

Séance du 23 novembre 2016 / Zitting van 23 november 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 228/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.951-2016
Situation : Chaussée d'Alseberg 448
Demandeur : Monsieur ESPINOZA MARTINEZ Luis
(transformer et étendre une maison d'habitation avec aménagement d'un logement secondaire intergénérationnel (habitat kangourou))
- 2) 225/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.028-2016
Situation : Rue Engeland de 38 à 40
Demandeur : Monsieur MAURY Olivier
(transformer un atelier avec commerce en cabinets médicaux et maintien d'un logement)
- 3) 229/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.034-2016
Situation : Avenue de Boetendael 120
Demandeur : sc sprl DE LANGE Chirurgie Plastique (M. Axel De Lange)
(transformer et étendre le logement du 4^{ème} étage en vue d'aménager un duplex avec création d'un volume supplémentaire au 5^{ème} étage)
- 4) 227/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.013-2016
Situation : Rue Edith Cavell 178
Demandeur : Madame VANHOUTTE Marie
(adapter le rez-de-chaussée pour proposer des activités à caractère socio-économique et culturel (studio photo, atelier de cuir, petites restaurations))
- 5) 223/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.004-2016
Situation : Rue Pierre de Puysseleer 86
Demandeur : Monsieur LEBRUN Nicolas
(transformer et étendre une maison uni-familiale : construire une annexe en façade arrière et construire un chien-assis en vue de l'aménagement d'une chambre à coucher dans les combles)
- 6) 231/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.047-2016
Situation : Avenue Beau-Séjour 50
Demandeur : M. et Mme BOTTEMAN Yves et HAROU Catherine
(transformer une maison uni-familiale entre mitoyens avec transformation de la toiture et modification de l'annexe arrière)
- 7) 226/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.901-2016
Situation : Avenue Montjoie 196
Demandeur : M. et Mme DESCAMPE Romain & DELRUELLE
(transformation d'une maison comptant 3 logements et mise en conformité de l'extension du sous-sol et rez de jardin)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.111-2016 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo, Avenue Franklin D. Roosevelt,
Avenue 's Heeren Huys, Chaussée de Saint-Job,
Avenue du Prince de Ligne, Avenue de la Chênaie, Rue de Verrewinkel,
Avenue des Tilleuls
Demandeur : INFRABEL sa (Rubbens Asset Management – Area Center)
(recéper/abattre 890 arbres de taillis, répartis sur 5 segments de la ligne de chemin de fer n°26 Schaerbeek-Halle)
(Uniquement pour avis de la CC)

- 9) 222/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.071-2016 (art.177)
Situation : Place Homère Goossens
Demandeur : Administration communale d'Uccle –
Service Technique de la Voirie et Service Vert
(abattre les 16 tilleuls de la place et les remplacer par 10 platanes)
- 10) 230/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.980-2016
Situation : Rue du Bourdon 311
Demandeur : M. et Mme LAMBERT Christophe et BIZET Valérie
(créer une toiture à 2 versants et pose d'un enduit sur 2 façades)
- 11) 224/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.068-2016
Situation : Carré Stevens 9A
Demandeur : M. VAN de WYER Gaëtan et Mme CALABRESE Gaëlle
(rénover et étendre une maison uni-familiale mitoyenne située en intérieur d'îlot)
- 12) 225/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.368-2015 (art.177/1)
Situation : Rue Engeland / Chemin du Puits
Demandeur : société momentanée ENGELAND
(Besix RED sa – Matexi Projects nv) M. Graas Laurent
(la construction d'un immeuble de 34 appartements et 43 emplacements de parking (lot C1) + la modification de la voirie et de la place centrale)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2016
objet n° 01

Dossier 16-42951-2016 - Enquête n° 228/16

Demandeur : Monsieur Luis Espinoza Martinez

Situation : chaussée d'Alseberg, 448

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation avec aménagement d'un logement secondaire intergénérationnel (habitat kangourou)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42951-2016 introduite le 07/07/2016 par Monsieur Luis Espinoza et visant à transformer et à étendre une maison d'habitation avec aménagement d'un logement secondaire intergénérationnel (habitat kangourou) sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 448;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/07/2016 : dépôt de la demande;

23/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2016 au 07/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : 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 à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue des Cottages au Nord et l'avenue Messidor au Sud;
- L'immeuble présente un gabarit R + 2 + Toiture plate et compte plusieurs annexes limitées au rez-de-chaussée et au 1^{er} entresol. L'immeuble voisin de droite présente un gabarit (hauteur et profondeur) plus conséquent, ainsi que l'immeuble voisin de gauche;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un manque d'entretien et des châssis en bois vétustes. Il ne présente pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales particulières, mais est néanmoins intégré dans un tissu bâti cohérent;
- Le jardin est orienté à l'Est et compte une petite construction secondaire en fond de parcelle à l'usage d'atelier;

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

- L'extension de l'immeuble en toiture par la création d'un complexe à 2 versants, percé de lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- Le réaménagement de la maison en proposant une seconde unité de logement non dissociée de l'ensemble aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée par la démolition et la reconstruction de l'annexe de gauche abritant la cuisine et par la démolition de l'atelier arrière;
- L'élargissement de la baie de fenêtre du rez en façade principale ;
- La réfection des façades et le remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc;

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

- Le projet améliore les qualités fonctionnelles et d'habitabilité de la maison et dédensifie le bâti à l'arrière au profit d'espaces récréatifs extérieurs;
- Le projet profite des différences de gabarits entre les constructions mitoyennes pour inscrire une nouvelle toiture à 2 versants en extension et s'intégrant à la composition d'ensemble;
- Le projet améliore les performances énergétiques de l'immeuble en prévoyant le remplacement des châssis. Néanmoins, il s'indique de veiller à la continuité de la composition architecturale de cette portion de chaussée en matière de typologie;

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

- en matière de programme, le projet propose 2 unités de logements de 2 chambres à coucher, allant à l'encontre de l'intitulé de la demande (habitat kangourou), ce qui engendre une répartition peu équilibrée en matière d'aménagements. Il s'indique de supprimer l'escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de conserver le programme de maison unifamiliale ;
- en matière d'aménagement du solde non bâti de la parcelle, la demande est peu explicite et il s'indique de favoriser les surfaces de pleine terre;
- en matière d'expression architecturale, il s'indique de ne pas déséquilibrer la composition architecturale de la façade principale en maintenant la corniche moulurée au niveau actuel et en prévoyant une extension sous forme de toiture Mansart. En ce qui concerne l'esthétique des châssis remplacés, il s'indique, en cas de maintien de l'option du PVC, de prévoir des menuiseries structurées, respectant la teinte, les ceintrages, les divisons et les petits bois des châssis existants. A défaut, il s'indique de procéder au remplacement des menuiseries extérieures en bois à l'identique. Il s'indique également, de veiller à conserver la cohérence de teinte pour la corniche moulurée, les châssis et menuiseries ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande propose la démolition et la reconstruction de l'annexe de la cuisine au rez-de-chaussée dans l'emprise du bâti existant et des murs mitoyens existants. Cette option permet d'optimiser l'aménagement du logement bas;

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

- En vue de respecter les options de la demande et de son intitulé, il s'indique de :
 - Supprimer l'escalier privatif entre le rez et le 1^{er} étage;
 - Corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme en ne mentionnant qu'un seul logement en situation projetée;
- Maintenir la corniche moulurée au niveau actuel et prévoir une extension sous forme de toiture Mansart ;

- En cas de maintien de l'option du PVC pour les nouveaux châssis, prévoir des menuiseries structurées, respectant la teinte, les ceintrages, les divisions et les petits bois des châssis existants. A défaut, il s'indique de procéder au remplacement des menuiseries extérieures en bois à l'identique;
- Veiller à conserver la cohérence de teinte pour la corniche moulurée, les châssis et menuiseries;
- Présenter les aménagements du solde non bâti de la parcelle en prévoyant des superficies de pleine terre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et l'extension de la demande peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des adaptations spatiales au sein de l'immeuble en vue d'améliorer son intégration et son habitabilité;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en **absence** 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 23/11/2016
objet n° 02

Dossier 16-43028-2016 - Enquête n° 225/16

Demandeur : Monsieur Olivier Maury

Situation : rue Engeland de 38 à 40

Objet : transformer un atelier avec commerce en cabinets médicaux et maintien d'un logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43028-2016 introduite le 12/09/2016 par Monsieur Olivier Maury et visant à transformer un atelier avec commerce en cabinets médicaux et maintien d'un logement sur le bien sis rue Engeland de 38 à 40;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et 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°10bis - Quartier Engeland (AG du 13/05/1993) se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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°07.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'installation d'un équipement ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/09/2016 : dépôt de la demande;

21/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10 au 07/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : 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 mixte;
- Dans ce quartier, la rue sur ce tronçon est bâtie d'un seul côté, l'autre étant le talus de chemin de fer;
- L'ilot comprend au Nord de la parcelle une grande entreprise, les rues adjacentes sont affectées plus particulièrement au logement;
- L'immeuble mixte n°38-40 sur lequel porte la demande était affecté au rez-de-chaussée à un garage automobile, avec pompe à essence, et à l'étage à un logement;
- Le bâti environnant à droite de la demande est constitué d'habitation, de gabarit R+2;
- L'immeuble à un gabarit R et R+1 à toiture plate, l'héberge de la maison voisine est visible de l'espace public;
- La zone de recul est entièrement bétonnée;

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

- Le changement d'affectation de l'atelier en cabinet para médical;
- La modification de l'aménagement de la zone de recul;

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

- en matière de programme :
 - le changement d'utilisation d'un commerce/atelier en équipements de santé paramédical;
 - le logement à l'étage est maintenu;
 - les châssis du rez-de-chaussée sont remplacés et les divisions modifiées;
 - la porte de garage est transformée en un grand châssis vitré;
 - l'étage n'est pas modifié;
 - la façade est peinte en gris clair;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment est peu transformé;
 - un escalier et une rampe d'accès sont prévus contre la façade;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est totalement bétonnée. Deux étroites zones plantées sont situées le long des murs latéraux de cette zone;
 - la parcelle forme l'angle de la rue Engeland et de la chaussée de Saint-Job;
 - elle ne bénéficie pas de jardin;
 - seule la zone de recul peut être partiellement plantée;
 - selon le prescrit du PPAS : *"la zone de recul peut être aménagée de manière 'douce' permettant par exemple l'implantation de parkings avec de l'espace réservé à la plantation de hautes tiges et d'arbustes ou de haies basses"*;
 - le projet maintient 6 emplacements pour la patientèle, les praticiens et le logement, mais supprime le garage du rez-de-chaussée en le réaffectant en une salle polyvalente;
 - le projet compte 3 cabinets, dont l'aisance de l'accessibilité doit être assurée (personne à mobilité réduite, présentant des douleurs,...);
 - le projet limite les zones plantées à 2 découpes dans la dalle de béton pour y planter 4 arbres. Vu le changement de destination du rez-de-chaussée, le projet doit répondre davantage au prescrit du PPAS;
 - il y a lieu d'étendre ou de créer des zones de plantation plus conséquentes, de manière à améliorer la situation actuelle et répondre davantage au prescrit du PPAS;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la rampe d'accès permet l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
 - 6 emplacements sont aménagés dans la zone de recul;
 - la porte de garage existante sur la façade latérale est transformée en grande porte vitrée éclairant une salle polyvalente;
 - le stationnement est possible sur ce tronçon de la rue Engeland, le long du talus du chemin de fer;
 - le site est bien desservi par les transports en commun;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande est susceptible d'améliorer un environnement bâti fortement visible de l'espace public dans la perspective de la rue du Château d'Or;

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

- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone), le PRAS admet les équipements dans toutes les zones, complétant la mixité des fonctions et les services à la population;

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

- réduire le nombre de places de parking dans la zone de recul en supprimant les emplacements n°1 et n°4 et verduriser ces zones « tampons » entre les emplacements conservés;
- renforcer les zone de plantation en prévoyant des arbres à hautes tiges, des arbustes et/ou des haies basses afin de répondre aux objectifs du PPAS en la matière;
- Fournir un plan paysager de la zone de recul plus précis;
- fournir un avis du SIAMU pour le changement d'affectation;

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 l'aménagement des abords doit être amélioré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit davantage répondre à l'objectif du PPAS;

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;

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

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

BDU Direction des Monuments et Sites s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2016
objet n° 03

Dossier 16-43034-2016 - Enquête n° 229/16

Demandeur : SC SPRL De Lange Chirurgie Plastique - Monsieur Axel De Lange

Situation : avenue de Boetendael, 120

Objet : transformer et étendre le logement du 4ème étage en vue d'aménager un duplex avec création d'un volume supplémentaire au 5ème étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43034-2016 introduite le 13/09/2016 par la SC SPRL De Lange Chirurgie Plastique - c/o Monsieur Axel De Lange et visant à transformer et à étendre le logement du 4ème étage en vue d'aménager un duplex avec création d'un volume supplémentaire au 5ème étage sur le bien sis avenue de Boetendael, 120;

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 :
 - profondeur d'une construction mitoyenne (article 4);
 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne (article 5);
 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne (article 6);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/09/2016 : dépôt de la demande;

24/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2016 au 07/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble de logements est implanté en ordre semi-ouvert (construction à 3 façades) et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Boetendael, à proximité de l'angle formé avec l'avenue Brugmann située au Sud;
- Le bien faisant l'objet de la demande est mitoyen avec l'immeuble d'angle Boetendael/Brugmann et présentant un gabarit similaire, à savoir R + 4 + Étage en recul. L'arrière de la parcelle est occupée par des boxes de garages privés. La parcelle voisine de droite est bâtie par un immeuble de logement non mitoyen et de typologie 3 façades pour un gabarit R + 2 + Toiture plate;

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

- La demande concerne la construction d'une extension du volume existant du local technique de l'ascenseur du cinquième étage pour y accueillir l'extension de l'appartement du quatrième étage en duplex;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande date des années 1960. A ce jour la toiture n'a fait l'objet d'aucune isolation et la couche d'étanchéité existante d'origine présente des points de faiblesse engendrant des infiltrations;
- Outre une isolation performante du toit et une rénovation de l'étanchéité, le projet profite de ces travaux pour augmenter le volume de l'appartement du 4^{ème} étage et profiter d'espaces de vie et de chambres supplémentaires;
- En concertation avec les copropriétaires de l'immeuble, un projet d'extension de l'appartement a été présenté en assemblée générale extraordinaire et a été voté et accepté à l'unanimité;

