, rien n'a été revu à la baisse, que du contraire.
- Pourquoi avoir tant de places de parking pour 5 habitations. D'autant que la taille du parking de la villa A permettra à une 10^{ème} auto de se garer.
- Le bâtiment A ne sera pas relié à l'égout. C'est un problème que rencontrent plusieurs maisons du quartier.
- Un voisin émet encore des doutes sur la fiabilité du terrain qui sera construit. En effet, lors de la seule démolition de l'ancienne maison, sa maison au 12A avenue de Foestraets a réellement tremblé. S'il creuse des fondations telles qu'elles sont projetées, ils peuvent prévoir de gros changements, non seulement dans leurs murs, mais aussi dans les tuyaux et câbles sous l'avenue de Foestraets, avec les risques inhérents aux ruptures.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/10/2015 dépôt de la demande

30/10/2015 accusé de réception d'un dossier complet

18/01/2016 au 01/02/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/02/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/01/2016, prévoyant des conditions à joindre au permis,

Vu l'avis du Service Vert émis le 22/12/2015, qui émet l'avis suivant :

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 de 17 arbres de haute-tige d'essences variées et de 78 à 172 cm de circonférence.
- o Maintien d'arbre(s):
Tous les autres arbres sont à maintenir. Il est également à noter que la parcelle comprend 3 arbres remarquables repris sur les listes de la DMS (un Abies sp, un châtaignier et un chêne pédonculé).
- o Zone de protection des arbres:
Les arbres conservés devront être protégés de manières adaptées (voir modalités ci-dessous) en portant une attention toute particulière à la minimisation des travaux à proximité des arbres remarquables.
- o Replantations:
Le Service Vert marque son accord pour les plantations prévues dans le projet, à savoir 17 arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars.

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/12/2015 et joint à la demande:

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat formé de villas et petits immeubles de logement dans la verdure ;
- o La rue de la demande crée un vallon à l'endroit de la demande ;
- o La parcelle du demandeur se situe à l'angle de l'avenue de Foestraets et de l'avenue Fond'Roy et devient plus profonde dans sa partie à front de l'avenue Foestraets, le terrain comprenant ainsi deux zones :
 - o Celle du coin comportant la maison existante et un beau jardin ;

- o Celle avenue Foestraets comprenant un terrain de tennis à front de parcelle et un grand talus boisé en fond de parcelle ;
- o Les parcelles voisines de l'avenue du Fond'Roy ont également leur fonds de jardin dans cette cuvette ;
- o Les essences du couvert végétal ne sont pas spécifiées au dossier ;
- o La maison qui existait sur le terrain, de gabarit de R+1+toiture plate et implantée au coin des avenues Fond'Roy et Foestraets, a été démolie dans le cadre du permis en vigueur,
- o **Le permis n°16-400052-2011, prorogé en date du 26/03/2014, permet de construire deux petits immeubles de de 3 et 2 logements, d'implantation et de gabarits similaires à ceux de la demande actuelle, sur le terrain : ce permis :**
 - o a fait l'objet des mêmes dérogations que celles demandées dans la présente demande, qui ont été motivées et acceptées notamment en raison :
 - La forme du terrain, son peu de profondeur le long de l'avenue Foestraets et ses fortes dénivellations,
 - L'inscription des volumes projetés dans le tissu bâti environnant,
 - Le peu d'impact réel des dérogations minimales induites par les pentes du terrain,
 - o a été accompagné d'un plan paysager et d'une étude sur les écoulements des eaux (étude des eaux de ruissellement et des solutions à apporter dans le cadre de la demande)

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

- o Bien décrit dans la note explicative, elle vise un programme et des volumes similaires à ceux du permis en vigueur, soit :
 - o Le parti architectural opte pour une typologie de 2 villas à appartements 2 chambres, plutôt qu'un grand appartement 4 chambres et les autres plus petits à seulement 1 chambre,
 - o Pour la villa A accessible depuis l'avenue Foestraets, un ensemble de à 3 logements et 5 parkings en plus des emplacements vélos
 - o Pour la villa B, accessible via l'avenue Fond'Roy pour l'entrée principale piéton, un ensemble de 2 logements et 4 emplacements de parcage
- o Elle modifie quelque peu le parti architectural d'implantation en rapprochant les volumes haut des villas de l'avenue Foestraets et l'organisation interne des logements, au profit d'une diminution de la dérogation au dégagement pyramidal et de l'intégration des garages respectifs aux logements dans chacune des deux villas

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

- o Vu les explications données en séance,
- o Le programme général du projet et ses volumes sont en continuité des objectifs du permis obtenus, en simplifie certains éléments et en limite la dérogation au dégagement pyramidal par rapport à la limite Nord du terrain,
- o Le projet retravaillé modifie l'implantation et les volumes du permis octroyés, de sorte à éloigner le bâtiment B de la limite Nord du terrain et les étages des deux bâtiments, de sorte à diminuer fortement la dérogation existante du permis,
- o L'emprise conserve la dérogation existante et l'augmente quelque peu, ce qui pourrait être évité pour respecter l'aspect paysager du quartier,
- o Les espaces de vie des logements ont des surfaces plus réduites au profit du nombre de chambres, ce qui favorise l'accueil de familles

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

- o en matière de programme, le projet :
- o Propose, pour le bâtiment A, accessible depuis l'avenue Foestraets et implanté sur l'ancien terrain de tennis de la propriété :
 - o Au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres avec cabinet médical accessoire au logement,
 - o 2 logements deux chambres aux étages supérieures,
- o Propose, pour le bâtiment B,
 - o Un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée,
 - o Un appartement en duplex 2 chambres aux étages supérieurs
- o en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet a mieux adapté les volumes construits en fonction du relief du terrain et de sorte à limiter les dérogations du permis octroyé en termes de dégagement pyramidal vis-à-vis des limites mitoyennes,
- l'implantation est mieux adaptée au terrain : l'augmentation de l'emprise pourrait cependant être évitée
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la création d'une prairie fleurie sur le talus Nord et escarpé du terrain porte atteinte à l'intimité entre parcelle et risque fort de ne pas assurer le maintien du talus : le projet doit être accompagné d'un plan paysager plus complet et qui prévoit de reboiser le talus Nord de la parcelle avec des essences appropriées qui en assure le maintien
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet comprend des parkings en relation au programme, intégré au sous-sol des immeubles, ce qui limite les accès carrossables sur la parcelle, au profit du jardin et répond au bon aménagement des lieux,
 - le projet prévoit cependant une largeur d'accès de 4 mètres, largeur qui peut être rétrécie au profit du jardin,
 - Vu l'impact important de ces accès dans le paysage du jardin, il y a lieu d'augmenter la pente de garage pour pouvoir les couvrir plus rapidement d'une pergola assurant leur discrétion
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet prévoit citernes d'eau de pluie et bassins d'orages et doit reprendre les recommandations de l'étude introduite lors du permis en vigueur

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 l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - la demande limite en réalité fortement la dérogation du permis en vigueur en ce concerne le dégagement pyramidal du bâti par rapport à la limite mitoyenne Nord de la parcelle, par le fait de compacter les constructions et de les avancer en implantation plus près de l'avenue Foestraets, ce qui limite également l'impact volumétrique vis-à-vis des maisons 43Fond'Roy et 19 Foestraets, (celle du bâtiment B ne concerne qu'un coin de façade latérale Nord)
 - l'emprise a été augmentée de 4,66m², augmentant la dérogation existante de 18,12% à 18,31% pour les constructions, ce qui d'une part a un impact très limité mais d'autre part, pourrait être évité pour mieux respecter l'aspect paysager de ce quartier

Considérant qu'au regard des observations intervenues en cours de la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la forme du terrain, le projet s'inscrit dans le relief existant et éloigne les constructions du talus Nord du terrain par rapport au permis en vigueur, ce qui limite son impact tant volumétrique que solaire vis-à-vis du paysage et répond au bon aménagement des lieux,
- En ce qui concerne la stabilité, certains éléments ne sont pas du ressort de l'autorisation de bâtir,
- En ce qui concerne le caractère imposant du projet, les volumes s'inscrivent dans le paysage de l'avenue et du bâti environnant : les dérogations déjà octroyées étant justifiées par le caractère particulier du peu de profondeur de la parcelle et de son relief
- En ce qui concerne les eaux de ruissellement de la parcelle et vu les documents déposés en séance, il y a lieu de coupler les conditions de l'étude du permis en vigueur avec celle du présent dossier et de supprimer les incohérences entre les documents

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

- Répondre à l'avis du SERCICE VERT et présenter un plan paysager, avec essences et diamètre des arbres tel que mentionné dans le PPAS, qui:
 - conserve l'aspect boisé du talus Nord du terrain, en y replantant des essences adaptées pour y maintenir le relief existant,
 - assure une meilleure intégration des rampes de garage, notamment par une pente plus importante afin de les couvrir partiellement de pergola, et une limitation à 3,5mètre de largeur,
- Limiter la surface du cabinet médical à 40m², tel que demandé par la PPAS en vigueur, condition au quelle on ne peut déroger,
- Limiter la dérogation à l'emprise à celle octroyée, de sorte à respecter le caractère paysager du quartier,

- Supprimer les remblais en façades Nord du projet du bâtiment A, quitte à revoir les aménagements et densité en conséquence,
- Compléter le dossier de l'étude complète sur la récolte des eaux (y compris celle du permis en vigueur) afin de supprimer toute incohérence dans les documents du dossier,
- Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;
- Indiquer clairement l'emplacement des vélos dans le sous-sol, de sorte à ne pas y laisser garer de voiture
- La gestion des eaux épurées sortant d'une micro-station nécessite un permis d'environnement qu'il s'indique d'introduire avant délivrance du permis d'urbanisme.