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

- L'appartement simplex deux chambres existant sera transformé en un duplex trois chambres;
- Le projet s'inscrit dans le respect des lignes orthogonales de l'immeuble (1960) mais dans un style résolument contemporain. Le projet d'extension propose des volumes cubiques imbriqués les uns dans les autres et présentant des reculs par rapport à la rue et à l'immeuble voisin. Afin d'éviter un effet de rehausse trop important, l'architecture présente un jeu de cubes dynamiques. Ce jeu est souligné par le porte à faux en façade avant. Ce porte à faux est justifié par la nécessité d'offrir de belles proportions à la troisième chambre à l'étage. Cette partie plus haute de la construction est conçue à distance du mur mitoyen afin d'adoucir l'effet de rehausse du bâtiment en façade à rue;
- L'isolation du quatrième étage par un enduit sur isolant crée un cube supplémentaire au niveau de l'étage existant et permet d'être imbriqué dans l'ensemble construit tout en s'imbriquant parfaitement avec l'architecture de l'immeuble. La façade latérale n'est rehaussée que de la hauteur nécessaire pour constituer le garde-corps de la terrasse prévue à l'étage supérieur. Afin que ce volume ne monte pas trop par rapport au voisin (n° 124 avenue de Boetendael) les 120 cm de garde-corps imposés par la norme sont atteints grâce à un garde-corps léger en partie supérieure du mur (30 cm) dissimulé dans les plantations;
- La construction de l'étage n'étant pas prévue jusqu'à l'alignement de la façade latérale, une déclivité de l'architecture permet de ne pas créer de différence de niveaux trop importante avec le voisin direct et les voisins suivants (n°s 126 et 128 avenue de Boetendael) étant nettement plus haut que le n° 124, cela conduit à une cohérence de l'ensemble bâti;
- En façade arrière, un recul de la construction est également prévu (120 cm) et ce, malgré une profondeur d'annexe du voisin (n° 421 avenue Brugmann) très grande. Ce recul permet un entretien des vitrages facile et une casquette permettant d'éviter les surchauffes est prévue en léger recul à l'alignement de la façade arrière de l'immeuble;
- Les pleins et les vides permettent de rendre la construction de l'étage supplémentaire plus légère et moins monolithique;
- La rehausse de mitoyenneté n'est pas d'un étage complet mais d'un demi étage. En effet, le bâtiment du 421 avenue Brugmann est déjà plus haut de 1,30m que la construction existante. La rehausse de mitoyen est donc limitée à 175 cm en façade à rue. Le niveau de la situation projetée est donc plus bas que le niveau le plus haut du bâtiment mitoyen (n° 421 avenue Brugmann);
- En matière de gabarit et course du soleil :

- Par rapport au 415 avenue Brugmann, étant donnée la largeur de l'avenue entre cet immeuble et le 120 avenue de Boetendael, l'impact de la construction est nulle sur cet immeuble;
- Par rapport à l'immeuble 421 avenue Brugmann, étant donné que la façade Ouest de l'immeuble est aveugle ou mitoyenne, le projet, tel que projeté, n'affecte en rien l'ensoleillement de cet immeuble;
- Par rapport à la maison 124 avenue de Boetendael, la façade Sud étant dans un axe différent de l'immeuble, l'axe, créant une ouverture, retarde l'impact de la hauteur du 120 avenue de Boetendael sur l'ensoleillement de la maison. Seule la lumière matinale peut être légèrement retardée sur la façade Nord de la maison, mais la maison présente très peu d'ouvertures sur cette façade et aucune surface de jardin n'est exploitable à cet endroit. De plus, la déclivité de la construction telle que projetée diminue l'impact d'un éventuel ombrage de la maison;
- En matière de choix des matériaux et du parti architectural :
 - Une large baie vitrée en angle est prévue en façades latérale et arrière. La vue perçue depuis la construction telle que projetée sur l'intérieur d'îlot est dégagée. Les pièces de vies s'orientent vers cette vue de nature magnifique en plein cœur de Uccle;
 - Afin de récupérer une cohérence de composition de façade arrière, les percements existants du quatrième étage sont modifiés pour être parfaitement alignés aux percements des autres étages. La baie vitrée prévue au cinquième étage baigne de lumière zénithale le quatrième étage. Une casquette débordante prévue en façade arrière est indispensable éviter les surchauffes;
 - Afin de répondre aux exigences de bâtiment basse énergie, des panneaux solaires utiles à la production d'eau chaude sanitaire sont prévus sur le toit. Ils ne seront perceptibles de nulle part vu leur position centrale sur la toiture, les niveaux d'acrotères et la hauteur de l'immeuble;
 - Afin de végétaliser l'ensemble construit, plusieurs zones plantées sont prévues au niveau de la terrasse du cinquième étage. Néanmoins, vu l'ampleur des extensions prévues et la localisation du projet, il s'indique de prévoir des toitures vertes extensives ou intensives;
 - Le garde-corps plein imaginé permet de garantir une intimité à l'usage de la terrasse du cinquième étage, bénéfique aux voisins comme au maître d'ouvrage. Le garde-corps vitré prévu en façade arrière ne pose aucun problème étant donné l'absence de vis-à-vis sur plusieurs centaines de mètres en intérieur d'îlot et le mur aveugle du mitoyen 421 avenue Brugmann;
 - Les matériaux envisagés sont l'enduit sur isolant de teintes différentes pour alléger la construction et augmenter l'effet d'imbrication des cubes. La façade avant du porte-à-faux se voit prolongée par la toiture plate et la casquette de la façade arrière afin de donner une ligne directrice au projet. Le mur de la façade latérale, considéré comme la colonne vertébrale de l'extension est prévue en bardage de panneaux fibro-ciment de couleur gris anthracite béton pour souligner le caractère contemporain de l'extension. Il s'indique toutefois de veiller à obtenir l'accord du(des) propriétaire(s) du bien mitoyen de gauche en ce qui concerne la pose de l'isolation sur le pignon;
 - Les circulations dans l'immeuble ne sont pas modifiées par le projet;
 - Le projet traduit la volonté d'offrir une extension esthétique ayant le moins d'impact possible sur l'ensemble bâti proche, tout en améliorant la qualité de vie au sein de l'immeuble par une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande fait état que, en ce qui concerne le volume de l'extension en toiture :

- Du fait de la construction de l'extension, la toiture de l'immeuble devient plus haute que la hauteur de toiture de référence du bâtiment mitoyen. Cette demande de dérogation est justifiée par plusieurs arguments : à l'angle, le bâtiment 421 avenue Brugmann est plus haut que la situation projetée, une hiérarchie est donc respectée et le fait que l'avenue de Boetendael monte, les bâtiments voisins avenue de Boetendael (126,128,...) étant plus hauts que la situation projetée, le projet ne gêne pas l'harmonie de l'ensemble construit. Le bâtiment 124 avenue de Boetendael étant anormalement bas en comparaison avec l'ensemble des constructions de la rue la dérogation ponctuelle se justifie;

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

- Vu l'ampleur des extensions prévues et la localisation du projet, prévoir des toitures vertes extensives ou intensives;
- Veiller à obtenir l'accord du(des) propriétaire(s) du bien mitoyen de gauche en ce qui concerne la pose de l'isolation sur le pignon;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et l'extension de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des adaptations paysagères;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en **absence** 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 23/11/2016
objet n° 4

Dossier 16-43013-2016 - Enquête n° 227/16

Demandeur : Madame Marie Vanhoutte

Situation : rue Edith Cavell, 178

Objet : adapter le rez-de-chaussée pour proposer des activités à caractères socio-économique et culturel (studio photo, atelier de cuir, petites restaurations)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43013-2016 introduite le 23/08/2016 par Madame Marie Van Houtte et visant à adapter le rez-de-chaussée pour proposer des activités à caractères socio-économique et culturel (studio photo, atelier de cuir, petites restaurations) sur le bien sis rue Edith Cavell, 178;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - quartier Floride/Engeland (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1. en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse les 13 mètres requis;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse celle des deux constructions voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2016 inclus et:

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/08/2016 : dépôt de la demande;

24/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10 au 07/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par la demanderesse;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et comprend des logements, des commerces et des équipements;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell est en partie en liseré de noyau commercial au PRAS et au PPAS;
- L'immeuble n°178 sur lequel porte la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour installer un Horeca au rez-de-chaussée;

- Il présente un gabarit R+2 à toiture plate;
- La zone de recul est minéralisée;
- Des plantes en pots ont été placées le long de l'alignement;

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

- Le changement d'utilisation en commerce/atelier/exposition avec maintien d'une partie en HORECA;
- L'extension à l'arrière sur la largeur de la parcelle;
- Le remplacement de la vitrine;
- Le placement de boîtes aux lettres dans la zone de recul;

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

- en matière de programme :
 - la demanderesse crée des articles de maroquinerie, souhaite organiser des ateliers de cuir et organiser des expositions de photographies, en complément du commerce, ce qui complète la diversité du quartier commercial;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur totale de 13 mètres requise par le PPAS est dépassée de 2,05 mètres, objet de la dérogation au PPAS et au règlement régional d'urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En façade arrière : le jardin est aménagé à la Française et sera conservé (à la jouissance de l'exploitant du rez-de-chaussée);
 - En façade avant : il y a lieu d'améliorer la zone de recul en prévoyant un aménagement paysager avec davantage de plantations en pleine terre;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande prévoit le remplacement de la vitrine, pour l'assortir à la façade de l'immeuble, par 3 vitrages verticaux;
 - il y a lieu de prévoir une enseigne qui respecte à la fois le prescrit du Règlement Communal et à la fois celui du PPAS en la matière;

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

- application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), la profondeur de 13 mètres requise est dépassée pour atteindre 15,50 mètres. La toiture plate de cette extension est percée d'un long lanterneau;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la profondeur de l'extension dépasse la profondeur des deux constructions voisines, ce qui entraîne le prolongement du mur mitoyen de gauche n°174 et s'inscrit dans le profil du mur mitoyen de droite;
- cette extension est orientée à l'Est;
- les jardins sont séparés par des murs, de sorte que l'extension et la rehausse sont mineures ($\pm 0,60$ cm de haut);

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

- améliorer la zone de recul en prévoyant un aménagement paysager avec davantage de plantations en pleine terre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des adaptations paysagères;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être 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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

Avis FAVORABLE unanime en absence 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 23/11/2016
objet n° 05

Dossier 16-43004-2016 - Enquête n° 223/16

Demandeur : Monsieur Nicolas Lebrun

Situation : rue Pierre de Puyselaer, 86

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale : construire une annexe en façade arrière et construire un chien-assis en vue de l'aménagement d'une chambre à coucher dans les combles

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43004-2016 introduite le 10/08/2016 par Monsieur Nicolas Lebrun et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale : construire une annexe en façade arrière et construire un chien-assis en vue de l'aménagement d'une chambre à coucher dans les combles sur le bien sis rue Pierre de Puyselaer, 86;

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° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/08/2016 : dépôt de la demande;

11/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2016 au 07/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : 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 à l'alignement et en ordre fermé dans le "T" de la rue Pierre de Puyselaer, au cœur de l'ilot formé par la rue du même nom, le Cauter et la rue Egide Van Ophem;
- Le bien se compose d'un volume principal de gabarit R + 1 + Toiture à versants, issu de la construction en 1931 de l'ensemble des maisons du quartier pour le compte de la Société Uccloise des Habitations à Bon Marché. Un volume secondaire sous forme d'extension limitée en mitoyenneté de gauche est adossé à la façade arrière;
- L'ensemble du bâti de ce quartier demeure relativement cohérent malgré les transformations déjà apportées aux maisons voisines, notamment en matière d'extensions volumétriques;
- Le jardin paysager est orienté au Sud-Est et jouxte un jardin commun accessible par des sentiers piétons depuis les voiries bordant l'ilot;

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

- La demande porte sur la transformation de la maison ouvrière et propose :
 - La construction d'une extension au rez en façade arrière, d'une superficie de 21,5m²;
 - La construction d'un chien-assis au niveau du versant arrière de la toiture afin de pouvoir y aménager une chambre;
 - Le remplacement des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc (voir plans > mise en conformité de la situation existante de fait);

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale en lui offrant un vaste séjour orienté vers le jardin paysager au rez et une chambre à coucher supplémentaire sous toiture;
- Le projet s'inscrit dans le cadre des transformations volumétriques déjà opérées au niveau du bâti environnant;
- Le projet propose le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc, ce qui conduit à altérer les qualités patrimoniales de la maison et de son ensemble. Il s'indique de faire figurer dans les plans, la situation existante de droit (matériaux, divisions,...);

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

- La lucarne proposée en façade arrière s'inscrit dans le versant de la toiture et en conserve la lisibilité. Elle est implantée dans le plan de la façade arrière, de sorte à permettre l'aménagement d'un espace de chambre confortable et à s'intégrer, en tant qu'intervention contemporaine, à l'ensemble de la façade arrière de la maison, donnant sur un vaste jardin commun, ce qui ne génère pas de nuisance pour le voisinage immédiat;
- La toiture plate de l'extension est prévue inaccessible. Toutefois, il s'indique de prévoir une finition esthétique de cette dernière (toiture verte extensive, graviers,...), de sorte à en limiter l'impact envers le voisinage et à limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage;

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 :
 - Propose la construction d'une extension en façade arrière, dépassant de près de 50 cm l'alignement de la façade arrière de l'immeuble voisin de gauche et générant une extension de 465 cm par rapport à la maison voisine de droite, qui dispose d'une extension latérale non-mitoyenne, ce qui génère un enclavement de cette maison d'habitation. Dès lors, il s'indique de réduire la profondeur de l'extension à celle de la construction voisine de gauche;
 - Aménage une terrasse d'agrément en contrebas du niveau du jardin, tout en conservant une profondeur importante de pleine terre. Toutefois, il s'indique de veiller à conserver les haies mitoyennes dans le cadre de l'aménagement de cette terrasse, en reculant les éléments bâtis et les fondations de 60 cm des axes mitoyens;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande prévoit une hauteur libre de 265 cm pour l'extension, ce qui permet de palier à l'exiguïté de la maison, tout en s'ingérant au cadre bâti environnant. Toutefois, il s'indique de prévoir les finitions des rehausses et des prolongations des murs mitoyens en optant pour des teintes claires, de sorte à limiter l'impact de leurs modifications du côté des parcelles voisines;

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

- Réduire la profondeur de l'extension à celle de la construction voisine de gauche;
- Prévoir les finitions des rehausses et des prolongations des murs mitoyens en optant pour des teintes claires;
- Veiller à conserver les haies mitoyennes dans le cadre de l'aménagement de la terrasse, en reculant les éléments bâtis et les fondations de cette terrasse de 60 cm des axes mitoyens;
- Faire figurer dans les plans, la situation existante de droit des châssis de la façade avant (matériaux, divisions,...);
- Prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension (toiture verte extensive, graviers,...);

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;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en **absence** 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 23/11/2016

objet n° 06

Dossier 16-43047-2016 - Enquête n° 231/16

Demandeur : Monsieur et Madame Yves Botteman et Catherine Harou

Situation : avenue du Beau-Séjour, 50

Objet : transformer une maison unifamiliale entre mitoyens avec transformation de la toiture et modification de l'annexe arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43047-2016 introduite le 14/09/2016 par Monsieur et Madame Yves Botteman et Catherine Harou et visant à transformer une maison unifamiliale entre mitoyens avec transformation de la toiture et modification de l'annexe arrière sur le bien sis avenue du Beau-Séjour 50;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 51 - Quartier Floride/Langeveld (approuvé par Arrêté Royal du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.0 qui prescrit "3.2.3 - Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)" en ce que le projet propose une extension arrière sur deux niveaux;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4 (=3mètres), la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse" en ce que le projet propose une extension qui nécessite une rehausse qui reste sous le niveau du profil mitoyen le plus haut, mais sur une longueur de 4,30m (1,30m en plus que les 3m autorisés);