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 ;

Que ces modification) répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des aspects de protection paysagère de la parcelle
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite

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;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Les avis des Services Technique du dossier restent également d'application
- Aucun mouvement de terrain ne peut intervenir dans le talus Nord du terrain, derrière le terrain de tennis,
- En cas où le chantier mettrait à découvert d'anciennes canalisations d'eau dans les fouilles des bâtiments, prévenir le Service Technique de la Voirie

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 04

Dossier 16-42480-2015- Enquête n° 013/16

Demandeur : Immo Cambre S.P.R.L. – c/o Monsieur Vincent Davidts

Situation : Chaussée de Waterloo de 846 à 854

Objet : la rénovation et démolition/ reconstruction partielle d'un immeuble de commerce avec atelier de fabrication, et création de 2 logements supplémentaires

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis afin de pouvoir examiner la situation existante de droit de l'ensemble du site concerné par l'entreprise, et pour procéder à la vérification du Permis d'Environnement de classe 1B

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 05

Dossier 16-42460-2015- Enquête n° 004/16

Demandeur : Basic-Fit Belgium S.P.R.L. - c/o Monsieur René Moos

Situation: Rue Vanderkindere 465

Objet : la conversion d'un rez commercial en centre de fitness

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42460-2015 introduite le 01/10/2015 par la S.P.R.L. Basic-Fit Belgium - c/o Monsieur René Moos et visant la conversion d'un rez commercial en centre de fitness sur le bien sis rue Vanderkindere, 465 ;

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

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

Le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale ;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2016 au 18/01/2016 inclus ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 03/02/2016 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/10/2015 : dépôt de la demande ;

18/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/01/2016 au 18/01/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en l'absence du demandeur et de son architecte ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé au Nord de la Commune et est principalement axé sur l'artère commerciale que représente la rue Vanderkindere ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Lincoln à l'Ouest et la rue Joseph Hazard à l'Est ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande se compose de 2 surfaces commerciales implantées de part et d'autre d'un parking pour 26 emplacements, disposé de manière centrale et accessible depuis la rue. L'immeuble se développe très profondément en intérieur d'ilot. À ce titre, le projet est mitoyen avec les jardins des maisons mitoyennes situées rue Vanderkindere, et celles situées du n° 72 au n° 82 de la rue Lincoln ;

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

- Le projet présente une superficie de planchers de 751 m² (cfr cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme – hors parking) ;
- La superficie commerciale nette est définie à l'article 4/2 du CoBAT. En ce qui concerne le projet, elle est de 706 m² ;
- Il s'agit de l'implantation d'un centre de Fitness à l'enseigne de « Basic-Fit » dans un local commercial existant qui était occupé par l'enseigne « Miniprix » (Big Shopping – Small prices).
- Les lieux se présentent actuellement comme suit :
 - Le terrain concerné est entièrement bâti. Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée et un étage à rue, il est étroit et très profond ;
 - Une partie est consacrée à la surface commerciale nette et une autre est consacrée au parking ;
 - L'accès à la surface commerciale se fait par l'entrée du parking.

- L'établissement du centre de fitness ne modifie ni cette disposition ni l'entrée, ne nécessite pas de travaux structurels, mais seuls des travaux d'aménagement intérieur.
- Le volume extérieur ne sera pas modifié à l'exception de l'installation de quelques éléments techniques (touvelles d'extraction d'air, cheminée, exutoires de fumées) ;
- Le projet prévoit des vestiaires et des sanitaires neufs, et des locaux existants sont réutilisés comme local du personnel et chaufferie.
- Un local destiné aux installations de ventilation et un local destiné au boiler sont créés, et toutes les installations techniques seront renouvelées ;
- En ce qui concerne le parking, deux emplacements de parcage seront supprimés pour créer 30 emplacements pour vélos. Le parking servira de chemin de fuite par une porte de secours située au fond de la surface commerciale. Des plafonds RF ½ heure seront placés dans une partie des locaux (l'avis favorable conditionnel du SIAMU est joint à la demande de permis d'urbanisme) ;
- Basic-Fit est une société qui développe des centres de fitness. Des cours collectifs sont offerts. Les horaires d'ouverture seront les suivants :
 - du lundi au vendredi : de 8h à 22h30 ;
 - le samedi et le dimanche ainsi que les jours fériés : de 9h à 16h ;
 - certains jours, l'ouverture est limitée de 9h à 16h, et les clubs sont fermés durant les jours fériés ;
- Les pics d'affluence sont de 18h à 21h du lundi au jeudi. Lors d'un pic, au maximum 105 clients pourraient être présents simultanément.
- 29 clubs sont déjà ouverts en région de Bruxelles-Capitale et d'autres clubs sont encore prévus. Cette assez haute densité correspond à une politique de proximité : offrir un club à des habitants ou à des travailleurs à grande proximité de leur lieu d'habitat ou de travail de manière à avoir la plus grande facilité à s'y rendre ;
- Le club projeté comporterait environ 50 appareils ; un espace de « poids libre » et une salle pour les cours sont également prévus. Il accueillerait environ 240 clients par jour de semaine et 120 clients par jour de week-end lorsque le club sera à « maturité ». en termes d'emploi, l'installation du club représente 2,5 équivalents temps plein.
- Un pareil club nécessite une livraison par mois (produits de nettoyage, rouleaux de papier WC...) ; il peut y avoir des livraisons occasionnelles pour du matériel de marketing ou pour remplacer un appareil. Étant donné les volumes, il s'agit de camionnettes ;

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

- Le site se trouve en périphérie du noyau commercial « Bascule » qui est confirmé, au droit du site, par un « liseré de noyau commercial » au Plan Régional d'Affectation du Sol. Il s'agit d'un pôle - relais de la première couronne qui s'étend sur les communes d'Ixelles et d'Uccle le long de la chaussée de Waterloo et sur des voiries y aboutissant. De 2005 à 2009, le nombre de cellules a diminué de 10 à 20% selon les parties du pôle ;
- Le noyau comprend un grand magasin à l'enseigne « Inno », une galerie, un grand magasin du secteur alimentaire à l'enseigne « Carrefour Market » ainsi que des boutiques de modes, des commerces du secteur HoReCa et divers commerces spécialisés.
- L'offre commerciale du quartier a été cartographiée par Atrium. Les centres de fitness ne sont pas répertoriés spécifiquement. Dans le noyau commercial et à proximité, le demandeur a relevé les établissements suivants :
 - Actigym, salle de sport, chaussée de Waterloo 715 ;
 - Salle de sport Vanorlé, rue de Praetere 33 ;
 - Studio Pilates, rue Vandekindere 542 ;
- Il n'y a pas de centre de fitness dans le noyau commercial ; les établissements cités plus haut n'ont pas exactement le même profil ;
- Basic-Fit ne comprend pas de bar. Il existe juste une possibilité de prendre une boisson ou un snack. En conséquence, les personnes voulant prendre un verre après l'exercice iraient plus que probablement dans les établissements du noyau commercial. L'activité projetée sera donc complémentaire aux commerces existant dans le noyau commercial. Cela va, d'une part, contribuer à la mixité des activités et, d'autre part, contribuer à y faire venir de nouveaux chalands ;
- L'accessibilité en transports en commun moyenne (zone B). Elle consiste principalement en la ligne de tram 7 (arrêt à 250 mètres à pied du site) et en les lignes de bus (STIB 38 et autres lignes De Lijn et TEC) qui parcourent la chaussée de Waterloo) ;

- Le projet prévoit 30 emplacements pour vélos. Un itinéraire cyclable passe rue Vanderkindere (rocade B) et autre passe rue Lincoln (n°6) à moins de 100 mètres du site. La plus proche station Villo est à 500 mètres à pied du site (Churchill) ;
- Le projet prévoit 24 emplacements de parcage. La rue Vanderkindere est en zone verte au droit du site ; plus à l'ouest, une partie de cette rue est en zone rouge (payant pour tous) ;
- Il n'y a pas de parking public à proximité directe du site, mais, par contre, un parking à partager au niveau du commerce de l'Inno ;
- Il y a un emplacement de livraison en voirie au droit du site ;
- En ce qui concerne les déplacements automobiles, le projet prévoit 24 emplacements de parcage pour voitures et 30 emplacements pour vélos. L'enseigne Basic-Fit joue sur la proximité avec le client, qu'il soit habitant ou employé, en multipliant le nombre d'établissements ;
- Les parts modales des transports en commun sont moyennes étant donné l'accessibilité en la matière. Cette accessibilité profite autant aux habitants qu'aux employés. Indépendamment de la politique de proximité développée par Basic-Fit, environ deux tiers des personnes viendraient en véhicule personnel (déplacement après le travail). Cela représenterait 70 véhicules au pic d'affluence. Étant donné la politique de proximité développée, il est estimé que la part modale serait divisée par trois ce qui représenterait 23 de véhicules au pic d'affluence. Ce seraient en fait les personnes qui seraient « coincées » avec leur véhicule après le travail et doivent bien le stationner quelque part. Une part de ces véhicules appartient à des riverains qui stationnent déjà leur véhicule dans le quartier ;
- Comme l'estimation de la part de clients « habitants » et de client « employés », est de 50/50 qu'il y aurait environ 10 à 15 véhicules au pic d'affluence car certains habitants pourraient ne pas avoir le temps de déposer leur véhicule près de chez eux avant de se rendre au Basic-Fit. Le parking prévu est donc correctement dimensionné. Par ailleurs, un sondage d'Atrium a indiqué que 25% des chalands du noyau y viennent en voiture ; au pic d'affluence, cela correspond à 26 voitures. Le projet d'aménagement est donc dans le bon ordre de grandeur ;
- Au sujet des employés, comme il n'y aura que 2,5 équivalent temps plein, l'impact sera minime.
- La part de personnes venant à vélo est difficilement estimable mais il est un fait que le quartier comprend de nombreux cyclistes, encouragés par les itinéraires cyclistes régionaux. Il serait donc possible qu'une part de la clientèle soit « de passage » et vienne à vélo car il est généralement très facile de stationner un vélo. Le projet prévoit 30 emplacements soit de quoi satisfaire 28% de la clientèle lors des pics d'affluence ;
- Le site est accessible aux personnes à mobilité réduite et comprend à cette fin des installations sanitaires avec douche ;
- De par sa conception urbanistique, le projet s'intègre au cadre urbain environnant et participe à la multifonctionnalité de la rue. En effet, l'établissement drainera et attirera une clientèle à toute heure de la journée, en semaine et durant le week-end. La clientèle est susceptible de combiner le passage au club de fitness avec une autre course dans le quartier ;
- Les modifications en façades se limitent à l'enseigne et à la décoration de la vitrine. Le bâtiment lui-même n'est pas d'une grande qualité architecturale. Par contre, la vitrine continuera à être éclairée en soirée ce qui est positif du point de vue du contrôle social et de l'animation du pôle commercial ;
- Lors de l'installation, une attention particulière a été portée à l'acoustique. Des isolants acoustiques ont été placés sur les installations de ventilation. Des mesures ont été prises afin de vérifier leur efficacité. Elles révèlent, le 10/11/2015, un bruit de fond de 35dB sans isolants et lorsque le groupe de ventilation est en fonction, le niveau est à 39-40dB. Avec les isolants, le 16/11/2015, le bruit de fond était de 45dB et les mesures lorsque les installations de ventilation étaient en fonction était également de 45dB ; il n'y a donc pas d'accroissement du niveau sonore.
- Les appareils seront correctement entretenus de manière à ne générer eux-mêmes aucune nuisance acoustique. La musique diffusée dans l'établissement est gérée de manière centralisée avec un limiteur de puissance ; les personnes dans les locaux ne peuvent donc augmenter le volume intempestivement ;

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

- Le projet s'inscrit dans la dynamisation de ce noyau commercial et la variété de l'offre commerciale ;
- Le projet ne nécessite pas de modification au volume bâti ;