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 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : crainte de perte d'harmonie en façade arrière par rapport aux maisons mitoyennes + projet trop agressif + souhait d'être rassuré sur la non accessibilité de la plateforme au 1^{er} étage;
- Réclamation 2 : crainte quant à l'utilisation de la plateforme en terrasse au 1^{er} étage + souhait que l'extension du rez-de-chaussée soit moins profonde;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 14/09/2016 : dépôt de la demande;
- 27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 24/10/2016 au 07/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 23/09/2016 : 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 se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, l'avenue du Beau-Séjour se démarque par ses nombreuses maisons datant du début du siècle passé, à l'instar de celle sur laquelle porte la demande qui fait l'objet d'une ZICHEE au PPAS;
- La maison n°50, sur lequel porte la demande présente :
 - un gabarit R+2+toiture à versants;
 - une profondeur de trois pièces en enfilade au rez-de-chaussée, avec ouverture vers un jardin orienté plein Sud;
 - une annexe au 1^{er} étage sur la moitié de la largeur de la parcelle;
- Sa façade avant a fait l'objet de transformations (rehaussée pour créer le 2^{ème} étage actuel en 1928 et le balcon d'origine au 1^{er} étage a été transformé en loggia en 1929) et ne présente plus une architecture aussi soignée de maison bourgeoise que l'on retrouve dans le même tronçon de la rue;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- Le réaménagement intérieur global;
- La démolition et la reconstruction des annexes nécessitant la rehausse du mur mitoyen de droite;
- La remise en état de la façade avant : châssis en bois de ton gris foncé + enduit mince clair sur toute la façade;
- La rehausse de la toiture;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de ce logement en lui offrant :
 - De nouvelles installations techniques (chauffage, électricité, ventilation);
 - Une cuisine spacieuse et ouverte sur les pièces de vie, sous une belle hauteur sous plafond, baignée de lumière et en contact avec le jardin;
 - De nouvelles salles de bain au confort actuel à tous les niveaux;
 - Une isolation de la toiture, de la façade arrière et de la nouvelle annexe;
 - De nouveaux châssis;
 - De l'apport supplémentaire de lumière naturelle;
- Le projet propose en façade arrière un parti architectural contemporain à caractère végétal : toitures vertes extensives et façade de l'annexe végétalisée. Le choix d'utiliser la végétation comme matériau de façade adoucit la composition générale proposée pour la façade arrière et peut dès lors s'envisager;

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

- Toiture à versants :
 - La forme de la nouvelle toiture reste en harmonie avec les toitures environnantes et peut s'envisager;
 - Les hauteurs des corniches avant et arrière existantes sont maintenues;

- Le nouveau versant arrière suit le profil mitoyen du voisin n°48 et le faîte s'aligne sur la hauteur du faîte de ce dernier;
- Nouvelles plateformes (toiture plates des extensions) :
 - les plans renseignent que celles-ci sont prévues en toitures végétalisées;
 - celles-ci ne seront dès lors jamais utilisées comme terrasse et ne risquent donc pas de porter préjudices à l'intimité entre propriétés voisines;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) non-respect de l'article n°3.0 qui prescrit "3.2.3 - Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)" :

- Le projet propose une extension arrière sur deux niveaux;
- La maison jouit déjà d'une extension sur 2 niveaux aux aménagements peu qualitatifs;
- Le nouveau projet propose de les démolir et de les reconstruire aux normes d'isolation actuelles, avec un gabarit légèrement plus important;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4 (=3mètres), la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse" :

- Le projet propose une extension qui nécessite une rehausse qui reste sous le niveau du profil mitoyen le plus haut, mais sur une longueur de 4,30m (1,30m en plus que les 3m autorisés);
- Le nouveau projet reste globalement dans le gabarit actuel et peut dès lors s'envisager;
- la rehausse demandée du mur mitoyen est limitée à 60cm et ne portera pas préjudices à l'ensoleillement de la maison mitoyenne de par l'orientation Sud des façades arrières;
- Ce gabarit permet d'offrir une hauteur sous-plafond intérieure correcte pour les locaux tout en apportant un confort thermique conforme aux normes actuelles et peut dès lors s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

- Le projet propose un travail sur la façade avant afin de retrouver une meilleure harmonie avec les immeubles remarquables présents dans l'entourage direct :
 - Les châssis PVC sont remplacés par des châssis en bois;
 - La corniche est remplacée par une corniche en bois peinte;
 - Le bow-window actuel est en mauvais état. Le projet prévoit de démonter la partie construite en dur (allège réalisée en briques et en pierre bleue) et de créer un bow-window entièrement en bois;
- Le projet propose de retrouver un meilleur équilibre également en diminuant les dimensions des baies au-dessus de la porte d'entrée;
- L'appareillage des briques de parement ayant été adapté à plusieurs reprises, en plus des adaptations liées à cette demande de permis, un enduit mince sera appliqué sur la façade et permettra de réunifier l'ensemble tout en maintenant les éléments d'époque;
- La teinte des châssis (gris foncé) peut s'autoriser. En effet, ceux-ci offrent un contraste intéressant avec la façade enduite. De plus, de nombreuses maisons à proximité possèdent également des châssis de teinte foncée (voir le reportage photographique joint au dossier);

- En ce qui concerne la conservation des éléments intérieurs d'origine : les cheminées existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées et renseignées au plan;

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

- Conserver et renseigner sur plan les cheminées existantes qui présentent un intérêt patrimonial;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les cheminées intérieures conservées doivent être dessinées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan du rez-de-chaussée doit être modifié;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

Avis FAVORABLE unanime en absence 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 23/11/2016
objet n° 07

Dossier 16-42901-2016 - Enquête n° 226/16

Demandeur : Monsieur et Madame Romain Descampe-Delruelle

Situation : avenue Montjoie, 196

Objet : transformation d'une maison comptant 3 logements et mise en conformité de l'extension du sous-sol et du rez de jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42901-2016 introduite le 10/06/2016 par Monsieur et Madame Romain Descampe-Delruelle et visant la transformation d'une maison comptant 3 logements et la mise en conformité de l'extension du sous-sol et du rez de jardin sur le bien sis avenue Montjoie, 196;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 15 - llot compris entre les avenues Montjoie et Léo Errera et les rues Edith Cavell et Roberts-Jones - AR du 03/12/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- art.I B. - profondeur de bâtisse et non-respect de la zone latérale;

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° I B. - profondeur de bâtisse et non-respect de la zone latérale;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 - profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne - du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2016 : dépôt de la demande;

04/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2016 au 07/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/07/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de 3 logements et 1 garage privatif est implanté à l'alignement et en ordre semi-ouvert (3 façades) le long de l'avenue Montjoie, dans le tronçon compris entre le rond-point Churchill au Nord et la rue Edith Cavell au Sud;

- La maison sur laquelle porte la demande est composée d'un volume principal et d'un volume annexe bas implanté le long de la façade latérale de droite. Elle présente de belles qualités architecturales et patrimoniales représentatives de son époque de construction;
- Le jardin paysager est orienté au Sud;
- L'ensemble des constructions voisines comporte peu de volumes annexes, demeurant de ce fait circonscrites dans leur gabarit d'origine;
- L'historique de la situation existante de droit fait apparaître ce qui suit :
 - En 1924, le permis d'urbanisme pour la construction de l'immeuble fait état d'une maison unifamiliale;
 - En 1970, le permis d'urbanisme a visé la transformation de la maison unifamiliale en 3 logements :
 - 1 logement en duplex aux rez et 1^{er} étage;
 - 1 logement au 2^{ème} étage;
 - 1 logement sous toiture au 3^{ème} étage;
 - En 2002, le permis d'urbanisme a autorisé des transformations intérieures et le percement de baies de fenêtres dans le pignon latéral, tout en maintenant 3 logements au sein de l'immeuble;

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

- La mise en conformité de la création d'un logement en duplex entre le rez et le sous-sol, ce qui a conduit à une 4^{ème} unité;
- La mise en conformité d'une importante extension au sous-sol vers le jardin, conçue en partie tournée vers une cour anglaise latérale et recouverte d'une terrasse à l'usage des espaces de vie du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'un logement en triplex aux sous-sol, rez et 1^{er} étage;
- La modification des baies de façade arrière au rez;

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

- Les actes et travaux dont la mise en conformité est sollicitée sont de grande ampleur et sont entièrement localisés, en dérogation au PPAS, dans la zone de jardin;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement principal étendu entre le sous-sol et le 1^{er} étage;
- L'extension du sous-sol présente une rehausse par rapport au niveau naturel du jardin, ce qui a conduit à l'aménagement d'une vaste terrasse d'agrément à l'usage des espaces de vie du rez. Toutefois, sa conception ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues directes envers la propriété voisine de gauche;
- L'extension des locaux habitables du sous-sol est limitée par la création d'une cour anglaise latérale destinée à éclairer les espaces d'habitation bas;
- Les modifications envisagées au niveau de la baie de fenêtre en façade arrière tendent à améliorer la relation entre le logement et la terrasse et sont induites par les actes et travaux à régulariser, ce qui ne peut s'envisager. Ces options altèrent les qualités architecturales d'origine que représentent les 3 façades vues dans leur ensemble, de la maison;

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 :
 - S'inscrit de manière très profonde par rapport à l'alignement de la façade arrière de la maison voisine de gauche. Toutefois, les interventions ont été effectuées au niveau du sous-sol, de sorte à préserver le bâti initial et à limiter l'atteinte à l'ensoleillement mutuel des parcelles. Néanmoins, il s'indique, vu l'ampleur du développement de la terrasse surélevée du rez, de limiter de manière significative sa zone accessible du côté de la mitoyenneté de gauche;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155,§2 du CoBAT (dérogation à un PPAS), la demande :
 - S'inscrit intégralement en zone de jardin ce qui est difficilement justifié, mais se limite à une intervention au sous-sol, de sorte à conserver la lisibilité du gabarit d'origine de la maison et à assurer une continuité visuelle du jardin paysager, notamment de par la création de la cour anglaise basse;
 - Aménage l'extension à proximité directe des limites mitoyennes de droite et de gauche, mais conserve néanmoins, de par son implantation basse, la lisibilité du bâti en ordre semi-ouvert. Toutefois, la terrasse aménagée en toiture de l'extension accentue l'impact des extensions et ne se conforme pas aux dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la maison voisine de gauche, ce qui ne peut se concevoir malgré le maintien de la haie mitoyenne. Il s'indique dès lors de réserver une zone non accessible de 190 cm de large à partir de l'axe mitoyen tout le long de la terrasse, laquelle sera transformée en passerelle vers le jardin;

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

- Réserver une zone non accessible de 190 cm de large à partir de l'axe mitoyen tout le long de la terrasse du rez-de-chaussée, laquelle sera transformée en passerelle vers le jardin (ne pas prévoir de nouvelle terrasse imperméable au niveau du jardin);
- Renoncer à la modification des baies de fenêtre en façade arrière, lesquelles sont induites par l'aménagement de la terrasse non justifié. De plus, les espaces de vie concernés bénéficient de suffisamment d'apport d'éclairage naturel;
- Modifier les formulaires de la demande en ce que la situation existante de droit fait apparaître 3 unités de logements et non 4 et en ce que la situation existante de droit diffère de la situation existante de fait (situation projetée) en matière de superficies bâties, du fait de l'extension du sous-sol;

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;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence 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 23/11/2016
objet n° 08

Dossier 16-43111-2016

Demandeur : INFRABEL S.A. - Monsieur Christophe Rubbens - Asset Management - Area Center

Situation : chaussée de Waterloo, avenue Franklin Roosevelt, avenue 's Heeren Huys, chaussée de Saint-Job, avenue du Prince de Ligne, avenue de la Chênaie, rue de Verrewinkel, avenue des Tilleuls

Objet : recéper/abattre 890 arbres de taillis, répartis sur 5 segments de la ligne de chemin de fer n°26 Schaerbeek-Halle

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43111-2016 introduite le 02/08/2016 par la S.A. INFRABEL c/o Monsieur Christophe Rubbens - Asset Management - Area Center et visant à recéper/abattre 890 arbres de taillis, répartis sur 5 segments de la ligne de chemin de fer n°26 Schaerbeek-Halle sis chaussée de Waterloo, avenue Franklin Roosevelt, avenue 's Heeren Huys, chaussée de Saint-Job, avenue du Prince de Ligne, avenue de la Chênaie, rue de Verrewinkel et avenue des Tilleuls;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de chemin de fer et en ZICHEE;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/08/2016 : dépôt de la demande;

18/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

L'avis du Service Vert :

○ **Abattage d'arbres :**

- Le projet d'entretien des talus de chemin de fer prévoit l'abattage de 890 arbres de haute tige dont la majorité fait entre 40 cm et 100 cm de circonférence;
- Ces abattages concernent principalement des robiniers-faux-acacias (*Robinia pseudoacacia*) et des érables sycomores (*Acer pseudoplatanus*);
- Ces abattages concernent 8 zones réparties sur 5 segments de la ligne de chemin de fer n°26 et s'étalant sur une longueur totale de 1350 mètres courants;
- Les 8 zones comprennent un total de 1859 arbres dits de haute tige, ces abattages représentant une diminution de 47,87 % de la strate arborée distribuée de manière hétérogène sur l'ensemble de la surface traitée;
- Dans un souci de renouvellement de l'humus et de favorisation de la biodiversité liée au bois mort, il faudra maintenir une certaine quantité de rémanents (troncs et branches au sol où c'est possible : un arbre tous les 25 mètres minimum comme guide minimale sur base empirique).
- Il est suggéré de bloquer les arbres et branches coupées conservés contre les souches existantes pour créer des fascines et éviter qu'ils ne glissent en contrebas.

○ **Maintien d'arbre(s) :**

- Le projet prévoit la conservation de 969 arbres de haute tige dont la majorité fait entre 40 cm et 100 cm de circonférence.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- Quatre zones en particulier (A, D, I et O) voient entre 90 et 100% de leurs arbres inscrits à l'abattage, ce qui risque de créer des discontinuités dans la trame arborée.
- Le Service Vert demande alors qu'il soit conservé, comme dans des dossiers précédents, un minimum de $\pm 7\%$ des arbres et rejets supérieurs à 40 cm de circonférence sur ces sections afin d'assurer la continuité des couloirs écologiques et la conservation d'un certain écran de verdure.
- **Maintien d'arbuste(s) :**
 - Afin de préserver au mieux la biodiversité du site il sera porté une attention toute particulière à la conservation des essences buissonnantes non invasives telles que *Crataegus monogyna*, *prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*, ou toutes autres essences intéressantes : voir à ce sujet la liste établie par le bureau d'études à la demande de BE dans le cadre de l'étude des unités de gestion des talus et bermes de chemin de fer.
 - Egalement dans le souci de conserver un certain écran vert, il est nécessaire de maintenir les jeunes sujets ne répondant pas encore à la définition d'arbres à haute tige.
 - Le projet ne prévoyant pas de replantations à la suite des abattages, les souches seront laissées en places et rejetteront rapidement, recomposant un écran vert complet dans un temps.
 - L'ensemble de ces dispositions permettra d'assurer à la fois l'exploitation ferroviaire dans des conditions optimales de sécurité et de performance et le respect des qualités paysagères et environnementales des lieux.
- **Période d'abattage :**
 - Vu l'article 68, § 1er de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives).

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

- La demande se situe en zone de chemin de fer et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- La demande se situe pour partie dans les zones de protection de l'Abreuvoir, du parc de la Sauvagère et du parc du Kauwberg;

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

- La demande porte sur le recépage ou l'abattage de 890 rejets et arbres d'essences et de dimensions diverses, consistant principalement en des cépées de robinier faux-acacia et d'érable sycomore;
- Ces abattages sont répartis en 5 zones, situées d'un côté ou de l'autre de la ligne ferroviaire, laquelle présente une longueur totale de presque 10000 m d'abords de voies (5000 m de chaque côté);

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

- Vu l'avis favorable sous réserve (non conforme) de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 09/11/2016;
- Considérant que la demande se situe pour une petite partie dans ou à moins de 60 m des zones Natura 2000 des parcs de la Sauvagère et du Kauwberg, ainsi que du Bois de La Cambre, mais ne requiert pas d'évaluation appropriée des incidences, car elle n'est pas susceptible de porter atteinte à l'habitat protégé;

- Considérant que ces arbres forment des taillis composés principalement de robiniers faux-acacias (*Robinia pseudoacacia*) et d'érables sycomores (*Acer pseudoplatanus*), qui maintiennent les talus;
- Considérant que comme tous les taillis, ils doivent être régulièrement recoupés;
- Considérant en effet que ce mode de gestion empêche de maintenir de grands sujets issus des rejets du taillis, ces derniers étant instables;
- Considérant que ces arbres menacent de tomber sur les voies et caténares et gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire;
- Considérant que le plan de gestion des abords boisés des lignes d'Infrabel prévoit une telle intervention tous les 5 ans sur chaque segment ;
- Considérant qu'à la suite des abattages, les souches rejettent rapidement, recomposant en 1 ou 2 ans un écran vert complet;
- Considérant néanmoins que dans certaines sections 100% ou à peu près des arbres de haute tige sont prévus à l'abattage, portant donc substantiellement atteinte, même si c'est temporaire, à la présence d'un écran vert, voire totalement si les arbustes plus petits sont également abattus;
- Considérant qu'il est requis d'assurer un certain écran vert, même à court terme, des points de vue paysager et biologiques;
- Considérant que la C.R.M.S. abonde en ce sens;
- Considérant qu'à cette fin, il est donc nécessaire de maintenir les jeunes sujets ne répondant pas encore à la définition d'arbres de haute tige;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé :

- Considérant qu'à proximité des sites Natura 2000, il y a lieu de laisser au sol quelques troncs d'arbres qui seront colonisés par des insectes;
- Considérant que ces dispositions permettront d'assurer à la fois l'exploitation ferroviaire dans des conditions optimales de sécurité et de performance, dans le respect des qualités paysagères et environnementales des lieux (corridor écologique, biodiversité,...);

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

- maintenir, dans la moitié des talus la plus éloignée des voies, les arbustes et jeunes arbres dont la circonférence est inférieure à 40 cm mesurée à 1,50 m de hauteur;
- à hauteur des zones Natura 2000 des parcs de la Sauvagère et du Kauwberg, ainsi que du Bois de La Cambre, maintenir au sol tous les 50 m au moins un tronc de 25 cm de diamètre et 4 m de longueur;
- détruire les plantes invasives sur les sites d'abattage : renouée du Japon, berce du Caucase (attention aux brûlures),...;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la conservation des jeunes arbustes et de troncs à hauteur des zones Natura 2000;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents doivent être modifiés;

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

- Evacuer le bois ou le broyage (qui dégrade la qualité écologique du milieu et favorise la croissance de la végétation, ce qui n'est pas souhaitable);
- Laisser quelques gros troncs ou tas là où c'est possible pour la biodiversité, essentiellement en situation où la voie est en remblais ou/et si replat dans la pente du talus. Il faut suffisamment de place pour réaliser cela. Bloquer les troncs et tas

contre des souches et parallèlement à la pente pour éviter leur descente (NDR : un tas de branches et/ou quelques gros troncs tous les 50 m);

- Épargner lors des coupes certaines essences de faible hauteur et/ou à croissance plus lente, souvent très intéressantes pour la biodiversité : Aubépine, Sureau, Chênes, Noisetier, Sorbier, Fusain, Troène, Houx. Autres essences à privilégier et à épargner : Charme, Prunellier, Pommiers et Poiriers, Eglantier, Cerisier, Cornouiller sanguin, Erable champêtre, Genêt, Ajonc. On peut espérer à terme que ces essences à croissance lente prendront le dessus sur les Robiniers et Erables à croissance rapide;
- Reparcourir avec un délégué de Bruxelles Environnement (JC Prignon) l'ensemble des talus visités lors du chantier ou /et après chantier;
- Sensibiliser les personnes chargées du suivi à la mise en œuvre des propositions, reconnaissance d'arbres etc...;
- Former en ce sens des contrôleurs chargés du suivi des chantiers;
- Répondre également aux conditions du Service Vert de la Commune d'Uccle;

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 aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2016
objet n° 09

Dossier 16-43071-2016 - Enquête n° 222/16

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Vert et Service Technique de la Voirie

Situation : place Homère Goossens

Objet : abattre les 16 tilleuls de la place et les remplacer par 10 platanes

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43071-2016 introduite auprès de l'AATL - DU le 18/08/2016 par l'Administration communale d'Uccle - Service Vert et Service Technique de la Voirie et visant à abattre les 16 tilleuls de la place et à les remplacer par 10 platanes sur le bien sis place Homère Goossens;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries et en ZICHEE;

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 particulière 25.1. du PRAS portant sur les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 08/11/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/08/2016 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

16/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins;

10/10/2016 au 08/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La place Homère Goossens est implantée à l'angle du parvis Saint-Pierre et de la rue du Doyenné, dans les perspectives de l'Eglise Saint-Pierre et du Presbytère de l'Eglise, tous deux inscrits comme monuments classés;
- La place est bordée de bâtiments, notamment celui de la Justice de Paix. Elle est aménagée en parking et est plantée de 16 arbres d'alignement à haute tige (Tilleuls). Elle accueille un marché hebdomadaire;

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

- Abattage de 16 arbres d'alignement (Tilleuls) et replantation de 10 nouveaux sujets d'essence adaptée (Platanes), dans le cadre d'un projet de réaménagement complet des alignements de la place;

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

- Les arbres à abattre se situent en bordure de la place Homère Goossens;

- Ces arbres sont à abattre dans l'optique d'un projet de réaménagement complet des alignements d'arbres de la place. Ils sont vieux et sont, pour la plupart, dans un stade de dépérissement avancé, visible par la présence importante de bois mort dans leurs couronnes et par des descentes de cimes prononcées;
- Certains d'entre eux peuvent également présenter un danger par le risque de chute de branches ou des sujets entiers sur les trottoirs, les voiries, voire les habitations, en raison de déséquilibres dans leur structure ou de chute de bois mort;
- Les sujets ont été plantés à distance trop rapprochée à l'époque, provoquant un développement penché de certains d'entre eux;
- Les replantations comprennent une essence d'arbre plus adaptée au lieu et au milieu urbain. Les arbres choisis pour les replantations présenteront un intérêt esthétique supplémentaire (fleurs, coloration automnale, port,...) par rapport aux arbres existants;

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 particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun), la demande :
 - Propose l'abattage de 16 arbres d'alignement dont l'implantation et le développement ne sont pas adaptés à cette place située dans les perspectives visuelles de plusieurs axes structurants du centre de la Commune, mais également de plusieurs monuments classés;
 - Propose la plantation de 10 nouveaux sujets d'essence plus adaptée à cette place qui accueille un marché hebdomadaire;
 - Conserve l'usage de la place et en redéfinit les limites;
- Considérant que les tilleuls sont déterminants dans l'esthétique actuelle de cet espace public;
- Considérant qu'il importe donc de restaurer l'aspect paysager déprécié par les abattages;
- Considérant qu'à cette fin, le demandeur propose la plantation de 10 nouveaux platanes (*Platanus x acerifolia* syn. *P. x hispanica*), mais de la variété "Tremonia" qui a un port érigé, inadapté à la configuration des lieux qui tend à privilégier une variété à port libre étalé;
- Considérant que cette essence est réputée pour sa plasticité, se manifestant par sa capacité à se développer dans des milieux variés et difficiles comme celui-ci;
- Considérant néanmoins que les fosses perméables actuelles et projetées sont circulaires et d'un diamètre de 1,10 m, soit à peine 1 m², ce qui est en dérogation avec le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) : "*ARTICLE 18 PROTECTIONS. § 1. Une zone perméable de 2,25 m² minimum est prévue au pied de l'arbre.*";
- Considérant de plus que l'art. 17 du R.R.U requiert que "*la fosse de plantation a un volume minimum de 3,5 m³. Si la fosse est située sur la voirie, il faut une surélévation systématique des bords de la fosse.*";
- Considérant, vu la situation particulière des lieux et l'usage de la Place pour le marché hebdomadaire, qu'une dérogation à ces dispositions peut être envisagée mais qu'il y a lieu toutefois de prévoir des fosses de plantations plus larges que celles renseignées sur dans la demande;
- Considérant que le moins grand nombre d'arbres, couplé à une meilleure qualité du sol, permettra un développement plus équilibré des sujets adultes qui pourront être menés en port quasi libre;
- Considérant néanmoins qu'il s'indique de revoir le positionnement des nouveaux sujets aux angles de la Place, face à l'Eglise;
- Considérant que les abattages sont donc pertinents et qu'afin de restaurer au mieux l'aspect paysager déprécié par ces abattages, il y a lieu d'effectuer les nouvelles plantations requises à l'aide de sujets d'un gabarit suffisant, en période adéquate et dans un délai raisonnable;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet améliore les perspectives visuelles depuis l'Eglise Saint-Pierre notamment et respecte les objectifs de la ZICHEE dans lequel il s'inscrit;

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

- Effectuer les nouvelles plantations et aménagements requis au moyen d'une variété de platanes hybrides à port libre (et pas "Tremonia" à port érigé) dans les 10 mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars, au moyen de sujets d'un gabarit minimal de 20/25;
- Revoir le positionnement des arbres aux deux angles de la Place, face à l'Eglise, de manière à les éloigner des 2 arbres qui encadrent l'allée centrale et de les rapprocher des arbres des allées latérales;
- Elargir les fosses de plantations proposées avec revêtement en dolomie de celles-ci;

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

La Commune, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2016
objet n° 10

Dossier 16-42980-2016 - Enquête n° 230/16

Demandeur : Monsieur et Madame Christophe Lambert et Valérie Bizet

Situation : rue du Bourdon, 311

Objet : créer une toiture à 2 versants et pose d'un enduit sur 2 façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42980-2016 introduite le 25/07/2016 par Monsieur et Madame Christophe Lambert et Valérie Bizet et visant à créer une toiture à 2 versants et la pose d'un enduit sur 2 façades sur le bien sis rue du Bourdon, 311;

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°46bis - Quartier fond de Calevoet (AG du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

○ dérogation au PPAS – article 0.B. la bâtisse point k. qui prescrit « les bâtiments entre mitoyens auront une hauteur entre 5,50 et 8m à partir du niveau de la voirie » et point m. qui prescrit « la pente de toiture doit être comprise entre 35 et 40° » en ce que le projet dépasse le gabarit maximal autorisé ;

○ application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que la modification de la toiture dépasse le gabarit des deux constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2016 inclus et:

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/07/2016 : dépôt de la demande;

24/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10 au 07/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/11/2016 : 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 résidentiel;

○ dans ce quartier, le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement ou en recul, de gabarit soit R+1+T, soit R+2, ce qui crée un front de bâtisse très varié;

○ les toitures sont soit plates, soit à versants;

○ la maison n°311 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2, la toiture n'est présente qu'au centre de la maison;

○ les deux maisons mitoyennes sont plus basses;

○ la maison de droite (n°309) présente un gabarit R+1+T;

○ la maison de gauche (n°313) présente un gabarit R+1+T;

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

- vise la réalisation de deux versants de toiture sur les deux pièces en enfilade;
- vise l'isolation des façades;

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

- en matière de programme :
 - maintien d'une maison unifamiliale;
 - création de combles sous la nouvelle toiture;
- en matière d'isolation:
 - l'isolation de la façade avant ne peut s'envisager. En effet, cet immeuble fait partie d'un ensemble de maison en briques de parement;
 - La mise en place d'un isolant fait disparaître tous les détails construits en pierre bleue et banalise la façade;
 - De plus, il y a lieu de ne pas déroger au RRU, titre I, article 3 en matière d'implantation;
 - L'isolation de la façade arrière ne nécessite pas de permis et peut s'envisager;

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

- La demande rehausse la toiture alors que le gabarit de la maison est plus important que les deux maisons mitoyennes;
- La demande induit des rehausses importantes et des pignons trop imposants visibles depuis l'espace publics;
- Le gabarit proposé dépasse le gabarit maximal autorisé par le PPAS et ne peut dès lors pas s'autoriser;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 23/11/2016
objet n°11

Dossier 16-43068-2016- Enquête n° 224/16

Demandeur : Monsieur Gaëtan Van de Wyer et Madame Gaëlle Calabrese

Situation : Carré Stevens, 9 A

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne située en intérieur d'îlot

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43068-2016 introduite le 29/09/2016 par Monsieur Gaëtan Van de Wyer et Madame Gaëlle Calabrese, et visant à rénover et à étendre une maison unifamiliale mitoyenne située en intérieur d'îlot sur le bien sis Carré Stevens, 9 A;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci pour une 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 :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 07/11/2016 inclus, la réclamation introduite et la teneur des observations et l'argumentaire y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- *étonnement quant à une telle demande dans un des carrés d'Uccle,*
- *rappel historique et des particularités de tels quartiers,*
- *typologie particulière des plans des maisons des carrés, le mur de refend constituant une séparation entre deux logements aménagés au sein d'un volume traditionnel à 2 travées en enfilade, chacun des logements ne disposant dès lors que d'une pièce par niveau,*
- *le fait que chaque maison dispose d'un jardin, ainsi que d'une cabane de jardin, répondant au besoin en espace que de telles petites maisons ne peuvent offrir,*
- *le fait que parmi ces annexes, certaines, dont celles construites dans les jardins du n°9 et du n°10, ont des proportions plus importantes et sont bâties « en dur »,*
- *la présence d'une cabane dans le jardin du n°8,*
- *un étonnement quant au fait que ces constructions se soient vues attribuer un n° de police et le fait que ces constructions ont été habitées,*
- *le fait qu'un arrêté d'inhabitabilité ait été dressé en 2008,*
- *une mise en question du fait que la présence d'habitants au n°9 constitue une situation de droit au sens de la législation et de la réglementation de l'urbanisme*
- *le fait de prendre pour acquise une situation estimée infractionnelle,*