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

- en matière de programme, les plans joints à la demande font état de l'ébauche d'une construction au 1er étage à rue. Il s'indique de compléter les plans en ce sens, et de préciser les affectations et fonctions cette construction visible sur différentes photos aériennes, et veiller à ce que l'accès à cet étage ne soit pas compromis par le réaménagement du commerce ;
- en matière d'offre de stationnement, le projet ne mentionne pas, en plan, la répartition des parkings pour véhicules. La création des emplacements pour vélos empiète sur la sortie du parking. Il s'indique d'améliorer ces aspects. De plus, le projet prend possession de l'ensemble des emplacements de stationnement au sein du bâtiment, sur base des conventions de location ;
- le projet propose d'importants dispositifs publicitaires en façade, qui nuiront à l'habitabilité des habitations voisines (de par la signalétique envisagée – teintes, ...), ainsi qu'à la lisibilité de la façade ou des perspectives visuelles de la rue ;
- le projet se développe profondément à l'intérieur de l'îlot, et est muet quant aux dispositifs d'isolation acoustique le long des parois et des toitures, afin de pouvoir préserver la quiétude des logements attenants ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande :
 - se développe profondément à l'intérieur de l'îlot, au sein d'un immeuble commercial existant ;
 - propose l'implantation d'une salle de fitness, drainant un nombre important de visiteurs simultanément. Toutefois, le projet propose l'utilisation entière du parking couvert, ce qui ne peut se concevoir, au risque de compromettre l'utilisation du commerce attenant situé dans le même bâtiment. Or, le rapport joint à la demande fait état d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement au sein de l'immeuble, si on considère le parking dans son entièreté, ce qui a été confirmé par le demandeur en séance ;
 - est muette quant aux dispositifs d'isolation acoustique le long des parois et des toitures, afin de pouvoir préserver la quiétude des logements ;

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

- Revoir l'aménagement de l'accès du parking (entrées et sorties), en fonction de la (re)localisation de l'espace pour les emplacements de vélos et fournir un plan d'aménagement et de répartition complet de ce parking ;
- prévoir une isolation phonique suffisante au niveau des parois et des toitures afin de pouvoir garantir la quiétude des habitations voisines, et présenter une note technique en la matière ;
- réduire les aménagements publicitaires sur l'ensemble des vitrages du rez – de – chaussée (y compris imposte), en évitant les dispositifs rétroéclairés par LED le long des vitrines commerciales, en prévoyant des enseignes publicitaires en lettres découpées, et en augmentant les surfaces transparentes des vitrages. De plus, il s'indique de supprimer l'enseigne publicitaire en partie supérieure de la vitrine sous le passage couvert ;
- compléter les plans avec la représentation de l'étage à rue du bâtiment à rue + son affectation et ses accès, et compléter les tableaux de superficies avec l'ensemble du bâti sur la parcelle (y compris la surface commerciale de gauche) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 6

Dossier 16-42204-2015- Enquête n° 12/16

Demandeur : Madame Aline Durand

Situation : Avenue de Messidor 131

Objet : la transformation d'un espace de bureau en une habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42204-2015 introduite le 14/04/2015 et modifiée le 17/12/2015 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Madame Aline Durand et visant la transformation d'un espace de bureau en une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue de Messidor, 131;

Considérant que la demande modifiée répond aux critères de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT et nécessitait une reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 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 *des habitants de la rue des Balkans déplorent une terrasse surélevée, en face de plusieurs maisons, « nuisantes pour l'intimité » des maisons existantes, sur la toiture existante, au détriment de l'aspect verdurisé et paysager des intérieurs d'îlot, et demandent des toitures verdurisées,*
- o *des habitants de la rue de Messidor demandent des éclaircissements sur la limite de la parcelle, et des incohérences entre les plans à ce sujet (notamment sur les limites de fonds de la parcelle). Ils sont également inquiets quant à la démolition de la dalle de sol du niveau -1.51 m, étant donné les fissures existantes dans le mur mitoyen qui démontrent un glissement de terrain,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/04/2015 : dépôt de la demande

29/05/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

09/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2015 au 08/09/2015 inclus : enquête publique

23/09/2015 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Vu l'avis favorable 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,

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable
Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, aux motifs et conditions de cet avis

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 07/09/2015

15/10/2015: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

17/12/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

18/01/2016 au 01/02/2016 : enquête publique

17/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel,
- Dans ce quartier, plusieurs tronçons de l'avenue de Messidor sont bâtis en ordre continu, et les maisons ou les immeubles sont implantés à l'alignement,
- L'immeuble n°131 sur lequel porte la demande est affecté à deux logements à front l'avenue, et au bureau en intérieur d'îlot,
- Le bureau se développe sur 3 niveaux en gradin, couvert par une toiture plate, en continuité avec le relief du terrain, descendant vers le fond de la parcelle,
- Ces 3 niveaux sont plus bas que le niveau rez-de-chaussée,
- La hauteur sous plafond du 1^{er} niveau est de 2.30 mètres, le 2^{ème} niveau 2.90 mètres et le 3^{ème} niveau de 2.30 mètres,
- L'emprise existante résulte d'une situation exceptionnelle due à une autorisation d'extension d'un atelier dans les années '70' : le permis d'urbanisme n°16-27235-1974 pour l'extension de l'atelier prévoit des toitures vertes entre les poutres inversées de la toiture plate. Ces toitures vertes n'ont jamais été réalisées,
- La maison de droite (n°129) présente un gabarit R+2+T. Le jardin est plus profond que celui de la parcelle sur laquelle porte la demande,
- Le terrain de gauche n'est pas bâti, les fonds de jardins des maisons de la rue des Balkans sont mitoyens à cette parcelle,
- Les maisons de la rue des Balkans sont distantes de +/- 20 mètres de la parcelle sur laquelle porte la demande,
- Le couvert végétal est très faible sur la parcelle, les toitures plates existantes ne sont pas verdurisées,
- Le relief est fortement marqué dans l'îlot, en pente descendante vers l'avenue de Floréal,

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

- Le programme vise la modification de l'utilisation du bureau en logement de 3 chambres,
- Le gabarit extérieur n'est pas modifié,
- L'emprise est réduite en fond de parcelle où une zone de jardin est créée, et par la création de 3 patios,
- La modification des façades arrière de la nouvelle habitation est proposée en enduit clair sur isolant, avec remplacement des châssis,
- La dalle de sol du 1^{er} niveau devra être abaissée pour porter la hauteur sous plafond à 2.50 mètres (actuellement 2.32 mètres),

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

- Le projet porte sur le changement d'utilisation d'un bureau en logement,

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

en matière de programme :

- le logement unifamilial projeté, selon le formulaire de la demande, se répartit sur les 3 niveaux,
- l'entrée du logement se fait au travers du garage et non par les communs de l'immeuble, ce qui est contraire aux normes du SIAMU,
- le 1^{er} niveau (-1.51 mètre) comprend les espaces de jour, orientés vers une terrasse aménagée sur la toiture plate et de 2 chambres qui bénéficient d'ouvertures sur des patios, et des salles d'eau
- le 2^{ème} niveau (-4.39 mètres) accueille une chambre et un espace polyvalent. La dimension de la chambre de 14.22 m² est en fait une chambre de 11.2 m² plus un couloir d'accès qui longe le rangement et la salle de douche. Il y a lieu de modifier l'aménagement pour que la chambre puisse effectivement bénéficier d'une superficie de 14 m² sans couloir,
- le 3^{ème} niveau (-5.72 mètres) accueille un petit salon, un petit jardin et une terrasse couverte,

en matière d'implantation et de gabarit :

- la dalle de sol du niveau -1.79 est abaissée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2.50 mètres,
- le 2^{ème} niveau est aménagé en chambre, salle de douches, espace polyvalent. Le patio (3) qui éclaire ce niveau est entouré, au niveau de la toiture plate, de murets et la passerelle

vers la terrasse surplombe en partie ce patio de sorte que l'apport de lumière naturelle est réduit;

- le 3^{ème} niveau est réduit pour aménager un petit salon et créer un jardin en pleine terre où une citerne de 5.000 litres est prévue,
- en fond de parcelle, la toiture est maintenue pour aménager une terrasse couverte,
- le projet ne modifie pas les murs mitoyens,
- en matière d'aménagement d'éclairage naturel :
 - les deux chambres et la salle de bains du niveau -1.51 sont éclairées par un patio (n°2) d'une dimension de 1.4 x 2.64 mètres). Cet espace est trop exigu que pour apporter de l'éclairage naturel et crée une promiscuité importante entre les espaces qu'il éclaire. Il y a lieu de l'agrandir à la largeur d'une travée entre poutres en portant sa surface à +/- 15 m²,
 - il en est de même pour le patio n°1 entre le séjour et le bureau (1.8 x 1.4 mètre) qu'il y a lieu d'allonger à 4 mètres,
 - le patio n°3 est entouré de garde-corps en maçonnerie, ce qui renforce son encaissement.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les toitures plates sont verdurisées,
 - la terrasse du niveau -1.33 est entourée de végétation et distante des mitoyennetés de 1.90 mètre,
 - le plan du 3^{ème} niveau (-5.72m) illustre une bande étroite de terrain à l'arrière de la terrasse couverte alors que le plan d'implantation situe une zone de jardin plus grande,
 - la création d'une terrasse et jardin restitue une zone de pleine terre qui est trop faible pour le nouveau programme. Il y a lieu de supprimer la terrasse couverte et de préciser l'aménagement du jardin jusqu'au fond de la parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison bi-familiale à front de rue comprend le garage, au fond duquel se situe l'accès au nouveau logement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne est prévue dans la zone de jardin (5000L),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'isolation thermique qui accompagne la reconversion en logement est faible. Le logement est entouré de parois froides (plafond, murs mitoyens, sol).

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

- application de la prescription générale 06 – actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - le bâti existant présente une profondeur exceptionnelle autorisée dans les années '70' pour l'extension d'un atelier, affecté par la suite en bureau,
 - il ressort de la description du projet que le logement s'étend profondément en intérieur d'îlot avec un programme étendu pour un seul logement, et que la zone de jardin est très faible pour cette réaffectation ;
 - la demande recrée une zone de jardin en pleine terre sur la profondeur de 2 travées (7 mètres de profondeur) alors que des locaux complémentaires au logement (bar, espace polyvalent, petit salon) se multiplient,
 - la terrasse prévue au niveau -1,33 est située au cœur de l'îlot, ce bâtiment étant atypiquement implanté profondément en intérieur d'îlot, de sorte que la terrasse va créer un impact important sur la tranquillité de l'entourage. Le logement bénéficie par ailleurs d'un jardin, de sorte que cette terrasse ne se justifie pas pleinement,
 - il y a dès lors lieu d'augmenter l'amélioration de l'intérieur d'îlot en augmentant la part de jardin de pleine terre en supprimant le petit salon et la terrasse couverte,

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

- corriger la superficie de la chambre 1 (+/- 12m²) et de la partie vitrée (+/- 3.5) et de la salle de bains,
- modifier l'aménagement de la chambre 3 pour qu'elle puisse bénéficier de 14 m² effectif sans couloir,
- agrandir le patio 2 à une superficie de 15 m² et étendre le patio 1 sur 4 mètres de profondeur,
- au niveau -5.72, supprimer le petit salon et la terrasse couverte au bénéfice d'une surface perméable aménagée en jardin à aménager en continuité avec le jardin existant,
- présenter un plan d'aménagement complet de la zone de jardin en précisant les limites de celui-ci par rapport à la parcelle du n°129,

- l'entrée du nouveau logement ne peut traverser un garage. Il y a dès lors lieu, soit d'aménager l'entrée via les communs, soit de supprimer le garage, en offrant aux habitants un confortable espace de rangement pour vélos, poussettes...
- fournir l'avis du SIAMU,
- modifier la représentation des plans, la situation projetée devant apparaître prépondérante par rapport à la situation existante et aux démolitions,

Vu la demande modifiée le 17/12/2015 en application de l'article 126/1 du CoBAT :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 08/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la dimension du local chaufferie,
- des riverains s'opposent à la réalisation d'une terrasse sur la toiture plate au-dessus de 'l'espace polyvalent', en intérieur d'îlot, estimant que cet aménagement est contraire au respect de l'intimité des voisins et de leur qualité de vie,
- le voisin de droite propose une solution de remblayer le jardin (à la place du 'petit salon'), ce qui répondrait selon lui aux problèmes de stabilité. Il estime les travaux nécessaires pour la stabilité très invasive pour son jardin. Il se pose des questions sur la localisation des gaz d'évacuation de la chaudière,
- il regrette l'absence de plan de bornage, et souhaite que le fond du jardin soit clôturé,

Considérant que la demande modifiée vise à répondre aux conditions suivantes, émises par la Commission de concertation et le Collège :

- corriger la superficie de la chambre 1 (+/- 12m²) et de la partie vitrée (+/- 3.5) et de la salle de bains,
- modifier l'aménagement de la chambre 3 pour qu'elle puisse bénéficier de 14 m² effectif sans couloir,
- présenter un plan d'aménagement complet de la zone de jardin en précisant les limites de celui-ci par rapport à la parcelle du n°129,
- l'entrée du nouveau logement ne peut traverser un garage. Il y a dès lors lieu, soit d'aménager l'entrée via les communs, soit de supprimer le garage, en offrant aux habitants un confortable espace de rangement pour vélos, poussettes, ...
- fournir l'avis du SIAMU,
- modifier la représentation des plans, la situation projetée devant apparaître prépondérante par rapport à la situation existante et aux démolitions,
- au niveau -5.72, supprimer la terrasse couverte au bénéfice d'une surface perméable aménagée en jardin à aménager en continuité avec le jardin existant,

Considérant que les conditions sont remplies en ce qui concerne les aspects suivants :

- l'aménagement d'un accès séparé du garage, et le maintien d'un local 'chaufferie' pour les étages. La dimension du local chaufferie peut éventuellement être améliorée en supprimant le sanitaire, en accord avec la copropriété,
- la correction des superficies des chambres,
- la correction de la délimitation de la zone de jardin,
- vu l'avis du SIAMU du 20.06.2015,

Considérant que le projet modifié propose également :

- de modifier le patio 2 à une superficie de 5.57 m² au lieu de 15 m² et d'étendre le patio 1 sur 2.30 mètre au lieu de 4 mètres de profondeur, mais en l'élargissant de 1.3 mètre à 2.50 mètres. Ces modifications apportent néanmoins la qualité nécessaire au nouvel usage de logement,
- au niveau -5.72, de maintenir le petit salon, justifié par des questions de stabilité qui supposent des incertitudes importantes quant à la stabilité des terres suite aux excavations à faire (ancienne carrière de sable), sur un surcote important par rapport à la condition de démolir le 'petit salon' et par la nécessité de maintenir une poutre de façade qui empêcherait l'accès au jardin. Dès lors, le maintien du 'petit salon' se justifie pour les raisons de stabilité et de surcote trop important à supporter. Le petit salon est entièrement couvert par une toiture verte,
- le jardin de pleine terre créé par la suppression des dernières travées permet d'aménager un jardin de plus de 130 m²,

- de maintenir les poutres de la structure existante dans la zone de jardin pour les mêmes raisons de stabilité,

Considérant que la terrasse aménagée au-dessus de l'espace polyvalent respecte le code civil, en établissant des reculs plantés de 1.90 mètre par rapport à la limite mitoyenne, ce qui est de nature à minimiser les vues vers les parcelles voisines et dès lors l'impact de l'usage de cette terrasse,

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux, et aux contraintes du terrain, notamment en matière de stabilité ;

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 17/02/2016
Objet n° 07

Dossier 16-42263-2015- Enquête n° 011/16

Demandeur : Monsieur Maurizio Boccia

Situation : Rue Vanderkindere 168

Objet : la rehausse du bâtiment et l'aménagement de 4 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42263-2015 introduite le 13/05/2015 par Monsieur Maurizio Boccia et visant la rehausse du bâtiment et l'aménagement de 4 logements sur le bien sis rue Vanderkindere, 168;

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

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

○ motifs inhérents au CoBAT :

○ 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 :

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:

- non-respect de l'article n°4 et 6 –, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse et la hauteur de toiture

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2016 au 01/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2015 : dépôt de la demande

24/11/2015 : réception de complément et plans modifiés selon l'article 126/1 (suppression de la démolition de la façade avant)

13/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/01/2016 au 01/02/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que l'avis du SIAMU devra être joint à la demande

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 dense, en ordre continu et au parcellaire étroit,

○ Dans ce quartier, la rue Vanderkindere crée une césure, par ses immeubles mixtes et ses grands commerces de quartier, ce qui génère des gabarits hybrides et irréguliers de R+1 à R+3+toiture

○ L'immeuble n°168 sur laquelle porte la demande :

○ est implanté à l'alignement,

○ comprend un commerce au rez-de-chaussée, qui couvre l'entièreté de la parcelle,

○ présente un gabarit de R+2, affecté à deux logements distincts de 2 chambres chacun,

○ a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-525-1929 et présente une façade avant typique de l'époque, avec ses balcons arrondis et une toiture terrasse débordante

○ l'immeuble de droite :

○ est implanté à l'alignement,

- comprend un commerce au rez-de-chaussée, qui couvre également toute sa parcelle,
- présente un gabarit de R+3+étage en recul avec toiture
- fait l'objet d'une demande de transformation et d'extension (dossier n°16-41634-2014 en cours de procédure), dont les modifications de volume effectuées en cours de procédure sont à compléter dans le profil de la présente demande :
- La maison de gauche (n°166) :
 - présente une typologie de maison mixte de commerce et logement aux étages,
 - présente une profondeur de bâtisse anormalement peu profonde de +/-9,5 mètres de profondeur,
 - présente un gabarit de R+2+toiture

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

- elle conserve le commerce sur l'entièreté de la parcelle,
- elle vise l'approfondissement des premier et deuxième étages existants, au profit des séjours des appartements
- elle augmente le programme de 2 à logement 2 chambres par :
 - la surélévation de l'immeuble d'un étage complet, avec un recul de 2,95 mètres par rapport à la mitoyenneté gauche de la parcelle et la création d'un appartement à 1 chambre.
 - la création d'une toiture avec deux grandes lucarnes en façade avant et arrière abritant un appartement à 2 chambres en duplex dans ces espaces de combles
- Le gabarit projeté respecte le profil existant du voisin le plus haut, soit l'immeuble de droite, mais prévoit de dépasser ce profil par la création des lucarnes : le permis n° 16-41634-2014 en cours de cet immeuble n°170 a cependant fait l'objet de diminution de volume par la création d'un recul du volume en toiture, dont le dossier ne tient pas compte dans ses profils

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

- Vu les explications données en séance et notamment que le voisin de gauche voudrait également rénover et étendre son immeuble,
- Le maintien d'un immeuble mixte de commerce et logements dans ce noyau commercial de quartier s'inscrit dans les objectifs du PRAS,
- La surélévation de l'immeuble existant, avec la création de logements supplémentaires, répond aux objectifs de densification de la ville, mais doit se faire dans le respect et l'équilibre du bâti existant,
- Le gabarit projeté doit s'inscrire en harmonie entre les volumes bâtis des deux immeubles voisins, de sorte également à respecter les objectifs du RRU et malgré le fait que la maison voisine de gauche présente une faible profondeur de bâtisse
- La densité du bâti (indice P/S) sur la parcelle se voit portée à 3,32 (soit une augmentation de 1,47 par rapport à la situation existante), ce qui fait également apparaître la rupture d'équilibre entre la dimension de la parcelle et les superficies construites

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

- en matière de programme :
 - l'ajout de logement ne peut se faire que dans le respect d'un gabarit en équilibre entre les deux volumes construits mitoyens, ce qui n'est pas le cas dans la demande telle qu'introduite
 - la programme du projet doit être adapté en conséquence, soit la suppression du cinquième étage sou comble
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'analyse du volume bâti et de l'harmonie entre le volume du dossier en cours pour l'immeuble de droite de la demande, fait apparaître que la dérogation à la hauteur de toiture est trop importante et qu'il y a lieu, malgré la volonté d'agrandissement du voisin de gauche, de supprimer les combles et la toiture à versants et traiter le quatrième étage avec toiture plate, avec le même recul en façade avant celui du projet n°16-41634-2014, sur toute la largeur de la parcelle, de sorte à mieux respecter le caractère architectural de l'immeuble existant
 - l'approfondissement des premiers et deuxième étage, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse, est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
 - l'orientation du jardin au Nord,
 - la faible profondeur de la maison voisine de gauche,
 - le grand mur mitoyen existant et en attente de l'immeuble de droite

- le 3^{ème} et le 4^{ème} étages doivent cependant être limité à 16 mètres de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle afin de créer un raccord harmonieux entre les volumes bâtis, compte tenu que la maison de gauche est appelée à l'avenir à être agrandie,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est très bien desservi par les transports en commun et comprend un carrefour important des lignes de transport en commun, mais ne peut justifier l'augmentation de densité projetée,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet doit respecter la typologie de l'immeuble existant, ce qui justifie la suppression de la toiture à versant au profit d'une toiture plate

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - elle est acceptable pour le premier étage en raison de la profondeur anormal de la maison voisine,
 - vu la hauteur de corniche de la maison voisine n°166, elle peut s'envisager pour la hauteur de façade en conservant la typologie de celle-ci, et moyennant la condition énoncée ci-avant de limiter la profondeur des 3 et 4^{ème} étages,
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - la demande ne peut être acceptable qu'avec :
 - la suppression de la toiture à versants au profit de la toiture plate du 4^{ème} étage,
 - les même reculs que ceux envisagés pour le projet n°16-41634-2014 (demande en fin d'instruction) portant sur la maison voisine sise au n°170,
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
 - La dérogation peut s'envisager en regard de la typologie de l'immeuble existant et l'équilibre entre les volumes bâtis