- *le fait de prendre pour acquise la présence de la cabane dans le jardin du n°8 pour étendre la maison n°8a sur les jardins des maisons n°8 et n°9, en estimant que le jardin du n°8 n'est pas bâtissable et doit rester un jardin,*
- *la nécessité d'un permis de lotir préalable à la vente d'un tel terrain en vue d'y établir du logement,*
- *la grande proximité des logements au sein des carrés, et la promiscuité qui en découle,*
- *le danger de permettre la séparation des maisons des carrés et de leurs jardins et de permettre une gentrification des carrés par la confirmation de constructions précaires, ainsi que par la rehausse de telles constructions générant de nouvelles servitudes vis-à-vis d'autres parcelles,*
- *l'inadéquation de la demande, tant sur le plan de la procédure que sur le plan de la pertinence d'un tel projet dans un carré*
- *la demande que la Commission de concertation examine les aspects de la procédure, la particularité des lieux, le caractère licite ou illicite ainsi que l'opportunité de rehausse et d'extension de ces constructions.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/09/2016 : dépôt de la demande

25/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

24/10/2016 au 07/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, émis le 22/11/2016, impose des conditions de mise en œuvre,

Vu la note explicative et les schémas d'ensoleillement joints 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, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des « carrés uclois », constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades
- Dans ce quartier, la chaussée est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB, et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques îlots à l'Ouest de celle-ci ;
- C'est le cas de l'îlot dans lequel se situe la demande
- Au sein du grand îlot caractéristique du quartier, la construction sise au Carré Stevens, 9A, sur lequel porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
 - Il fait partie d'un ensemble de constructions basses en mitoyenneté d'un complexe de boîtes de garages de gabarit R + toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'îlot, avec accès par la rue Emile Regard,
 - Ces constructions basses font face à 5 volumes mitoyens :
 - au plan de 2 travées de profondeur, avec la particularité que le mur de refend sert de séparation mitoyenne, chaque logement disposant dès lors d'une seule surface par niveau,
 - de gabarit R+1+T affectés au logement,
 - implantés avec le faitage dans l'axe nord-sud, ce qui a pour effet :
 - qu'une des façades du groupement (logements sis au n°1, n°2, n°3, n°4 et n°10) est orientée à l'Est et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons, ces jardins présentant une profondeur variable de +/- 15 mètres à plus de 20 mètres pour certains et comportant des remises aux emprises et volumétries variées, mais limitées au regard des surfaces de jardins proprement dites
 - que l'autre des façades du groupement (logements sis au n°6, n°7 et n°9) est orientée à l'Ouest et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements

(servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons, ces jardins présentant une profondeur variable de +/- 10 mètres à +/- 17 mètres pour certains et comportant des remises de profondeurs plus importantes au regard des surfaces des jardins proprement dites,

- cet ensemble de 5 constructions mitoyennes a fait l'objet d'un plan de remembrement (parcelles cadastrées Section A, n°267l13 – 267k13 – 267g37 – 267k27 – 267w38 – 267x38 - 267v38 – 267y38, 267t38 – 267°13 - 267°36 – 267f36) portant sur les biens sis au n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, nb°9a, n°10 et n°10a,
- ce remembrement a donné lieu à la création de 8 lots, 4 parcelles cadastrales (267l13 – 267k13 – 267g37 et 267k27) demeurant inchangées
- Parmi les 8 lots ainsi créés par division de bien sans permis de lotir, la demande porte sur le lot 8 (maison reprise actuellement au n°9a) et partiellement sur le jardin du lot 4, le plan de remembrement ayant spécifié de nouvelles servitudes liées au lot 8, dont une, en matière d'accès, le liant au lot 7 (construction reprise au n°10a),
- La maison n°9a sur laquelle porte la demande est une des rares constructions du carré affectée au logement et présentant une typologie de R+ toit plat, contrairement à la majeure partie des maisons de ces carrés,
- Elle est peu qualitative en termes d'habitabilité et d'architecture et dénote par rapport à la cohérence des autres ensembles bâtis,
- Le bâti environnant est en effet constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés ou non d'annexes, ces dernières étant accolées aux volumes principaux ou situées dans les jardins, parfois de l'autre côté des servitudes qui desservent les lieux,
- La maison de droite (n°10a) est de même typologie, mais de moindre largeur,
- La parcelle de gauche est un jardin, avec dépendance en mitoyenneté arrière,

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

- Le programme porte, selon des données de densité renseignées dans la demande, sur une extension du bien sis au n°9a (logement à 1 chambre – 60 m²) par une extension d'emprise (9 m²) et une rehausse de volume (1 niveau),
- Le lot 8 se développant sur une largeur équivalent au double de celle des maisons originelles, Il en découle un quasi doublement de la surface bâtie et un doublement de l'indice P/S, pour créer un logement de 131 m² dans un programme comportant 2 chambres,
- Le gabarit de la rehausse s'implante en mitoyenneté arrière (limite de parcelle commune avec celle en intérieur d'îlot précitée et comportant les boxes de garages)

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

- L'affectation de logement pour le bien sur lequel porte la demande a été confirmée par courrier du Collège des Bourgmestre et Echevins daté du 13/10/2015, en réponse à une demande émanant du conseil d'un candidat acquéreur et daté du 25/09/2015
- Le plan proposé diffère du plan de remembrement en ce que :
 - la numérotation des maisons diffère entre les 2 plans,
 - l'accès au projet ne se fait pas par la servitude susmentionnée et créée à cet effet, liant les lots 7 et 8,
 - l'accès au projet se fait par le lot 4,
 - le projet aménage le jardin du lot 4 (maison sise au n°8) en y installant une terrasse adjacente à la servitude de passage qui dessert les 7 logements, et en y aménageant l'accès au projet et une partie du jardin qui lui est dévolu, en y situant notamment la citerne d'eau de pluie (5.000 litres),
 - le projet aménage la partie de son jardin longeant la servitude de passage qui dessert les 7 logements en y installant un seconde terrasse adjacente à la servitude de passage, de sorte que le chemin en servitude est longé de terrasses et d'accès sur +/- 10 mètres de son développement

- le plan de remembrement a été réalisé en fonction des différents éléments connus en termes d'affectation, et la division ne donne pas lieu à des constructions sur des parcelles intégralement non bâties, ce qui ne rend pas la procédure de permis de lotir indispensable,
- l'accord sur la division projetée dans une telle promiscuité d'intérieur d'îlot a notamment pris en compte le besoin de maintenir un jardin, minimaliste mais suffisant, pour la maison sise au n°8,

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

- en matière de programme :
 - la maison projetée propose un programme de 131 m² abritant 2 chambres,
 - l'accès, les espaces de rangement et/ou techniques ainsi que les espaces de nuit se situent au rez-de-chaussée et le programme de jour à l'étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet reprend les grandes lignes de la trace au sol de la construction existante,
 - la partie du projet la plus proche de la servitude d'accès aux 7 maisons est proposée sous forme d'un volume (maintien d'une façade existante à isoler par l'extérieur) de gabarit R+ toit plat aménagé en terrasse, situé à moins de 4 mètres de la seule façade des logements situés de ce côté, bénéficiant de l'éclairage de l'ensoleillement ouest,
 - à l'étage, cette distance est portée à +/- 8 mètres, soit le vis-à-vis d'une rue très étroite du réseau viaire, le volume proposé étant couvert par une toiture inclinée à très faible pente, la rive du toit s'élevant entre 5.22 mètres et 5.62 mètres au-dessus du niveau fini du rez-de-chaussée, ce niveau étant plus haut (61 centimètres) que celui de la servitude d'accès proprement dite,
 - ce faisant, en proposant un volume sur la totalité de la largeur du lot 8, le projet interpose, dans les vues des maisons qui lui font face à l'Est, un volume important situé directement dans les vues vers l'intérieur d'îlot,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - outre les carrés, leurs servitudes de passage, les logements et leurs jardins, l'intérieur d'îlot comporte une mixité de fonctions,
 - la demande laisse peu de surface de jardin de pleine terre proprement dit, propose une partie de l'étage en surplomb (1.39 mètre) sur cette surface et aménage une partie du jardin sur lot 4 issu du remembrement,
 - le projet propose des façades du côté du carré équipées de grillages destinés au développement de plantes grimpantes
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - vu la situation en intérieur d'îlot, (+/- 80 mètres de cheminement piéton de faible largeur) le logement sur lequel porte la demande n'est pas accessible aux véhicules,
 - la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB,
 - Le programme propose, au sein du volume projeté, un espace de rangement pour vélos et poussettes
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande propose la mise en place d'une citerne d'eau de pluie (5.000 litres) et un raccord au réseau existant
 - l'avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle XXX
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - à la demande a été jointe une étude d'ensoleillement,
 - l'éclairage et l'ouverture de vues à l'arrière de l'étage se fait via une servitude de vues et s'ouvre vers un paysage peu qualitatif
 - la localisation des espaces de vie à l'étage, avec terrasse attenante des logements du carré en vis-à-vis est de nature à engendrer une promiscuité (4 mètres) vis-à-vis des espaces au 1^{er} étage de ces logements, et peut-être de chambres à coucher

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - Les carrés constituent une typologie d'implantation particulière composée d'ensembles de petits volumes de maisons sur parcellaire étroit, et de zones de jardins parfois séparées des habitations proprement dites par les servitudes qui les desservent,
 - Le projet propose une typologie nouvelle dans le paysage de cet intérieur d'îlot, par un volume s'apparentant à une maison individuelle inscrite cependant dans la trame parcellaire caractéristique de cette partie de l'intérieur d'îlot,
 - Si les façades proposent un traitement paysager et verdurisé, le traitement des jardins est minimaliste et nécessite de s'implanter sur la parcelle voisine (lot 4 issu du remembrement)
 - L'analyse de l'ensemble des constructions des carrés Pauwels et Stevens révèle que les volumes de gabarit R+1 ne sont quasi jamais implantée en mitoyenneté périphérique de l'aire que couvrent les carrés,
 - Se pose, à l'occasion de ce projet, la question du précédent et de la faculté à laquelle pourraient prétendre les propriétaires des 3 autres lots du même groupement, de rehausser également leur volumes bâtis dans des proportions comparables,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - la demande maintient la partie bâtie la plus profonde du rez-de-chaussée, et en propose l'isolation avec un parement de grilles à usage de support de plantes grimpantes,
 - il en résulte des vis-à-vis réduits, surtout par rapport à des logements bénéficiant d'une seule façade, et à l'arrière, la construction d'une façade percée de fenêtres en mitoyenneté, non conformes au code civil,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - la demande déroge par le volume de la rehausse, plus élevé par rapport aux constructions mitoyennes,
 - elle nécessite notamment la construction d'un mur mitoyen au site contigu en intérieur d'îlot, comportant les boxes de garage

Considérant que la demande ne se conforme pas également (dérogation non demandée) au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond des espaces du rez-de-chaussée (2.20 mètres au lieu de 2.50 mètres requis),

Considérant que l'ampleur de la transformation justifie que cet aspect du règlement soit respecté, pour les chambres à coucher,

Considérant, en termes d'habitabilité, les conditions d'éclairage naturel de la seconde chambre (orientation, dimensions de la fenêtre, vues...)

Considérant, pour ces raisons, que la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est pas appropriée aux possibilités d'extension limitées qu'offre cette parcelle,

Que la demande d'extension de ce logement n'est en effet pas remise en cause, mais qu'elle ne peut se faire que de façon plus appropriée par rapport au caractère du site dans lequel elle se situe,

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

1. envisager une démolition totale de la maison existante, peu qualitative, afin de pouvoir :
 - a. niveler le jardin au niveau de la servitude,
 - b. situer le niveau des espaces habitables du rez-de-chaussée (chambres à coucher) en contrebas du niveau du jardin ainsi déblayé,
 - c. donner au rez-de-chaussée une hauteur sous plafond de 2,50 mètres conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,

2. réaliser l'accès au logement conformément aux servitudes inhérentes au plan de remembrement afin de situer les deux chambres autour du jardin, et ne pas empiéter sur le jardin dévolu à la maison sise au n°8
3. modifier le parti de la demande en optant, pour la rehausse (1^{er} étage), pour un volume de profondeur constante, de profondeur maximale de 5.50 mètres, parallèle à la servitude, non mitoyen à l'arrière et implanté en recul de la mitoyenneté arrière de sorte à permettre la réalisation des étanchéités dans les règles de l'art,
4. supprimer toute fenêtre percée dans un mur mitoyen,
5. envisager de tirer parti de la plateforme qui résultera du recul de la façade arrière pour :
 - a. aménager une toiture verte paysagère ou une petite terrasse dans le respect du code civil
 - b. prévoir un éclairage naturel pour des locaux du rez-de-chaussée,
 - c. proposer une solution qui prenne en compte un ou plusieurs de ces éléments
6. joindre au dossier une note relative à l'approvisionnement du chantier et au choix constructif.
7. détailler les modalités de raccordement à l'égout
8. limiter l'accès de la terrasse à l'Est à la moitié de sa surface, et traiter le solde, partie la plus proche des maisons en vis-à-vis, en jardin planté.
9. reculer le mur de l'annexe le plus proche de la servitude de 80 cm minimum pour permettre la plantation de végétations le long de la terrasse projetée,
10. renoncer aux façades plantées en mitoyenneté et proposer un matériau de teinte claire et répondant à la typologie des immeubles du Carré,
11. le cas échéant, proposer un nouveau plan parcellaire selon les explications fournies en séance publique de la commission de concertation

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application, et que la demande modifiée devra faire l'objet d'un nouvel avis de la Commission de concertation ;

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 – alinéa 3 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la DU à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2016
objet n° 12

Dossier 16-42368-2015 - Enquête n° 213/16

Demandeur : société momentanée ENGELAND (S.A. Besix RED & N.V. Matexi Projects) - Monsieur Laurent Graas

Situation : rue Engeland - chemin du Puits

Objet : la construction d'un immeuble de 34 appartements et de 43 emplacements de parking (lot C1) + la modification de la voirie et de la place centrale - art. 177/1 du CoBAT

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-42158-2015 et de permis d'environnement n° 9406 introduites conjointement le 05/12/2014 auprès de l'AATL - DU, et auprès de l'IBGE, par la société momentanée Engeland, formée des S.A. Besix Real Estate Development et Matexi Projects - c/o Monsieur Laurent Graas et visant la construction d'un immeuble de 34 appartements et de 43 emplacements de parking sur le bien sis rue Engeland - chemin du Puits, (lot C1) du permis de lotir 476bis;

Vu la demande modifiée en application de l'article 177/1 introduite à l'AATL - DU en date du 15/03/2016;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° C1 du permis de lotir n° 476bis - délivré le 08/02/2011 et notifié le 20/04/2011 par le Collège des Bourgmestres et Echevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et se conforme à ce permis de lotir;

Considérant l'évaluation préalable des incidences :

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

Considérant que l'AATL - DU a déclaré le rapport d'incidences joint à la demande conforme et complet en date du 13/07/2015;

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

Considérant les mesures particulières de publicité et/ou l'avis de la Commission de concertation :

Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande initiale étaient requises pour les motifs suivants :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Le Comité de Quartier Plateau Engeland fait des observations et remarques suivantes :

1) Parkings couverts en sous-sol et sens de l'entrée et de la sortie.