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 caractère patrimonial de cet immeuble d'avant 1932, il y a lieu de :
 - conserver sa façade et ses caractéristiques, dont ses balcons arrondis et son dépassant de toiture,
 - supprimer les enseignes actuelles et inscrire les nouvelles dans le respect des prescriptions du RRU et du RCU

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

- conserver la façade avant existante qui présente un caractère patrimonial
- limiter les dérogations, en :
 - supprimant la toiture à versant au profit d'une toiture plate sur le 4^{ème} étage,
 - limiter la profondeur des 3 et 4^{ème} étages à 16 mètres de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle,
- créer une toiture verte sur l'ensemble de la toiture du commerce,
- respecter le code civil en matière de vues pour les terrasses de l'immeuble ou obtenir l'accord du voisin à joindre au dossier et à faire enregistrer,
- supprimer les enseignes actuelles et inscrire les nouvelles dans le respect des prescriptions du RRU et du RCU

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent une extension substantielle, plus adaptée à l'harmonie de volumes qui doit prévaloir entre les deux immeubles voisins, de gabarits très différenciés,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des adaptations de volume et de programme en conséquence,
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments,
- limiter des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse et de supprimer la dérogation à la saillie en façade,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Les dérogations au RRU (Titre I chapitre II, article 4 et 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 8

Dossier 16-42451-2015- Enquête n° 007/16

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Polet et Mariamu Maniraho

Situation : Rue des Bigarreux 38

Objet : la transformation et agrandissement d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42451-2015 introduite le 23/09/2015 et modifiée (indice A) le 30/12/2015 en application de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT suite à l'avis de la Commission de concertation du 16/12/2015 par Monsieur et Madame Olivier Polet et Mariamu Maniraho et visant la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Bigarreux, 38;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Kriekenput approuvé par arrêté royal du 06.06.1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article III du plan particulier d'affectation du sol:
 - B Gabarit, qui prescrit que « *les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan* », en ce que l'extension est plus profonde de 3.37 mètres que la façade arrière de la maison jumelée,
 - G Toiture, qui prescrit que « *l'inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum,* » en ce que la toiture de l'extension est plate,
 - H Matériau qui prescrit que « *les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres* », en ce que toute l'extension est prévue en enduit sur isolant,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2015 au 30/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/09/2015 : dépôt de la demande

10/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/11/2015 au 30/11/2015 inclus : enquête publique

16/12/2015 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

30/12/2015 : modification de la demande en application de l'article 126/1, alinéa 3 du CoBAT, la demande ne se conformant pas à la lettre aux conditions émises par la Commission de concertation, en ce que la demande modifiée propose une volumétrie alternative pour l'extension, et augmente de ce fait l'importance du volume, tout en supprimant une des dérogations (typologie du toit) ;

Considérant en conséquence que l'instruction de la demande modifiée devait être reprise au stade des mesures particulières de publicité ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, composé de maisons jumelées, parfois isolées, avec annexes en fond de parcelles,
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente une très grande homogénéité paysagère, par les gabarits et les matériaux de façade, et par les aménagements des abords et jardins.
- Ces maisons ont été construites par 'Les petites propriétés terriennes' au début des années 1950,
- La maison n°38 sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison n°36, qui lui est mitoyenne à gauche.
- Les deux maisons sont peu profondes (6.65 mètres),
- La maison n°36 bénéficie d'une annexe au rez-de-chaussée (pas de trace de permis d'urbanisme dans les archives de l'Urbanisme),
- Le couvert végétal est important sur le côté droit de la maison,
- Le relief du terrain est marqué par une pente descendante vers le fond du jardin et la zone latérale de droite,

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

- La demande vise l'extension de la maison, sur 2 niveaux,
- Le gabarit à toiture plate s'inscrit sous le niveau de la corniche de la façade arrière,
- La petite annexe en fond de parcelle (selon le PPAS 18,00 m² par dépendance à usage d'élevage ou 35,00 m² pour les garages-remises) est transformée en séjour,

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

- en matière de programme :
 - l'ajout de 2 chambres pour une famille recomposée, afin d'avoir 4 chambres au total,
 - la remise garage en fond de parcelle est transformée en séjour, ce qui constitue une dérogation non sollicitée à la destination que prévoit le plan particulier d'affectation du sol pour ce petit bâtiment,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension est implantée 2 marches plus bas, profitant du relief du terrain, ce qui permet de limiter la hauteur de l'extension sous la corniche existante,
 - en façade latérale, le niveau de la corniche est plus bas qu'en façade arrière de sorte que le niveau d'acrotère de l'extension dépassera le profil de la toiture,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin se développe au Nord et à l'Est de la parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison bénéficie d'un garage en fond de parcelle. La demande vise à supprimer ce garage et à l'aménager en séjour,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la hauteur sous plafond du 1^{er} étage est de 2.42 mètres, ce qui déroge au Titre II du règlement régional d'urbanisme,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation au PPAS 5) : non-respect de l'article n°III
 - B Gabarit, qui prescrit que « *les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan* », en ce que :
 - l'extension est projetée par un volume sur deux niveaux,
 - au droit de la mitoyenneté :
 - l'extension au rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur de l'annexe de la maison mitoyenne (3.37 mètres) et opère un décrochement d'une profondeur supplémentaire de 95 centimètres, en retrait par rapport à l'axe de mitoyenneté et sur une largeur de 6.34 mètres, inférieure à celle du volume principal de la maison ;
 - l'extension à l'étage, d'emprise identique à celle du rez-de-chaussée, est plus profonde de 3.37 mètres que la façade arrière de la maison jumelée, et présente le même décrochement de 95 centimètres de profondeur.
 - la maison de gauche étant étendue sur 3.37 mètres de profondeur au rez-de-chaussée, le mur mitoyen doit être rehaussé sur une hauteur de +/- 2.10 mètres et aura un impact sur l'ensoleillement en provenance de l'Est.

- la sur-profondeur de l'extension (soit 0.95 mètre sur +/- 6.34 mètres en léger décalage de la mitoyenneté, soit 32.9 centimètres de l'axe mitoyen afin de ne pas étendre le mur mitoyen en profondeur),
- G Toiture, qui prescrit que « *l'inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum* », en ce que la toiture de l'extension est plate :
 - Le parti d'opter pour une toiture plate permet de bénéficier de l'espace nécessaire au 1er étage et de réduire l'impact volumétrique du projet en situant la toiture plate sous le niveau de la corniche existante.
 - Cependant, en façade latérale, le niveau de l'acrotère dépasse le profil du versant latéral de la toiture. Il y a dès lors lieu de réduire le gabarit afin de conserver la lecture de la toiture et de la corniche dépassante en créant un recul du 1er étage, ce qui permet de conserver des chambres de plus de 9 m²,
- H Matériau qui prescrit que « *les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres* », en ce que toute l'extension est prévue en enduit sur isolant,

Considérant que le parti d'étendre cette maison de faible emprise au sol (6.65 mètres x 8.15 mètres, ou 54.20 m²) vers l'arrière se justifie sur le plan fonctionnel, en raison de la localisation de l'escalier qui dessert le centre du plan de l'étage projeté, dans un souci de compacité louable en termes d'efficacité énergétique de la maison ;

Considérant que ce faisant, le projet maintient :

- l'allure générale, telle que perçue depuis l'espace public, de cet ensemble de maisons jumelées aux volumes « en miroir », caractéristique architecturale principale qui témoigne de l'urbanisation de ce quartier ;
- une ouverture de belle largeur non bâtie dans un contexte urbanisé en ordre ouvert, avec vues vers la zone verte située au Nord, derrière les parcelles de cette rive de la rue ;
- la maison jumelée bénéficie d'une large vue Ouest et Nord de sorte que le projet, s'il réduit un peu la vue vers l'Est, n'en modifie pour autant pas la qualité de son cadre de vie, dans un quartier vert et aéré,

Considérant que la demande vise également à transformer le garage en fond de parcelle en séjour accessoire au logement, ce qui constitue une dérogation à la destination du plan particulier d'affectation du sol ;

Que la dérogation n'est pas sollicitée ;

Que l'article 155§2 du CoBAT spécifie explicitement qu'il ne peut être dérogé à l'affectation donnée par un plan particulier d'affectation du sol ;

Que de plus, la suppression d'un garage supprimerait toute possibilité de stationner sur la parcelle ;

Qu'il y a dès lors lieu de conserver cet espace en garage ;

Considérant que la demande modifiée (indice A) déposée le 30/12/2015 se présente comme suit :

- elle maintient quasi telle quelle l'emprise de l'annexe projetée, avec légère adaptation de l'angle arrière du côté de la façade latérale (retrait de 71 centimètres au lieu de 95 centimètres),
- la note explicative mentionne l'affectation maintenue du garage implanté en fond de parcelle, et supprime une dérogation non sollicitée,
- elle modifie la typologie du toit de l'extension, supprime de ce fait une des dérogations sollicitée dans la demande telle qu'introduite, crée un raccord architecturé entre le volume principal et son extension, et confère de ce fait à l'ensemble une meilleure cohérence volumétrique et esthétique,
- elle augmente cependant le volume apparent de la maison et l'impact de ce volume sur l'ensoleillement de la maison jumelée lorsque les rayons du soleil viennent de l'orientation est, c'est-à-dire tôt le matin, en été ; le volume peut dès lors être réduit sans porter atteinte au programme,

Considérant que pour cette raison, la demande modifiée devait être soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

- réduire l'impact du gabarit en abaissant la nouvelle toiture à versant en plaçant la naissance de toiture à 1,8 mètre - mesuré à l'intérieure des chambres – ainsi que le faite en conséquence,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que la forme de la toiture est maintenue mais doit être abaissée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet peut être réduit, sans porter atteinte au programme,

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 9

Dossier 16-42477-2015- Enquête n° 008/16

Demandeur : Madame Sophie Ullens de Schooten Whettnall

Situation : Avenue Henri Pirenne 21

Objet : la création d'une piscine, d'un pool-house, d'un local technique et la modification de la couleur de l'enduit de façade

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42477-2015 introduite le 15/10/2015 par Madame Sophie Ullens de Schooten Whettnall et visant la création d'une piscine, d'un pool-house, d'un local technique et la modification de la couleur de l'enduit de façade sur le bien sis avenue Henri Pirenne, 21;