La circulation d'entrée et de sortie de l'immeuble du lot C1 s'effectue vers le Nord, ce qui accroît encore la pression de la circulation automobile par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland à forte pente, jugée dangereuse d'accès par l'Etude d'incidences.

Ils espèrent que l'avis de la Commission de Concertation du 9 septembre 2015 sera suivi et occasionnera le déplacement des accès parkings des immeubles C2 et C3 vers le Sud.

Cette configuration d'accès, recommandée par la Commission de concertation rétablit tout juste l'équilibre entre le nombre de logements desservis de part et d'autre de la placette centrale.

Si le permis ne devait pas suivre l'avis de la commission, ils demandent que l'opportunité (ou les inconvénients) de la création de la place piétonne soit réévaluée ainsi que le déplacement des plots vers l'aval.

La configuration de circulation adoptée dans le permis d'urbanisme des voiries du lotissement, à savoir la séparation de la circulation en deux parties de part et d'autre de la placette centrale, non accessible aux véhicules, n'a pas fait l'objet d'une étude d'incidences, l'étude a rejeté cette option, jugée inadéquate, car ne résolvant pas les problèmes posés par la configuration des rues aux alentours.

Etude d'incidences. B1.118 "Par ailleurs ils écartent d'office une alternative qui consisterait à "couper le projet en deux" en prévoyant une entrée/sortie du projet par Hélianthe et une autre entrée/sortie du même projet par Hélianthe/Gazelle. Cette alternative constitue une variante partielle de l'alternative, pas d'accès par Hélianthe examinée ci-dessous et en présente les mêmes inconvénients, en terme de fractionnement, par la création de culs de sac."

2) Rapport d'incidences : mobilité.

Le rapport d'incidence mentionne en son point 1.1.4 : projets aux alentours : "Il n'y a pas de projet d'importance significative aux alentours".

Cette affirmation est bien sûr erronée. Ils relèvent en effet : construction de 4 maisons dans le goulet Engeland; construction d'un immeuble de 25 appartements au bas du goulet Engeland et le bien connu projet Courses/Charmeraie; sans parler du récent projet de 64 logements soumis à enquête récemment dans le bois des Pâturins/av Dolez.

Le rapport sur le comptage des véhicules pour évaluer les incidences du trafic date de 2010 et n'a pas été réévalué en 2015, ce qui donne une vision tronquée des incidences en matière de mobilité. Il est curieux de constater que le comptage de 2010 aux heures de pointe était inférieur à celui de 2004, alors qu'il était fortement supérieur en dehors des heures de pointe. Ce comptage ne leur paraît pas significatif. Les habitants peuvent témoigner que des bouchons sont quotidiens aux heures de pointe du matin sur ces carrefours déjà maintenant.

Ceci aura un impact sur la mobilité qui est ignoré par le rapport d'incidences joint au dossier.

Ce même rapport d'incidences surestime la fréquence des transports en commun et sous-estime ainsi le probable recours potentiel à la voiture.

Elle affirme une fréquence de 9 bus par heure sur la ligne 43. Ceci est vrai à partir de l'arrêt Homborch mais non aux arrêts Pasteur et Gazelle où seulement 3 ou 4 bus passent par heure (5 h aux heures de pointe scolaire en semaine). Ce sont ces arrêts, souligne l'étude, qui sont accessibles à pied depuis le lotissement à une distance de moins de 300m.

3) Respect de la Zone verte et de la prescription 10 du PRAS.

La prescription du PRAS Zone verte dit : "ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel et constituent les éléments essentiels du paysage. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à

l'affectation de ces zones". Pour le creusement des parkings en sous-sol, des fouilles doivent être exécutées dans la zone verte. Ceci est contraire au PRAS.

4) Chantier et respect du sens du trafic des camions.

*Les camions passent par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland à forte pente, au lieu d'emprunter comme prévu l'entrée de la voirie côté Sud par Engeland/Gazelle. Le charroi est important et la taille des camions les oblige à effectuer des marches arrière dangereuses étant donné la configuration des voiries et la circulation des riverains. Ils demandent expressément que soit respectée la recommandation de l'étude d'incidences qui considère que l'accès par Engeland/Gazelle doit être respecté **de manière impérative**.*

*Le rapport d'incidences du présent projet, page 42, précise que l'accès au chantier par l'avenue de l'Hélianthe sera **limité** comme prévu dans l'étude d'incidences, alors que l'étude d'incidences demandait de l'interdire !*

E.I B1.114 "La rue Engeland, depuis le carrefour Engeland/Homborchveld jusqu'à l'avenue de la Gazelle ne peut en raison de sa configuration (étroitesse, forte pente) supporter un trafic de camions soutenu. D'après l'auteur de projet, les véhicules de chantier accéderont au site par l'entrée rue Engeland, près du carrefour Engeland/Gazelle, afin de ne pas passer par ces portions difficiles.

Ils supposent au vu du caractère indispensable de cette prescription que l'unique accès au site se fera effectivement par le carrefour Engeland/Gazelle.

*Ils soulignent cependant que cela ne figure pas dans les prescriptions mais **devra impérativement figurer dans le cahier des charges.**"*

5) Eaux pluviales et lagunage.

L'immeuble possédera un réservoir tampon dont le trop-plein se déversera dans le réseau public d'égout d'eaux pluviales. Celui-ci devrait se déverser dans le lot H comportant entre autres une zone de lagunage. Les bassins secs (lagunages) étaient prévus en phase 1 et devraient recevoir les eaux d'écoulement de voirie pour infiltration et épuration dans le sol.

6) Protection des quelques arbres à maintenir.

Ils constatent que la protection efficace de ces arbres par des planches contre les troncs n'est toujours pas assurée. Il suffit d'un choc d'un engin de chantier pour endommager le tronc et mettre la vie de l'arbre en péril.

Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande modifiée sont requises pour les motifs suivants :

- motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n° 25.1. du plan régional d'affectation du sol portant sur la création ou la modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2016 au 03/11/2016 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Modification de la voirie centrale par le déplacement des potelets :*
 - *La modification du sens de l'entrée des parkings du lot C1 vers le Sud et l'accès Sud du lotissement est techniquement difficile et contre performante. Les déblais de terre plus importants seraient contraires à la recommandation de l'étude d'incidence;*
 - *Il s'indique de minimiser le trafic par l'accès Nord, avenue de l'Hélianthe et rue Engeland;*
 - *La voirie principale du lotissement, par son accès Nord, coupe la promenade verte piétonne et cycliste lorsqu'elle traverse le chemin du Puits. Augmenter le trafic automobile de manière conséquente rendrait cet accès à la promenade verte plus dangereuse pour les usagers faibles qui l'empruntent;*
 - *Le nouveau tracé diminue la superficie de revêtement imperméable qui passe de 173 à 128 m², ce qui répond aux recommandations de l'étude d'incidences;*

- *L'accès Sud est plus facilement accessible pour les véhicules de secours;*
- *La proposition rencontre les objectifs en matière de mobilité repris dans l'étude d'incidences B1 122, et E.I.B1.129;*
- *Respect de la zone verte et de la prescription 10 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :*
 - *La suppression des chemins et escaliers d'accès aux jardins privatifs, au bénéfice d'un aménagement de transition purement végétal, abonde dans le sens des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);*
 - *Des fouilles doivent être exécutées dans la zone verte pour le creusement du sous-sol car la zone de bâtisse jouxte la zone verte. Cette pratique est peu conforme aux prescriptions de la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);*
- *Chantier et respect du sens du trafic des camions :*
 - *Il s'indique de respecter les recommandations de l'étude d'incidences en faisant passer le charroi par l'accès Sud (référence au point E.I B1. 114 de l'étude d'incidences) et joindre un cahier des charges;*
- *Le présent projet ne contient ni commerce de proximité, ni un local qui permette une convivialité de quartier, ni un local qui permette une crèche ou une école maternelle, mais uniquement un local pour profession libérale. Par conséquent, un accroissement des déplacements en voiture pour satisfaire les besoins élémentaires d'un nouveau quartier est à prévoir. Cette problématique devrait être soulevée lors de l'urbanisation des futurs lots;*
- *Le manque de précautions à l'égard de la préservation de la zone verte le long du chemin du Puits, au fond des jardins des maisons M15 à M18, a porté atteinte à plusieurs arbres. 4 pins sont morts et devraient être abattus pour la sécurité. De même les racines d'un épicéa sont à nu suite au creusement des fondations de la maison M1;*
- *Il est impératif que les bonnes intentions décrites dans les rapports d'incidences soient mises en œuvre. Ainsi, la cabine de haute tension et celle du gaz auraient dû être entourées de végétation. Les plantations sont à présent impossibles vu que la surface a été dallée entre les cabines et le chemin du Puits;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'AATL - DU;
05/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'IBGE;
16/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'environnement et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;
08/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;
13/07/2015 : accusé de réception de dossier complet et conforme du rapport d'incidences, émis par l'AATL - DU;
07/09/2015 au 21/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
07/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation et report de son avis;
14/10/2015 : avis favorable conditionnel de la Commission de concertation en présence du Fonctionnaire délégué;
22/10/2016: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins, moyennant d'étudier un accès au parking souterrain par le pignon Sud, tout en intégrant la rampe aux aménagements paysagers du reste du site, le niveau de parkings pouvant s'intégrer à la pente du terrain en optant pour des paliers successifs pouvant correspondre aux noyaux de circulation, de prévoir un minimum de 8 emplacements pour motos dans le parking du sous-sol, de respecter les recommandations du SIAMU et de respecter les prescriptions du permis de lotir relatives aux types de plantations;
15/03/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

16/06/2016 : accusé de réception d'un dossier modificatif complet de demande de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

05/10/2016 au 03/11/2016: enquête publique sur la demande telle que modifiée;

23/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation en vue d'examiner la demande modifiée;

Considérant que l'avis du Service Technique communal de la Voirie, émis le 06/10/2015, et portant sur la demande initiale est libellé comme suit :

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Le schéma de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions littérales du permis de lotir n°476bis, en particulier au chapitre 3.1.8 "évacuation des eaux - utilisation de l'eau".

Le point 3.1.8.1. des prescriptions précise entre autres que :

Un double réseau d'égout récolte distinctement :

- ***d'une part les eaux usées (...),***
- ***d'autre part les eaux pluviales des voiries ainsi que les rejets des trop-pleins des dispositifs tampon d'infiltration des eaux de toitures et des zones imperméabilisées non accessibles aux véhicules décrits ci-après et imposés pour chaque lot bâti (...).***

Le point 3.1.8.4. des prescriptions précise que :

Chaque lot bâti (...) comprend une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.

Cette citerne est équipée d'un trop plein se déversant dans une citerne tampon infiltrante et d'une bonde de vidange vers cette citerne tampon pour le cas où la réutilisation de l'eau de la citerne ne serait pas optimisée.

Cette bonde de vidange comprendra une vanne de réglage manipulable.

La capacité minimale de la citerne est (...) par lot d'immeuble à appartements : 20.000 litres.

En outre, chaque lot bâti (...) comprend, en aval de la citerne de récolte des eaux pluviales des toitures, une citerne tampon infiltrante recueillant les eaux de trop plein et de vidange des citernes de récolte précitées ainsi que les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des surfaces non accessibles aux véhicules.

L'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible.

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;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé n'est pas conforme aux prescriptions littérales du permis de lotir et doit donc être modifié en conséquence, entre autres par l'adjonction d'un ouvrage de temporisation et d'infiltration (citerne tampon infiltrante).

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

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.

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010 consultable sur le site Internet de la Commune d'Uccle.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage se fera exclusivement via le tuyau en attente posé par le lotisseur.

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme aux prescriptions du lotissement 476bis et au permis d'urbanisme n° 16-40263-2011.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune).

Contact :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public - d'alignement à alignement - au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

Contact :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen du plan particulier du lot.

Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendu visibles.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 - fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert,...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.52 - Fax 02/348.65.14, aluypaert@uccl.brussels.

Réservation de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85 - fax : 02/348.66.83, reservationdestationnement@uccl.be

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 21/09/2015;

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

- Le site sur lequel porte la demande s'inscrit dans l'aire géographique du Permis de Lotir n° 476bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements;
- L'aire géographique du Permis de Lotir n° 476bis s'inscrit dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur et à l'Est d'un quartier résidentiel;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du permis de lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Le permis de lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation;
- Le site est bordé par l'avenue de l'Hélianthe, le Chemin du Puits et la rue Engeland et son carrefour avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland);

- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + toiture à versants, ou R + 1 + toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du Chemin du Puits;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique. Le lot C1, situé au cœur du permis de lotir, présente une superficie de 2.779 m²;
- Le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée;
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, ainsi que par le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme mixte et d'environnement pour les lots C2 et C3 (42 logements et 54 emplacements de parkings) récemment soumis à enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation du 09/09/2015, et de 4 permis d'urbanisme, délivrés, pour la construction de 18 maisons unifamiliales réparties sur les lots M1 à M18;
- Le lot C1 du permis de lotir sur lequel porte la demande est desservi par les 2 branches de la voirie du lotissement via la placette située entre les 2 branches de voiries prévues par le permis de lotir. Conformément au permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement délivré le 18/03/2013, cette placette n'est accessible que par les véhicules de secours, d'entretien et de déménagement;
- Conformément au permis de lotir 476bis, l'utilisation du site va changer. Actuellement, le site est une propriété privée non accessible au public; le terrain du lotissement est clôturé. Le lot C1 sera privé à l'exception du chemin joignant le lot F (zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) cédé à la Commune comme parc public);

Considérant la description de la demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande telle qu'introduite propose la construction d'un immeuble de 34 appartements, comprenant un parking en sous-sol de 43 emplacements ainsi que l'aménagement de 34 emplacements pour vélos et des emplacements de parcage à l'air libre en voirie du lotissement, et prévoit notamment 1 construction sous forme d'immeuble dont le gabarit varie de R + 2 + T à R + 3 + T;

Considérant que :