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

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

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

- application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2016 au 01/02/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *les bâtiments techniques et pool house sont implantés à une distance de la mitoyenneté non compatible avec l'intimité des voisins ou de l'entretien des haies,*
- *la nature du sol exige des mesures de protection et de soutènements particuliers,*
- *l'implantation du Pool house est fort proche de la mitoyenneté n°21/23 (à 1.39 mètre),*
- *le pool house se trouve à 5.50 mètres de la terrasse de la réclamante, elle estime que c'est trop proche,*
- *proposition de mettre ces locaux de l'autre côté du bassin,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/10/2015 : dépôt de la demande

22/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/01/2016 au 01/02/2016 inclus : enquête publique

17/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/01/2016

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons jumelées, mitoyennes ou d'immeubles à appartements,
- Dans ce quartier, l'avenue Pirenne est étroite et pavée,
- La maison n°21 sur laquelle porte la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41282-2013, délivré le 18/02/2014 et en vigueur, autorisant la transformation de la maison,
- Le jardin de la maison est profond et large en son centre, occupant une belle partie de l'intérieur d'îlot, jusqu'au fond des terrains de l'avenue Coghen,
- Vu la pente de l'avenue de Floréal, le relief du terrain est important en intérieur d'îlot, ancienne carrière de sable,
- La limite ouest de la parcelle est constituée d'un talus profond, représentant la grande différence de niveau entre les jardins de l'avenue Coghen et ceux de l'avenue Pirenne,

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur les actes et travaux suivants :

- La modification du permis d'urbanisme n°16-41282-2013 en vigueur en ce qui concerne la couleur de l'enduit de façade,
- La construction d'une piscine de 21.5 mètres de long et 4 mètres de large,

- La construction d'une cabane (3.5 m. x 3.5 m.) abritant les installations techniques,
- La construction d'un pool house (5.2 m. x 3.8 m.),

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

- en matière de programme :
 - la création d'une piscine non couverte, se voit accompagnée de la construction de deux cabanons, l'un pour aménager un pool house et l'autre comme local technique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine s'inscrit dans la profondeur du jardin tout en gardant une belle part du jardin d'agrément,
 - les deux cabanons sont implantés le long de la limite est de la parcelle, à proximité de la limite de la parcelle du n°23 alors que le jardin se développe largement vers l'Ouest et le cœur d'îlot,
 - les deux cabanons sont dès lors fort proches de la maison voisine n°23 qui est implantée plus en recul, ainsi que de sa terrasse,
 - le pool house est situé à l'intérieur de la haie de taxus, accompagné d'une terrasse,
 - le cabanon technique est implanté à 0.25 mètre de la limite du terrain, sans préciser aux plans la nature de la limite du terrain (haie selon les photos aériennes),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin présente une grande superficie de sorte que la piscine n'en compromet pas la qualité végétale ou d'agrément,
 - la piscine est implantée au niveau 'haut' du jardin,
 - le plan ne mentionne pas le relief du terrain qui est très important en intérieur d'îlot, descendant en gradin vers les fonds de terrain de l'avenue Coghén,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vers égout,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les cabanons sont en bardage de bois foncé, châssis en bois peint,
 - la teinte du crépi en vieux rose de la maison est la couleur d'origine de la maison et le demandeur souhaite la conserver,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la demande porte atteinte à l'intérieur d'îlot et à la tranquillité de la parcelle voisine,
 - le projet opte pour une implantation très proche de la limite de la parcelle (0.21 à 0.25 mètre de la limite pour le local technique), ce qui ne permet pas de de conserver la haie, ou de l'entretenir en suffisance,
 - le pool house est également implanté à proximité de la terrasse du n°23, mais à l'abri d'une haie de taxus existante, elle-même à l'arrière de la haie mitoyenne,

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

- présenter le projet sur la parcelle complète, en indiquant le relief et les haies mitoyennes,
- déplacer le cabanon technique à 2 mètres de la limite de la parcelle, ou le placer en sous-sol du pool house,

considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que le cabanon technique doit être placé de manière à pouvoir entretenir la haie mitoyenne,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet implante le cabanon technique de manière trop proche des limites de la parcelle, ce qui porte atteinte à l'intimité du jardin voisin,

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 sur les aspects décrits ci-dessus ;

- d'indicer 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.

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 17/02/2016
Objet n° 10

Dossier 16-42539-2015- Enquête n° 009/16

Demandeur : Monsieur et Madame Adrien Delsemme et Farida Bourhaba

Situation : Avenue de l'Aulne 30

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et la mise en conformité de la minéralisation de la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42539-2015 introduite le 26/11/2015 par Monsieur et Madame Adrien Delsemme et Farida Bourhaba et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et la mise en conformité de la minéralisation de la zone de recul sur le bien sis avenue de l'Aulne, 30 ;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 11 – aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2016 au 01/02/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/11/2015 : dépôt de la demande ;

24/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/01/2016 au 01/02/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de l'Aulne, dans le tronçon compris entre la rue Alphonse Asselbergs au Nord et l'avenue Docteur Decroly au Sud ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit Rez bel étage + 2 + avec toiture plate, à l'instar de la maison voisine de gauche. L'immeuble voisin de droite présente une profondeur bâtie beaucoup plus importante, ainsi qu'un niveau de plus ;
- La maison présente plusieurs extensions successives à différents niveaux en façade arrière, et le jardin est situé en contrebas des espaces de vie ;
- La limite mitoyenne de gauche est matérialisée par un mur mitoyen engendrant d'importantes héberges en créneaux ;

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

- Le programme de la demande vise la transformation et la transformation de la maison unifamiliale, et propose :
 - la construction d'un bureau sous la terrasse existante ;
 - la démolition de l'annexe illicite du 1^{er} étage et réaménagement d'une terrasse au niveau des espaces de vie ;
 - la création d'un escalier rectiligne menant de la nouvelle terrasse au jardin situé en contrebas, et la rehausse partielle du mur mitoyen gauche, dans sa partie basse afin de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues ;
 - le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des dispositifs en aluminium de ton noir ;

- la pose d'un enduit de ton gris clair sur isolant en façade arrière ;
- la transformation des espaces de vie de la maison afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, ses performances énergétiques et les accès vers le garage depuis les espaces du 1^{er} étage ;
- Le projet s'inscrit, pour son bâti principal, dans les gabarits des constructions voisines ;
- Le projet requalifie la composition de la façade arrière de l'immeuble ;
- Le projet propose le remplacement des menuiseries extérieures de la façade avant, tout en conservant la typologie et la gamme de teintes (bois brun foncé) de l'ensemble existant ;
- La demande est peu explicite quant au réaménagement de la zone de recul, actuellement non plantée et peu esthétique, ce qui ne peut se concevoir ;

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 la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande :
 - prévoit l'aménagement d'un volume au rez-de-jardin, dans le prolongement de l'extension de droite existante ;
 - aménage la toiture de cette extension en terrasse à l'usage des espaces de vie du rez haut ;
 - prévoit la pose d'un escalier métallique le long du mur mitoyen de gauche afin de permettre un accès aisé au jardin depuis le rez haut, et par l'extérieur ;
 - s'inscrit dans l'emprise des constructions existantes et dans celle du mur mitoyen de gauche existant ;
 - ne nécessite qu'une légère rehausse de ce mur mitoyen en partie basse afin de garantir le respect des dispositions du Code Civil en matière de vues ;
 - n'accentue pas l'ombre portée sur la parcelle voisine de gauche située au Nord, car l'ensemble de ces maisons est actuellement impacté par la présence de l'immeuble sis au n°32 (plus haut et plus profond) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), la demande :
 - présente, en situation existante de fait, un aménagement infractionnel de la zone de recul, en ayant supprimé tout aménagement planté central pour laisser la place à 2 emplacements de stationnement, ce qui est contraire aux objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière, la maison disposant par ailleurs d'un garage privatif ;
 - Restitue les aménagements paysagers de la zone de recul conformément à la situation existante de droit du PU 16-20949-1959, tel que détaillé ci-après :
 - l'aménagement d'une zone plantée le long des limites mitoyennes ;
 - l'aménagement d'une zone plantée (pleine terre) dans l'axe de la partie pleine de la façade ru rez (entre la porte de garage et la porte d'entrée de l'immeuble) ;
 - la restitution de murets séparatifs à la limite du domaine public ;

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

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 17/02/2016
Objet n° 11

Dossier 16-42454-2015 - Enquête n° 002/16

Demandeur : Monsieur Louis-Marie Piron THOMAS ET PIRON S.A.

Situation : Rue Geleytsbeek (230?)

Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42454-2015 introduite le 24/09/2015 par la S.A. THOMAS ET PIRON c/o Monsieur Louis-Marie Piron et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Geleytsbeek;

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

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

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

- application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2016 au 18/01/2015 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 chêne n'est pas représenté dans les dimensions exactes au plan d'implantation. La couronne est sous dimensionnée, le tronc fait 1.20 mètre de diamètre,*
- *le chêne présent sur la servitude est toujours mentionné alors qu'il a été abattu suite à une procédure d'urgence,*
- *le P/S ne déduit pas la servitude active,*
- *il y a une seconde servitude non mentionnée au plan, datant de 2008, d'une largeur de 3.50 mètres, vers la parcelle 218 w2, sur laquelle empiète le garage, et non déduite dans le calcul du P/S,*
- *le plan d'implantation ne représente pas le parcellaire conformément au cadastre et l'extrait cadastrale fourni dans la demande, notamment la limite SE de la parcelle 217 k vis-à-vis de la parcelle 216x3,*
- *un chêne se trouve sur la parcelle 217 L de M. Strooband, alors qu'il est implanté à la limite de la parcelle sur le plan d'implantation,*
- *La bâtisse est implantée 1.45 mètres par rapport au profil naturel du terrain, ce qui crée une modification importante du relief du terrain,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/09/2015 : dépôt de la demande

22/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/01/2016 au 18/01/2015 inclus : enquête publique

03/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 23.11.2015 et libellé comme suit :

03/02/2016 : avis reporté de la Commission de concertation en attente de documents complémentaires qui n'ont pas été remis avant la concertation suivante

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

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

- Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a. *stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;*
- b) *réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.*

- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
 - a. l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/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 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 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 ;
 - 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.*
- *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, christophe.vanhove@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 à la présente demande :*
- *Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne de 5,2m³ au lieu des 7,7m³ requis et bassin d'orage de 5,2m³ au lieu des 7,7m³ requis, sans ouvrage 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, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. NB: le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, et il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais accueille également le Lycée français, équipement d'importance situé au Sud-Est de ce très grand îlot,
- Dans ce quartier, la rue Geleystsbeek est bâtie de maisons unifamiliales et de quelques immeubles,
- Les jardins des constructions de la rue Geleystsbeek (côté pair) sont très profonds,
- A droite du n°222, une servitude de passage parallèle à la rue Papenkasteel et desservant des terrains non bâtis il y a quelques années a permis la construction de 5 maisons unifamiliales de gabarit R+1,
- Cette servitude se poursuit jusqu'à la limite du terrain du Lycée français (selon le plan cadastral de 2004 et le permis d'urbanisme n°16-36935-2005),
- Les parcelles cadastrées Division 4, Section E, n°217 n et 216, sur laquelle porte la demande est située de part et d'autre de la servitude,
- D'autres terrains existent encore entre le lycée et les terrains faisant l'objet de la demande, accessibles également par cette servitude,
- Ces terrains sont peu plantés, et présentent une pente ascendante vers le site du Lycée français,
- La parcelle de la demande contient un chêne dont le tronc à un diamètre de 1.20 mètre, proche de la limite Nord-Est de la parcelle,