- L'immeuble est divisé en 4 sous-unités (A, B, C ou D) directement accessibles depuis la place centrale et, de ce fait, par 4 entrées et 4 noyaux de circulation. Les entrées étant situées au niveau de la voirie, les rez-de-chaussée sont greffés sur l'esplanade avec des entrées piétonnes qui sont alors de plein-pied et accessibles aux PMR, sans que des rampes ne soient nécessaires;
- L'accès du parking en-sous-sol est situé du côté de la branche de voirie Nord qui mène à l'avenue de l'Hélianthe;
- La répartition des logements est la suivante :
 - 20 logements de 2 chambres à coucher (61%);
 - 12 logements de 3 chambres à coucher (33%);
 - 2 logements de 4 chambres à coucher (6%);
 - 9 logements au rez, 9 logements au 1^{er} étage, 9 logements au 2^{ème} étage, 6 logements au 3^{ème} étage et 1 logement au 4^{ème} étage;
- Le projet réserve 6 logements moyens conventionnés sur les 40 qu'impose le permis de lotir au titre de charge d'urbanisme, ce qui permet au projet de comporter une certaine mixité sociale favorable. Ces logements, représentés aux plans de réalisation généraux, sont répartis au sein de l'immeuble et comptent :
 - 4 logements de 2 chambres à coucher;
 - 2 logements de 3 chambres à coucher;

- La taille moyenne des logements est de 127 m² et ils présentent de belles de qualités d'habitabilité et sont bien orientés. Tous les logements du rez-de-chaussée comprennent un jardin et une terrasse. Tous les logements des étages disposent au moins d'un balcon ou d'une terrasse. Les locaux de séjour sont essentiellement situés vers l'Ouest, orientés vers la zone verte (lot F) du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013). Les chambres à coucher sont majoritairement orientées vers la rue, à l'Est;
- La superficie de planchers du projet est de 4.349 m² (hors sol), pour un rapport P/S de 1,56. L'emprise de la construction est de 1.323 m² et le taux d'emprise est de 47%;
- Le local pour vélos comprend, en tout, 34 emplacements et est accessible par la rampe d'accès ou par le parking souterrain;
- Le projet comporte également 34 caves individuelles;
- En ce qui concerne les impacts sur la mobilité, et au vu du rapport d'incidences joint à la demande, les comptages réalisés lors de l'étude d'incidences relative à l'instruction du permis de lotir en 2004, ont été réévalués par de nouveaux comptages effectués le 18/11/2010. Les résultats des comptages réalisés en 2010 montrent des flux moyens globaux sur les heures de pointe légèrement inférieurs (et une seule fois supérieur) à ceux mentionnés dans l'étude d'incidences, ce qui permet de conclure que les conditions dans les carrefours proches en 2010 sont bien les mêmes que celles constatées dans l'étude d'incidences;
- En ce qui concerne le régime de stationnement, toujours au vu du rapport d'incidences joint à la demande, il n'a pas changé aux alentours du lotissement depuis la réalisation de l'étude d'incidences, tandis que la note explicative jointe à la demande spécifie que la desserte en transports en commun a changé aux alentours directs du site (balance entre la perte de fréquence due à la disparition du terminus du 38 et augmentation de la fréquence du bus 43);

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre d'un développement immobilier de 298 logements, répondant aux objectifs du permis de lotir et du permis délivré pour la réalisation des voiries et des infrastructures;
- C'est au niveau de l'étude de la demande de permis de lotir, de son instruction et de l'étude d'incidences, que les choix relatifs à l'implantation, au gabarit, à la gestion des eaux, mais également à l'impact en matière de mobilité ont été envisagés. Dès lors, la grande majorité des choix et solutions ont été fixés dans le permis de lotir;
- Le projet opte pour des volumétries simples qui s'insèrent dans le gabarit maximal défini dans le permis de lotir, à savoir R + 2 + T à R + 3 + T (ponctuellement à l'angle);
- Le bâtiment est implanté sur les alignements côté voirie en contrebas de la place centrale et présente des toitures plates, qui outre leur aspect contemporain, permettent de limiter l'impact visuel depuis les alentours, les acrotères étant plus bas en altimétrie que ne le seraient les faîtières de toitures à versants. Ces toitures plates sont largement verdurisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles, pour une intégration paysagère dans le cadre urbain et végétal environnant;
- Les façades du côté de la voirie sont implantées en léger recul de l'alignement, avec des reculs partiels marquant les entrées, ou oriels, qui leur donnent un relief et un rythme à travers la trame horizontale des balcons et la trame verticale des baies de fenêtres superposées;
- Les façades pignons sont également composées en fonction de leur situation, notamment le pignon Sud qui marque la transition avec les futures maisons des lots M 32 à M 36;
- Les façades principales sont définies sur les limites pour une lecture claire du front de bâtisse et un encadrement homogène de la place centrale toute proche, au cœur du lotissement;
- Les jardins privatifs sont délimités par des haies et accessibles via des portillons pour assurer l'entretien. Ils sont situés en partie au-dessus des constructions débordantes

en sous-sol (parkings) avec une épaisseur de terre de minimum 80 centimètres. Les jardins arrières donnent accès à une zone paysagère commune située en contrebas et jouxtant la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);

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

- Le site faisant l'objet de la demande est situé à l'Est des maisons d'habitation existantes du Chemin du Puits et à une distance importante de celles-ci (de l'ordre de 60 mètres), ce qui permet de justifier que les gabarits proposés n'auront pas d'incidence sur l'ensoleillement de ces maisons;
- Les logements sont répartis sur tous les étages avec les locaux de séjour généralement situés vers le Sud et l'Ouest, la plupart orientés vers les jardins arrières (zone verte du lot F). Les chambres sont majoritairement situées du côté de la voirie ou de la placette, au Nord-Est. En toiture, les logements bénéficient de grandes terrasses grâce aux volumes en retrait. Le solde des toitures plates est aménagé en toiture végétalisée;
- Au rez-de-chaussée, chaque logement bénéficie d'un jardin privatif délimité par un jeu de murets bas et de haies pour reprendre les différences de niveaux avec le terrain naturel et le chemin piétonnier situé à l'arrière. Chaque jardin est accessible de l'extérieur via un portillon pour en assurer l'entretien;
- En ce qui concerne les matériaux :
 - Les rez-de-chaussée des façades sont conçus pour donner à l'immeuble un socle visuel bien marqué, qui est revêtu de pierre naturelle;
 - Les façades sont revêtues de brique de parement de ton gris-beige, avec un appareillage de briques présentant, sur certaines parties des façades, des rangées de briques en saillie. Cet appareillage différent permet de créer, par les jeux d'ombres engendrés, des nuances de teintes;
 - Les ouvertures de baies sont généreusement vitrées. Là où la situation l'impose, les châssis ou les terrasses sont munis de garde-corps métalliques ajourés dont certains sont composés de verre feuilleté selon 2 typologies distinctes;
 - Un brise-soleil ajouré surplombe toutes les façades des appartements du dernier étage, afin de lutter contre la surchauffe et couronner le bâtiment, par la même occasion;
 - Les parties du sous-sol débordant de la zone de bâtisse du rez-de-chaussée sont recouvertes de 80 centimètres de terre, ou de terrasses d'agrément à l'usage des logements;
- Le volume des déblais est estimé à 5.000 m³ (un coefficient de foisonnement de 1,5 non compris). Dès lors qu'il n'est pas prévu de réutiliser ces terres sur place, elles seront évacuées, ce que prévoyait l'étude d'incidences lors de l'élaboration du permis de lotir;
- Conformément aux prescriptions du permis de lotir, les arbres, existants sur le site avant réalisation du lotissement et destinés à être supprimés, ne l'ont été qu'au fur et à mesure des travaux. Néanmoins, le permis de lotir impose de conserver des arbres situés entre les lots C1 et C2 sur la placette (voir dossier à l'instruction 16-42157-2015). Par ailleurs aucun arbre du site ou situé à proximité n'est repris à l'inventaire. La présente demande de permis d'urbanisme comprend un plan d'abattage des arbres ainsi qu'un plan paysagers de replantations;
- Le projet respecte le permis de lotir au sujet des zones de cours et jardins et des zones de recul. De plus, il prévoit 563 m² de toitures verdurisées extensives;
- Le nombre d'emplacements de parcage prévu correspond au minimum prévu par les prescriptions du permis de lotir, voire légèrement plus;
- L'implantation du sous-sol profite du relief afin d'éviter une rampe d'accès au parking, de permettre un accès aisé au local pour vélos et de pouvoir facilement manœuvrer les containers à déchets. Par contre, cet accès est localisé dans la perspective directe de l'entrée du site du côté de l'avenue de l'Hélianthe, alors que le flux de véhicules de cet immeuble pourrait être évacué par le côté haut du site, dans un souci de meilleure

répartition des incidences. En effet, en ce qui concerne l'accès du parking en sous-sol, le permis de lotir n'impose rien quant à sa localisation, mais l'étude d'incidences a recommandé une répartition des accès entre les deux voiries qui mènent au site. La solution retenue répond donc à une logique de taux d'emprise en sous-sol à ne pas dépasser, mais ne veille pas à une bonne intégration dans le paysage urbanistique, cette disposition accentue notamment l'impact visuel de la porte de parking depuis l'espace public, en recul sous le pignon Nord. Cette logique ne répond cependant pas à la recommandation d'assurer une répartition du trafic entre les deux voiries d'accès au site. Il s'indique d'étudier l'accès au parking par le pignon Sud, ce qui n'engendrera pas de modification au niveau de la répartition des logements, vu que le sous-sol est largement débordant du reste de l'immeuble à cet endroit. De plus, la hauteur libre du parking étant de 5 mètres à son extrémité, une étude de celui-ci par paliers successifs aura tendance à diminuer l'importance de la rampe d'accès;

- L'étude d'incidences n'avait pas considéré que la placette fût inaccessible aux véhicules. Cette solution a été introduite dans le projet au stade du permis d'urbanisme pour la voirie et la disposition des lieux empêche un accès au sous-sol du projet d'immeuble C1 du côté Sud, ce qui doit être maintenu dans un souci de qualité de l'espace public. Considérant que les automobilistes avaient le choix d'emprunter une branche ou l'autre en fonction des différentes alternatives considérées (à double sens, à sens unique total ou partiel), l'étude a donc envisagé des flux qui sont plus élevés, selon les cas de figures, que ceux générés par le projet actuel;
- Le projet respecte le nombre d'emplacements de stationnement prévus dans le permis de lotir 476bis, soit 43 emplacements de parcage couverts pour voitures dont 2 emplacements pour PMR, pour 34 logements, soit un ratio de 1,26 emplacement par logement, alors que le permis de lotir impose un minimum de 1,25 emplacement par logement. Le projet ne prévoit pas d'emplacements pour motos dans le parking en sous-sol, ce qu'il s'indique d'implanter dans un souci de favoriser les moyens de locomotion alternatifs. Le permis d'urbanisme de voirie délivré prévoit des emplacements de parcage à l'air libre et ce, afin de pouvoir accueillir les visiteurs. Les options du projet répondent aux objectifs de l'étude d'incidences élaborées lors de l'instruction du permis de lotir;
- En ce qui concerne la favorisation de la mobilité douce, le local pour vélos est situé au sous-sol de l'immeuble, avec un accès direct vers l'extérieur par la rampe de parking. De plus, la voirie comprend, à proximité directe, 13 emplacements pour vélos qui pourront être utilisés par les visiteurs des futurs habitants du projet et des futurs bâtiments du lotissement;
- Sur base d'une occupation moyenne par logement, le bâtiment accueillerait 103 personnes et la quantité de déchets liée est estimée à 4.200 litres. Le projet prévoit la création d'un local pour le stockage de ces déchets, d'une capacité de 8 containers de 1.100 litres chacun, ce qui représente une capacité de 8.800 litres. Le local "déchets" est situé quasi de plein pied par rapport à l'extérieur, via un local d'attente aéré et une courte rampe de 6%;
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, le projet prévoit :
 - 2 citernes d'eau de pluie d'une capacité totale de 40 m³ situées sous le sous-sol;
 - 1 citerne tampon infiltrante in situ de 45 m³ (sur une surface infiltrante de 44,64 m², soit 8,93 m² par tranche de 10.000 litres) également située dans la zone de recul;
 - Le trop plein dirige les eaux vers le réseau d'égout d'eaux pluviales établi en voirie publique et ces eaux sont dirigées vers le lot H du site, lequel prévoit un système de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement d'une partie du lotissement;
 - Les toitures verdurisées extensives, d'une superficie de 563 m², auront un effet retardateur sur l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau;
- En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, le projet prévoit un système d'égouttage séparatif de manière à se connecter au réseau séparatif prévu en voirie;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatif aux aspects suivants :
 - application de l'art. 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) - PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et l'application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques), la demande suscite les considérations suivantes :
 - Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'Association Momentanée Engeland, avenue des Communautés 100 à 1200 Bruxelles ayant pour objet un parking couvert et des chaudières, rue Engeland à 1180 Bruxelles;
 - Considérant que l'enquête publique effectuée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus a donné lieu à 1 lettre de remarques;
 - Considérant que :
 - le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - le projet prévoit :
 - un parking couvert de 43 emplacements et de 34 emplacements pour vélos;
 - 2 chaudières de 150 kW;
 - Le rapport du SIAMU comporte de nombreuses remarques;
 - Considérant que le respect des conditions d'exploitation, qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer;
 - Considérant qu'il s'indique de :
 - respecter les recommandations du SIAMU;
 - respecter les prescriptions du permis de lotir relatives aux types de plantations;
- En ce qui concerne la dérogation (art. 153§2. al. 2 et §3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée - article 8, la demande :
 - s'inscrit dans les objectifs du prescrit du permis de lotir, lequel prévoit un ensemble de logements sous forme d'immeubles au cœur du site, de sorte à préserver les lisières et abords du terrain, au regard de l'ensemble des maisons d'habitations qui le bordent. À ce titre, ils sont implantés à une distance importante (de l'ordre de 60 mètres) des maisons existantes et s'inscrivent en transition avec les futures maisons du lotissement prévues le long du Chemin du Puits;
 - étant située dans un permis de lotir et conforme à celui-ci en matière de hauteur et de gabarit, n'est pas soumise au RRU cumulativement au permis de lotir;

Considérant également l'instruction parallèle des constructions sur les lots C2 et C3 et qu'il importe, au total de ces 2 procédures dont l'instruction est concomitante mais non présentées simultanément à la Commission de concertation, qu'un des 2 parkings souterrains de ces immeubles ait son accès par le Sud du site, en référence notamment à l'annexe F du permis de lotir (prise en compte des réclamations et observations émises au cours de l'enquête publique du 26/11/2005 au 25/12/2005) pour l'avenue de l'Hélianthe en ce qui concerne les accès au site et les flux de circulation, de pair avec le souci de maintenir le caractère piéton de la place centrale du lotissement;

Considérant que ces modifications garantiront le maintien de la place publique piétonne, dans la composition paysagère du lotissement;

Considérant que ces modifications répondent également aux objectifs des recommandations transversales issues de l'Etude d'Incidence du permis de lotir (2.2.6), dès lors qu'il s'indique de répartir les flux automobiles équitablement entre les voiries bordant le site et que le projet ne doit pas figer définitivement les solutions évoquées lors de cette étude;