- 5 maisons unifamiliales, de 3 ou 4 façades et de gabarit R+1, à toiture plate, présentant des volumes simples et francs, ont été construites le long de la servitude, dont la densité bâtie (indice P/S) est inférieure à 0.40 (0.34, 0.36),
- Ces deux maisons ont une densité globale de 0.34,
- Elles sont implantées à distance acceptable des limites de parcelle vis-à-vis des terrains de la rue Papenkasteel ou des longs terrains des maisons de la rue Geleytsbeek (entre 6 et 13 mètres),
- Le permis d'urbanisme n°16-38944-2009 a été délivré pour la construction de deux maisons jumelées, à la condition de situer la façade arrière principale au moins à 6 mètres de la limite de fond au rez-de-chaussée et au moins à 8 mètres à l'étage,
- La servitude présente une largeur de 6 mètres, mais est aménagée sur seulement 4 mètres à certains endroits,
- Elle donne accès aux 5 maisons existantes, au terrain faisant l'objet de la demande et à un terrain de fond,
- A mi-hauteur de ce terrain, un chêne est implanté dans la servitude. Le maintien de cet arbre a été demandé par la propriétaire de la servitude et des terrains faisant l'objet de la demande, en conformité avec les permis d'urbanisme délivrés antérieurement (16-36935-2005, 16-40676-2012). Il a été néanmoins abattu suite à une procédure d'urgence,
- Suite au jugement prononcé le 31/12/2015, la servitude est dite active jusqu'à la dernière parcelle enclavée,
- D'autres réclameurs insistent sur le respect de la largeur de la servitude à 6 mètres,

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

- Elle porte sur la construction d'une maison unifamiliale,
- La construction est proposée en « structure bois », en net retrait de la servitude existante (+/- 8.5 mètres) et à faible distance (4 mètres), pour une situation en intérieur d'îlot, de la limite de fond de parcelle,
- L'emprise du rez-de-chaussée de la maison projetée est nettement plus importante que celle de son étage, situé quant à lui à 6.50 mètres de la limite de fond de parcelle,

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

- en matière de programme :
 - la maison comprend 3 chambres au rez-de-chaussée et 1 chambre à l'étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan d'implantation préserve une largeur de 4 mètres pour la servitude alors qu'elle doit donner également accès à un terrain situé plus en profondeur, de sorte que la largeur est dès lors insuffisante et doit présenter une largeur de 6 mètres comme le reste de la servitude,
 - la maison est implantée à 4 mètres de la limite de fond par rapport à la servitude alors que les autres constructions situées sur ce côté de la servitude sont implantées à 6 mètres pour les doubles maisons et à plus de 12 mètres pour la maison unifamiliale (n°230), ce qui préserve une intimité des jardins situés au NE, et permet un aménagement planté entre la limite du terrain et la construction,
 - dans la zone devant la maison, le plan d'implantation renseigne une « réservation pour future piscine », implantée à +/- 2.60 mètres de la limite de la servitude (dont la largeur est renseignée à 4 mètres et non 6 mètres),
 - la maison est implantée sous la couronne du chêne, dont la représentation au plan d'implantation est erronée (nettement sous-estimée),
 - vu les incohérences entre le plan de mesure, le plan d'implantation et le plan cadastral, la demande telle qu'introduite ne permet pas la vérification du plan d'implantation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le chêne présente :
 - une couronne de +/- 15 mètres selon la photo aérienne
 - seulement 5 mètres sur le plan d'implantation,
 - selon une réclamante, une circonférence du tronc de 1.20 mètre,
 - la maison est implantée en partie sous la couronne de ce chêne significatif dans le paysage de l'îlot,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le programme du projet comporte un garage pour un véhicule,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne de 5200 L et un bassin d'orage de 5200 L sont prévus,

- la parcelle permet de réaliser de l'infiltration d'eau pluviale, et il y a dès lors lieu de prévoir une zone à cet effet,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bardage de la maison est pour partie en bois (étage, façade arrière), et pour partie en enduit de ton sablé, les châssis proposés sont en aluminium, de teinte 'taupe'

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande est implantée sous la couronne d'un chêne à maintenir, et mal représenté sur le plan d'implantation,
- la maison est également implantée trop proche de la limite de fond de la parcelle, ne respectant pas les distances qui ont été imposées aux autres demandes accordées le long de cette servitude,

Vu les explications données en séance :

M. Goblet (TOLEFI) renonce à la servitude vers ses parcelles,

La société Aliwen a fait une expertise du chêne présent sur la parcelle et estime que sa durée de vie est limitée vu qu'il est attaqué par un champignon,

Vu la décision du juge de Paix de la commune d'Uccle qui reconnaît l'existence de la servitude sur une largeur de 6 mètres,

Vu l'accord de M. Goblet (TOLEFI) sur le projet,

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

- fournir un plan géomètre de la parcelle à bonne échelle (pas de réduction A3), précisant notamment la limite sud-est de la parcelle 217 k vis-à-vis de la parcelle 216x3, et l'implantation et la couronne de l'arbre présent sur la parcelle voisine,
- fournir la preuve de l'abandon de la seconde servitude vers la parcelle 'TOLEFI'
- corriger éventuellement le plan d'implantation en conséquence,
- renseigner les terrasses sur tous les plans, préciser leur matériau en veillant à la perméabilité maximale de la parcelle,
- mentionner la largeur de la servitude à 6 mètres conformément à la décision du juge de Paix de la commune d'Uccle,
- décompter cet accès de la superficie de la parcelle pour le calcul de la densité en termes d'indice P/S qui ne peut dépasser 0.40,
- implanter la maison comme suit :
 - à minimum 4,5 mètres de la limite latérale de gauche,
 - à au moins 6 mètres au rez-de-chaussée et 8 mètres à l'étage de la limite de fond du terrain (vis-à-vis de la parcelle TOLEFI),
 - à au moins 2 mètres de la couronne du chêne,
- supprimer la piscine qui augmente l'emprise en intérieur d'îlot,
- corriger le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne de 5,2m³ au lieu des 7,7m³ requis et bassin d'orage de 5,2m³ au lieu des 7,7m³ requis, sans ouvrage d'infiltration) 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, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, et il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité,
- répondre à l'avis du service 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 programme doit être adapté en fonction de l'implantation,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation doit tenir compte de l'implantation des autres maisons existantes situées le long de la servitude, et de préserver l'intimité des parcelles voisines, en intérieur d'îlot,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- les panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisés,

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 27/01/2016
Objet n° 12

Dossier 16-42494-2015- Enquête n° 284/16

Demandeur : Jean-Michel Mollo S.P.R.L. – c/o Monsieur et Madame Jean-Michel Mollo et Samantha Sautois

Situation : Dieweg 49

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42494-2015 introduite le 26/10/2015 par (la) S.P.R.L. Jean-Michel Mollo c/o Monsieur et Madame Jean-Michel Mollo et Samantha Sautois et visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Dieweg 49;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°29bis - Quartier Clijveld - AGRBC du 12/07/2007 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 au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation
 - mesures particulières de publicité requises par la prescription 9.2 du plan particulier d'affectation du sol

Considérant que le plan particulier du sol précise que ce bâtiment est patrimonieusement remarquable, et prévoit, en son article 9.2 que toute modification à y apporter, requiert également l'avis de la CRMS, avis qui ne sera donné qu'au-delà de la date limite pour l'avis de la Commission de concertation

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2015 au 12/01/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 26/10/2015 : dépôt de la demande
- 10/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet
- 29/12/2015 au 12/01/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite
- 27/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation où, vu les explications et données introduites en séance, la Commission a décidé de reporter son avis dans l'attente de la décision des demandeurs sur la démolition partielle de l'annexe des garages et de la modification de la demande, cadre VI et VII,

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a introduit en date du 16/02/2016:

- une nouvelle fiche rectifiée pour le cadre VII de la demande,
- une note de stabilité qui définit le maintien des garages,
- Vu l'avis du Service Vert, émis le 27/01/2016,

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

- Abattage d'arbre(s):
Abattage de 8 arbres (dont 6 ifs, 1 cyprès et 1 araucaria) de dimensions inconnues.

- **Maintien d'arbre(s):**
Le marronnier repris dans la demande d'abattage semble en bonne santé et est à maintenir. Tous les autres arbres sont à maintenir.
- **Haies:**
Le projet prévoit la plantation de nouvelles haies de taxus et de hêtres.
- **Replantations:**
Le projet prévoit la replantation de 5 arbres (dont 3 arbres fruitiers et 2 magnolias)
Le Service Vert impose la replantation d'un arbre de haute-tige d'essence indigène de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars.
- Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 09/12/2015 et libellé comme suit :
 - **Eaux usées : raccordement à l'égout public**
 - **Modalités :**
 - *Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.*
 - *L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.*
 - *Le puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol.*
 - *L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.*
 - *Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.*
 - *Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.*
 - *Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
 - *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be*
 - **Quant à la demande :**
 - *La situation existante – fosse septique dont les effluents sont infiltrés dans le sol via puits perdant – doit être supprimée et remplacée par un raccordement à l'égout.*
 - *Le puits perdant peut être conservé – après curage – pour y infiltrer les eaux pluviales.*
 - *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 ;*
 - *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*
- **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
 - *Les principes de gestion prioritaires consistent à :*
 - a) *stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible;*
 - b) *réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.*
 - *Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à*

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

- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
 - a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/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.
 - 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.
- 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, christophe.vanhove@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 à l'espace public :
 - Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
- Quant à la présente demande :
 - Le schéma de gestion des eaux pluviales existant (citerne sous le garage, dont le trop-plein est raccordé au puits perdant) peut être conservé à condition de se conformer aux directives ci-dessus, dont la séparation eaux usées – eaux pluviales, le curage du puits perdant et s'assurer que le volume de ce dernier répondent aux 33 litres par mètre carré imperméabilisé ou lui adjoindre un ouvrage de temporisation remplissant cette condition.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé essentiellement de villas et de petits immeubles de logements,
- Dans ce quartier, l'axe structurant du Dieweg est une avenue emblématique de la commune, avec beaucoup de villas datant du début du siècle, à l'instar de celle sur laquelle porte la demande, construite en 1923 par l'Architecte Antoine Pompe (permis n° 16-579-1923) et agrandie en 1951 (permis n°16-15560-1951),
- La villa sur lequel porte la demande se caractérise par une volumétrie composée,
- Elle est implantée sur la parcelle de coin du Dieweg avec la rue Papenkasteel,
- Son corps principal implanté à droite de la parcelle et proche du coin des voiries, présente :
 - un pignon de gabarit R+2niveaux en toiture
 - une façade jardin de R+1 dont le pignon et la toiture sont en retrait,
 - des façades latérales avec des jeux de volumes, de matériaux et de pignons, entre ces deux éléments,
- Vu l'historique très complet de la villa joint au dossier, l'aspect actuel de la villa comprend plusieurs modifications par rapport au permis de l'époque, tout en conservant les caractéristiques architecturales du part initial (apport de lumière, typologie des ouvertures, pignons et jeux de matériaux),
- Les transformations pour la création de 3 garages en façade latérale gauche (permis de 1951), s'alignent avec la façade principale et sont réalisées avec une brique presque identique à celle initiale,
- La parcelle (cadastrée Section E, n°248N4 et 248M4) présente une forme particulière :
 - elle comporte un grand rectangle dont le grand côté se situe le long de la rue Papenkasteel,
 - la parcelle s'élargit dans sa partie proche de l'alignement du Dieweg : il en résulte un recul latéral gauche réduit et un grand espace de jardin, derrière la maison et bien orienté
- La maison existante comprend de nombreux détails typiques de l'oeuvre de cet architecte de grande qualité, dont notamment :
 - une architecture comprenant de nombreux jeux de volumes, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur la maison, par une référence à l'architecture « cottage » et arts and craft » anglaise,
 - une teinte de brique (jeux, texture et teinte) et des jeux de bardages,
 - des typologies d'ouvertures de fenêtres très personnalisées en fonction des pièces de vie,
 - une cage d'escalier monumentale et centrale avec éclairage naturel zénithal, en second jour de l'ouverture du pignon au-dessus de la façade arrière,

- La maison de gauche de la parcelle (n° 49a) est implantée avec un recul beaucoup plus important par rapport à l'alignement que celui de la maison de la demande, soit en intérieur d'îlot, présente un gabarit de R+1+toiture pavillonnaire et dispose de son jardin en façade arrière,
- Le jardin comprend un bac d'eau en zone latérale gauche et des frondaisons importantes en fond de parcelle : un abri de jardin ultérieur est implanté en milieu de parcelle, proche de la limite du fond de celle-ci,
- La maison implantée en fond de parcelle et à front de la rue Papenkasteel, est implantée avec peu de recul latéral par rapport à la parcelle sur laquelle porte la demande et présente un gabarit de R+1+toiture,
- D'autres maisons du quartier et datant des années 1920 à 1940, présentent cette typologie de façades en brique brune, appareillées de manière décorative, qui font l'objet de nombreux jeux de briques, donnant le caractère à ses constructions, ce qui participe au patrimoine de la commune et à sa richesse.

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

- Le projet conserve le programme de maison unifamiliale et ses volumes principaux, et vise :
 - une restructuration des espaces intérieurs, afin de les doter du confort actuel et de les adapter au programme des demandeurs,
 - à conserver les principaux éléments d'architecture de la maison, tout en intervenant à de nombreux endroits caractéristiques de cette architecture
 - une adaptation du grenier en espace habitable, ce qui tend à modifier l'architecture de la maison, à l'exemple de l'obturation du puit de lumière de la cage d'escalier centrale, pour ajouter une salle de douche,
 - une petite extension en façade latérale gauche, derrière les garages, de sorte à agrandir l'espace exigü de la cuisine et y disposer d'un accès jardin et d'un coin à manger, ce qui nécessite néanmoins de supprimer le « cosy corner » du salon, élément encore parfaitement authentique et typique de l'inspiration « art and craft »,
 - un changement de destination des 2 premiers garages au profit d'espaces de vie et de service supplémentaires pour cette villa,
 - une extension, sous forme d'un volume en toiture, sur les garages pour y aménager un bureau/chambre d'amis, salle de douche, dont le pignon côté rue est traité en bardage, à l'instar de ceux existants en façade latérale Ouest du bâtiment principal
 - une rénovation profonde des façades comprenant :
 - le renouvellement des bardages,
 - la peinture de la brique en blanc cassé,
 - le renouvellement des châssis à peindre de couleur anthracite,
 - la création, dans le fond du jardin, d'une piscine, implantée parallèlement à la limite gauche de la parcelle, et la construction d'un pool house, afin d'intégrer les installations techniques de la piscine

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

- Vu les visites sur place,
- Vu que l'avis de la CRMS sera joint à l'avis du Collège,
- Vu la note explicative et l'historique de cette maison, la rénovation envisagée se fait dans le respect et tend à assurer la pérennité du caractère de la maison existante, à l'exception cependant de certains éléments caractéristiques, notamment en ce qui concerne :
 - la volonté de peindre la brique de façade, la nouvelle teinte des châssis
 - la suppression du puit de lumière de la cage d'escalier central,
 - la suppression des petits espaces de vie, typique de ce style « cottage » ce qui va à l'encontre des caractéristiques architecturales de cette villa à caractère patrimonial

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

- en matière de programme :
 - Vu les explications et données introduites en séance de commission de concertation du 27/01/2015,
 - La rénovation de cette maison pour une famille nombreuse s'inscrit tant dans les objectifs du plan particulier d'affectation du sol que dans celui de la pérennité du patrimoine ;
 - certains éléments caractéristiques de cette architecture « cottage » sont cependant prépondérants dans le parti de cette maison patrimoniale et doivent être conservés,
- en matière d'implantation et de gabarit :

- La petite extension, objet de la dérogation au PPAS, s'inscrit discrètement derrière les garages et le long d'une haie touffue, mais son parti architectural n'assure pas la lisibilité du volume initial de la maison : elle supprime de surcroît un élément authentique de cette maison, le « cosy corner », ce qui pourrait être évité en élargissant la nouvelle extension et en limitant sa profondeur en retrait de cet élément,
- L'extension au-dessus des garages se fait en continuité du style de la maison, mais dans un volume distinctement différent, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Il y a lieu de répondre à l'avis du Service Vert
 - le plan paysager conserve trop d'espace carrossable, au vu de la diminution du nombre de garage et il y a lieu en conséquence de verduriser l'ensemble de l'avant de la maison,
 - l'implantation de la piscine et du « poolhouse » doit être accompagné d'un écran arbustif aux arbres à feuilles persistantes, afin de réduire les nuisances sonores inhérentes à ce type d'installation,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le dossier doit être complété en ce sens, selon l'avis du Service Technique de la Voirie
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le formulaire de demande a présenté des incohérences et a été complété dans ses cadres VI et VII, suite à l'avis de la Commission de concertation du 27/01/2016

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

- En ce qui concerne la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, la petite extension du rez-de-chaussée à gauche de la maison et derrière l'annexe des garages s'inscrit dans les volumes bâtis environnants, mais doit être modifiée en implantation, afin de conserver le « cosy corner » du séjour et en esthétique afin d'assurer une lecture claire du pignon et de ses détails de briques,

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 l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier(), le dossier de la demande fait l'objet d'une étude historique soignée et d'une rénovation voulant en garder les volumes initiaux bien lisibles, mais comprend des éléments essentiels et des caractéristiques de l'architecte Antoine Pompe et de cette architecture de style « Cottage », qui sont à maintenir, dont notamment :
 - la cage d'escalier dans son aspect existant avec ses parois et portes palières, son puit de lumière zénithal : ce qui oblige à limiter l'espace de douche ou le déplacer, et trouver une solution technique qui maintient la structure en bois existante et des vitrages, qui pourraient être couverts de manière réversible : seuls des percements ponctuels en bandeau, sont envisageables,
 - Certains espaces spécifiques tel que le vestibule ou la cuisine peuvent être supprimés au profit d'une adaptation actuelle de cette habitation, mais le « cosy corner » fait partie intégrante des espaces d'apparat principaux et doit être conservé
 - les matériaux de parement extérieur d'origine de la villa, doivent être conservés, dont la brique qui ne peut être peinte : considérant à cet effet que les éléments visibles depuis les espaces publics doivent conserver leur aspect original,
 - La teinte des châssis, refait à petits bois, doit s'accorder avec celle de la brique et peut se baser sur un sondage sur un châssis d'origine,
 - Le nouveau garde-corps de la terrasse en façade arrière doit être traité de la manière la plus discrète possible, quitte à le placer reculé par rapport au parapet,

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

- conserver d'avantage l'aspect extérieur de la maison d'origine :
 - les matériaux de parement extérieur d'origine de la villa, doivent être conservés, dont la brique qui ne peut être peinte : considérant à cet effet que les éléments visibles depuis les espaces publics doivent conserver leur aspect original,
 - La teinte des châssis, refait à petits bois, doit s'accorder avec celle de la brique et peut se baser sur un sondage sur un châssis d'origine,
 - Le nouveau garde-corps de la terrasse en façade arrière doit être traité de la manière la plus discrète possible, quitte à le placer reculé par rapport au parapet,

- Modifier l'implantation et le volume de la nouvelle extension de la cuisine, de sorte à :
 - o limiter sa profondeur à celle de la cuisine existante,
 - o l'élargir éventuellement derrière les garages,
 - o conserver une meilleure lecture du pignon et de ses caractéristiques
- Conserver les espaces intérieurs significatifs en plus de ceux mentionnés dans la demande :
 - o la cage d'escalier dans son aspect existant avec ses parois et portes palières, (à l'exception des portes du séjour), son puit de lumière zénithal : ce qui oblige à limiter l'espace de douche ou le déplacer, et trouver une solution technique qui maintient la structure en bois existante et des vitrages, qui pourraient être couverts de manière réversible : seuls des percements ponctuels en bandeau, sont envisageables,
 - o Certains espaces spécifiques tel que le vestibule ou la cuisine peuvent être supprimés au profit d'une adaptation actuelle de cette habitation, mais le « cosy corner » fait partie intégrante des espaces d'apparat principaux et doit être conservé
- présenter un plan paysager de la parcelle qui y limite l'accès carrossable, en raison de la suppression des garages, verdurise l'avant de la maison et répond aux observations du Service Vert
- isoler le pool house de sorte à ne pas créer de nuisances sonores vis-à-vis de la maison implantée proche de la parcelle rue Papenkasteel, et renforcer l'écran arbustif de plantes à feuilles persistantes dans cet objectif,
- répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie en termes de récolte des eaux de pluie, bassin d'orage et possibilité d'infiltration,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme et l'adaptent en raison du caractère patrimonial de cette habitation,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des éléments d'esthétique, d'aspect de la maison et de sa parcelle, ainsi que sur des conditions techniques du permis
- de répondre à des objections que suscite la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces différents éléments

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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