Que le tronçon pavé de la rue Engeland n'est pas configuré pour pouvoir absorber un surplus non équilibré des flux de circulation des lots C1, C2 et C3;

Considérant qu'il s'indique d'assurer le maintien des arbres de la place publique en évitant tout élargissement de la voirie de ce côté dans le cas d'une hypothèse de traversée de cette place par les véhicules des lots C1, C2 et C3;

Que les modifications suggérées ne portent dès lors pas atteinte aux objectifs du permis d'urbanisme pour les voiries et infrastructures, délivré et en cours d'exécution;

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

- Étudier un accès au parking souterrain par le pignon Sud, tout en intégrant la rampe aux aménagements paysagers du reste du site. Le niveau de parkings peut s'intégrer à la pente du terrain en optant pour des paliers successifs pouvant correspondre aux noyaux de circulation;
- Prévoir un minimum de 8 emplacements pour motos dans le parking du sous-sol;
- respecter les recommandations du SIAMU;
- respecter les prescriptions du permis de lotir relatives aux types de plantations;

Considérant que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs et l'ampleur du projet peuvent s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de spécifier certains éléments du projet et notamment une meilleure répartition des flux de voitures au regard de l'ampleur du site;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les recommandations en matière de répartition du trafic issues de l'étude d'incidences environnementales doivent être suivies;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 177/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/03/2016, lesquels ne répondent pas à ces conditions;

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- Le projet propose d'adapter les voiries principales du projet en vue de pouvoir les adapter au projet de construction initial afin de rendre les parkings des immeubles C2 et C3 accessibles, non plus par l'entrée basse du lotissement, mais par l'entrée haute de celui-ci :
 - La branche Sud (zone P1B) de voirie est prolongée en zone 30 sur la zone P5 jusqu'au clos de la zone P4. La largeur de la chaussée est de 6 mètres, soit la même largeur que celle qui est prévue dans le Permis de Voirie octroyé. Il y a toutefois un rétrécissement à 4,70 mètres à hauteur des 3 arbres à conserver de la place. Cela est nécessaire pour préserver les arbres mais cela servira aussi à modérer la vitesse des automobilistes. Dès lors, une largeur de 4,70 mètres permettent le croisement de 2 véhicules à allure modérée;
 - La branche Nord (zone P1A) est raccourcie jusqu'à la zone P3;
 - Une large zone piétonne est prévue entre les 2 branches. Elle est munie de bornes amovibles en bois permettant le passage des véhicules de secours ainsi que ceux des services techniques. Ces modifications impliquent la disparition de 5 emplacements de parcage dans la zone P1A;
 - L'ajout de 5 emplacements de parcage : 4 dans la zone P5 et 1 dans la zone P7 (moyennant de petites adaptations à des emplacements proches);
- La demande alternative est argumentée par :
 - Une limitation des terrassements et déblais si l'alternative du déplacement des accès parkings devait être adoptée;
 - L'amélioration de la qualité des abords par la limitation des emprises des entrées de parkings dans une version alternative;
 - Le fait d'assurer la compacité des bâtiments;
 - Le fait d'assurer la sécurité des usagers en limitant la pente de la rampe d'accès au parking;
 - L'organisation de l'évacuation des poubelles optimisée en abaissant la pente d'accès des rampes;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- La place centrale (zone P5) est traversée par une voirie à double sens qui permet de desservir les clos des lots B1, B2, B3, B4 et C2/C3 par le haut du site (Sud - Avenue de la Gazelle);
- La branche Nord (zone P1A) est raccourcie jusqu'à la zone P3 pour la création d'une placette entièrement piétonne à l'exception de l'accès des véhicules de secours et des services techniques (délimitée par des potelets);
- Le revêtement de la voirie traversant la place initiale est proposé en asphalte. Les parties de la place centrale qui restent piétonnes et les nouvelles zones piétonnes sont en grès. Les espaces destinés aux emplacements de stationnement sont soit prévus en pavés de béton, soit en dolomie dans la continuité de ce qui était prévu dans les permis précédents;
- La modification de la voirie au niveau de la place centrale implique la réorganisation des places de stationnement : transfert de 4 emplacements de la zone P1A vers la zone P5 et transfert d'1 emplacement de parcage de la zone P1A en zone P7;
- Le projet alternatif vise la modification de la partie de la zone de cour et jardin du lot C1 située dans la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et ce, de manière à créer une lisière de transition entre la zone verte et les jardins privés;
- Considérant que la demande modifiée sollicite 2 dérogations au Permis de Lotir n° 476bis, à savoir :
 - Le profil de la voirie, son aménagement et ses matériaux ont dû être adaptés : prolongation de la branche P1B en zone 30 asphaltée là où la zone P5 était aménagée en zone résidentielle ("woonerf") revêtue de pavés, création d'une large zone piétonne entre les 2 nouvelles branches, déplacement des bornes rétractables. Le projet se fait au bénéfice d'une autre répartition des flux de circulation sur les voiries donnant accès au lotissement. La modification a été réalisée en minimisant la réduction d'espace dévolu prioritairement aux piétons, en conservant le nombre d'emplacements pour vélos et en conservant les arbres à protéger. Le nombre d'arbres à haute tige passe de 4 à 6. Les principes d'égouttage ne sont pas modifiés;
 - Afin de conserver le nombre d'emplacements minimal imposé par les prescriptions du permis de lotir, 5 emplacements de parcage en voirie sont déplacés. Les emplacements disparaissant se trouvent le long des lots A et B1. Les nouveaux emplacements sont répartis comme suit : 1 emplacement dans la zone P7 (accès par la rue Engeland) et 4 emplacements en plus entre les lots C1 et C3. La prolongation de la zone P1B se fait au bénéfice d'une autre répartition des flux de circulation sur les voiries donnant accès au lotissement. Cette répartition est le principal objet des modifications apportées à la demande. La prolongation de la zone P1B se fait inévitablement au détriment de l'espace de la place centrale voué prioritairement aux piétons et futurs habitants du site. La demande tend à limiter la réduction de superficie de la zone essentiellement piétonne, qui diminue de 173 m². Le déplacement des emplacements de stationnement permet d'assurer le confort des piétons;

Considérant que la demande modifiée a fait l'objet d'un avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, émis le 16/09/2016 et libellé comme suit :

Remarques générales quant à l'aménagement de l'espace public

Il est vivement regretté que la présente demande de permis d'urbanisme entraîne la modification substantielle du permis d'infrastructure visant à la réalisation des voiries du lotissement, et que la dite modification de voirie ait déjà été mise en œuvre sans aucun permis. Ce faisant, le service technique de la Voirie n'a pu émettre aucun avis préalable à la construction et se voit contrainte de valider un fait accompli.

Il est regretté la perte de l'espace de convivialité que constituait la placette, qui sera à présent destinée à être traversée par le flux des véhicules des occupants de la zone P4.

Il est craint que la traversée de la placette par des véhicules soit source de danger, particulièrement à l'égard des enfants pour lesquels il faut s'attendre à ce que ce lieu devienne un lieu de rassemblement, d'autant plus que la pente de la placette mène vers la voie carrossable.

Il est craint que la vitesse des véhicules soit excessive dans ce tronçon de voirie en raison de sa configuration en ligne droite à peine tempérée par le rétrécissement induit par le massif d'arbres, et que cela ne nécessite à terme la pose de dispositifs ralentisseurs tels que des coussins berlinois.

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

Le dispositif de gestion des eaux pluviales est illisible (plan 103 A), les traits étant grisés et les inscriptions superposées à d'autres.

La nature de l'ouvrage renseigné sous le vocable « BO » au plan 103 A n'est pas claire : s'agit-il d'un bassin d'orage étanche ou d'un bassin infiltrant ?

Il est ici rappelé que les prescriptions urbanistiques prévoient que les eaux provenant des citernes à réutilisation soient déversées dans une citerne tampon infiltrante. Si le dispositif renseigné BO au plan est bien destiné à être infiltrant, il s'indique de l'indiquer expressément.

Si la nature infiltrante du dispositif BO est confirmée, celui-ci se trouve fort près (3m) de la zone bâtissable du lot M19. Il est préférable que ses eaux ne soient pas infiltrées dans le terrain d'autrui, ce qui sera immanquablement le cas vu son implantation contre la limite de parcelle.

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

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera connecté au réseau public d'égouttage du lotissement via le tuyau de raccordement placé en attente par le lotisseur.

*Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.
Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ;
02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be*

Stationnement

Stationnement privé : il est constaté à regret que le demandeur prévoit le minimum d'emplacements de stationnement par logement, soit un ratio de 1,26 alors que ce rapport aurait pu être porté à 1,5 ainsi que l'autorisent les prescriptions du lotissement. Il est rappelé que ce quartier est très peu desservi par les transports en commun et qu'il est parfaitement prévisible que la majorité des déplacements seront faits au moyen de la voiture individuelle.

En vue de favoriser l'utilisation d'énergie alternative, le demandeur est invité à équiper des emplacements de bornes de recharge et/ou à offrir la possibilité aux acquéreurs des emplacements privés de les équiper de bornes de recharge individuelles.

Réfection de l'espace public

Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme aux prescriptions du lotissement 476 bis et au permis d'urbanisme n° 16-40263-2011.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable

durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune).

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie.

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact :Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendu visibles.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

Réserve de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.be

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56 – fax 02/348.65.14, fcolans@uccl.brussels.

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°16-42157-2015, autorisant la construction des immeubles C2 et C3 (42 logements) du lotissement, a été délivré par le fonctionnaire délégué le 30/09/2016, instaurant de facto un accès aux 54 emplacements de garage de ces logements par la façade nord de ce complexe, la plus proche de l'avenue de l'Hélianthe ;

Considérant que la demande modifiée porte sur la modification d'un projet d'immeuble soumis à rapport d'incidences environnementales au sens de l'article 143 du CoBAT dans le cadre d'un permis de lotir avec ouverture de voirie en vigueur, délivré au terme d'une procédure ayant fait l'objet d'une étude d'incidences environnementales ;

Considérant que la demande comporte également une modification de l'aménagement de la voirie tel qu'autorisé par permis d'urbanisme et en cours de mise en œuvre, par le déplacement et la réduction sensibles de l'espace non ouvert au trafic routier, exception faite des charrois de déménagements et des véhicules de secours ;

Considérant que la demande modifiée s'écarte des résultats et des recommandations à la fois de l'étude d'incidences environnementales et de la décision du Conseil communal relative à l'ouverture des voiries du lotissement ;

Considérant que la demande modifiée accentue en effet le déséquilibre entre les flux de trafic qui, à terme, transiteront par chacun des deux accès au lotissement, en portant :

- la proportion de trafic appelée à emprunter le carrefour « Engeland - Gazelle » se voit portée de +/- 55% à +/- 71% ;
- la proportion de trafic appelée à emprunter le carrefour « Engeland - Gazelle - Homborchveld » se voit réduite de +/- 45% à +/- 29% ;

Considérant que le résumé non-technique de l'addendum du rapport d'incidences mentionne que 25 % des parts du trafic automobile lié aux emplacements de stationnement du projet modificatif, par le bas, ce qui est contraire aux conclusions et aux objectifs poursuivis dans l'Étude d'Incidence du Permis de Lotir n° 476bis, à savoir un équilibre entre les flux automobiles répartis vers le haut et vers le bas du lotissement ;

Considérant que la Commission de concertation a émis les considérations suivantes sur la demande telle qu'introduite :

« Considérant également l'instruction parallèle des constructions sur les lots C2 et C3, et qu'il importe, au total de ces 2 procédures dont l'instruction est concomitante, mais non présentées simultanément à la Commission de Concertation, qu'un des 2 parkings souterrains de ces immeubles ait son accès par le Sud du site, en référence notamment à l'annexe F du Permis de Lotir (prise en compte des réclamations et observations émises au cours de l'enquête publique du 26/11/2005 au 25/12/2005) pour l'avenue de l'Hélianthe en ce qui concerne les accès au site et les flux de circulation, de pair avec le souci de maintenir le caractère piéton de la place centrale du lotissement ;

Considérant que ces modifications garantiront le maintien de la place publique piétonne, dans la composition paysagère du lotissement ;

Considérant que ces modifications répondent également aux objectifs des recommandations transversales issues de l'Étude d'Incidences du permis de lotir (2.2.6), dès lors qu'il s'indique de répartir les flux automobiles équitablement entre les voiries bordant le site et que le projet ne doit pas figer définitivement les solutions évoquées lors de cette étude ;

Que le tronçon pavé de la rue Engeland n'est pas configuré pour pouvoir absorber un surplus non équilibré des flux de circulation des lots C1, C2 et C3 ;

Considérant qu'il s'indique d'assurer le maintien des arbres de la Place publique en évitant tout élargissement de la voirie de ce côté dans le cas d'une hypothèse de traversée de cette place par les véhicules des lots C1, C2 et C3 ;

Que les modifications suggérées ne portent dès lors pas atteinte aux objectifs du Permis d'Urbanisme pour les voiries et infrastructures, délivré et en cours d'exécution ; »

Considérant que l'aménagement proposé reporte la majeure partie de la circulation vers l'avenue de la Gazelle, plutôt que la rue Engeland (tronçon pavé), ce qui peut se concevoir vu le gabarit de cette avenue nettement plus important que celui du tronçon pavé entre l'avenue de l'Hélianthe, le carrefour Homborchveld / Gazelle / Engeland ;

Considérant que la proposition de modification de voirie proposée engendre une circulation automobile à travers un espace initialement prévu exclusivement comme une place piétonne ;

Considérant que le tracé de la voirie carrossable le long de l'immeuble C1 doit dès lors être conçu en fonction de l'espace qui restera une place piétonne le long des immeubles C2 et C3 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de formuler une proposition d'aménagement, y compris dans les matériaux retenus, qui soit différencié pour la voirie qui longe l'immeuble C1, des autres voiries ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier un aménagement de ce tronçon qui soit de plein pied avec la place adjacente et séparé de celle – ci par des bollards en fonte ;

Considérant en particulier qu'il n'y a pas lieu que ce tronçon ait, comme proposé, une largeur de 6 mètres ;

Considérant que l'aménagement du parking de l'immeuble du lot C1 peut s'envisager en suivant la pente du terrain, ce qui minimiser de manière significative les déblais ;

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

- Concevoir le tracé de la voirie carrossable le long de l'immeuble C1 en fonction de l'espace qui restera une place piétonne le long des immeubles C2 et C3 ;
- Formuler une proposition d'aménagement, y compris dans les matériaux retenus, qui soit différencié pour la voirie qui longe l'immeuble C1, des autres voiries ;
- Étudier un aménagement de ce tronçon qui soit de plein pied avec la place adjacente et séparé de celle-ci par des bollards en fonte. Il n'y a pas lieu que ce tronçon ait, comme proposé, une largeur de 6 mètres ;
- L'aménagement du parking de l'immeuble du lot C1 peut s'envisager en suivant la pente du terrain, ce qui minimiser de manière significative les déblais ;

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