

Séance du 3 mai 2017 / Zitting van 3 mei 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 072/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.974-2016
Situation : Chaussée de Neerstalle, 471
Demandeur : Monsieur KALLOUCHI Abdelaziz
(rehausser une travée de la toiture du garage, construire une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière et percer une baie dans le mur latéral)
- 2) 076/17 – Demande de permis de lotir n°562-2016 (art.126/1)
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel de 164 à 168
Demandeur : Bureau de géomètre HVS sprl (M. Hennau Luc)
(créer 4 lots dont 2 lots en intérieur d'îlot pour deux maisons uni-familiales)
- 3) 070/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.258-2017
Situation : Rue Engeland 38
Demandeur : ART IN TOWN – Melville Investment (Mme Hasson Joanna)
(modifier la couleur de la façade en appliquant une œuvre d'art)
- 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.315-2017
Situation : Rue du Repos 155
Demandeur : M. & Mme DAELEMANS Vincent et NOEL Olivia
(rénover et étendre une maison uni-familiale et abattre 3 arbres - Uniquement pour avis)
- 5) 079/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.238-2017
Situation : Rue des Trois Rois 143
Demandeur : Monsieur COLBOC Fabrice
(construire une terrasse en façade arrière)
- 6) 075/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.213-2016
Situation : Avenue René Lyr 16
Demandeur : M. et Mme RUELLE Yves et DEWEERDT Joëlle
(transformer la toiture en pente d'une villa uni-familiale par une toiture plate avec ajout d'un étage partiel en vue d'y aménager une chambre à coucher)
- 7) 064/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.317-2017 (art.177)
Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 21
Demandeur : M. et Mme NIS Benoît & SEBRECHTS Heidi
(construire une habitation uni-familiale)
- 8) 077/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.272-2017
Situation : Rue Molenvelt 3
Demandeur : Monsieur DIEU Claude
(transformer un garage et créer un abri voiture)
- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.290-2017
Situation : Rue de Wansijn 40
Demandeur : Monsieur KEYS Alexander
(remplacer les portes de garage par un volet enrouleur)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé)

- 10) 078/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.296-2017
Situation : Rue de Percke / avenue Blücher 184
Demandeur : LIVING CAPITAL sprl (M. Orrego Patrick)
(modifier le permis 16-42683-2016 : modifier les façades)
- 11) 074/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.206-2016
Situation : Avenue Kersbeek 331
Demandeur : Monsieur MONFORT Olivier
(construire une extension latérale pour un immeuble de 2 logements,
aménager un bureau au rez et étendre l'appartement situé au 1^{er} étage)
- 12) 268/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.132-2016 (art.126/1)
Situation : Rue Emile Regard 30
Demandeur : M. DEMEURE Quentin
(ajouter un étage en vue d'y inscrire un appartement 1 chambre supplémentaire)
(Uniquement pour avis de la CC avec re-convocation)
- 13) 071/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.209-2016
Situation : Avenue de la Petite Espinette 1A
Demandeur : DEXIN sa (M. De Coster Jean-Paul)
(transformer et étendre une maison uni-familiale, aménager des espaces
d'habitation dans le sous-sol, construire une piscine non couverte et
un pool-house à l'arrière de la maison)
- 14) 073/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.321-2017 (art.177)
Situation : Chaussée de La Hulpe
Demandeur : DROHME EXPLOITATION sa (M. Culot Michel)
(transformer le bâtiment du Pesage en brasserie familiale sur le site de
l'Hippodrome de Boitsfort)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 01

Dossier 16-42974-2016 - Enquête n° 072/17

Demandeur : Monsieur Abdelaziz Kallouchi

Situation : chaussée de Neerstalle, 471

Objet : rehausser une travée de la toiture du garage, construire une terrasse au 2ème étage en façade arrière et percer une baie dans le mur latéral

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42974-2016 introduite le 14/07/2016 par Monsieur Abdelaziz Kallouchi et visant à rehausser une travée de la toiture du garage, à construire une terrasse au 2ème étage en façade arrière et à percer une baie dans le mur latéral sur le bien sis chaussée de Neerstalle, 471;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2016 : dépôt de la demande;

15/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la construction de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03 au 07/04/2017 inclus;

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 le bâti en ordre continu est implanté à l'alignement;

○ Dans ce quartier, la chaussée est desservie par une ligne de tram;

○ L'immeuble n°471 est situé à gauche d'un parking et en bordure de la zone de sports de plein air et de loisir;

○ La parcelle de droite appartient au demandeur;

○ Les livraisons de l'atelier du rez-de-chaussée se font via la parcelle voisine de droite;

○ Le rez-de-chaussée est entièrement bâti et est destiné à un garage avec bureau;

○ Les deux étages constituent un logement unifamilial (rehausse suite au PU n°39287);

○ La maison de gauche (n°473) bénéficie d'un jardin;

○ L'angle de l'ilot Zwartebeek-Neerstalle est densément bâti, 2 parcelles bénéficient d'un jardin et toutes les autres sont entièrement bâties;

○ La parcelle est orienté Est-Ouest et a peu de vis-à-vis en façade arrière;

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

○ La rehausse de la partie arrière de l'atelier pour permettre l'accès aux camionnettes;

○ La création d'une baie dans le mur mitoyen;

○ La construction d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière;

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

○ en matière de programme :

○ la terrasse du 2^{ème} étage bénéficie au séjour du duplex, orienté à l'Ouest, et offrant une vue dégagée sur la zone de sports en plein air;

- la terrasse permet au logement familial de bénéficier d'un espace extérieur;
- la rehausse d'une partie de la toiture de l'atelier permet un accès plus aisé pour les véhicules;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la baie supplémentaire éclaire un bureau du rez-de-chaussée;
 - la terrasse est construite sur la structure de la toiture de l'atelier, elle dépasse de 2,99 mètres la profondeur de l'immeuble;
 - elle bénéficie au séjour de l'appartement en duplex et présente une bonne orientation et des vues vers la zone de sports;
 - elle respecte le Code civil par des reculs latéraux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est couverte par l'atelier du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les livraisons de l'atelier se font via la parcelle de droite du demandeur aménagée en parking;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la structure portante de la terrasse prend appui sur la toiture de l'atelier;
 - la zone accessible de la terrasse est un peu moins profonde que cette structure afin de respecter la profondeur de l'annexe de l'immeuble n°475;

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, la demande déroge au Titre I du RRU en ce que la terrasse du 2^{ème} étage dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la construction de gauche n°473;
- Cette profondeur respecte celle de l'annexe de l'immeuble n°475;
- La parcelle a peu de vis-à-vis et bénéficie d'une vue sur la zone de sports de plein air;

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

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

La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 02

Dossier PL-562-2016 - Enquête n° 076/17 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. Bureau de géomètres HVS - Monsieur Luc Hennau

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel de 164 à 168

Objet : créer 4 lots dont 2 lots en intérieur d'îlot pour deux maisons unifamiliales

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-562-2016 introduite le 06/10/2016 et modifiée (indice A du 08/03/2017) en application de l'article 126/1 du CoBAT le 09/03/2017 par la S.P.R.L. Bureau de géomètre HVS c/o Monsieur Luc Hennau et visant à créer 4 lots dont 2 lots en intérieur d'îlot pour deux maisons unifamiliales sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 164 à 168;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et pour partie en zone de protection du cimetière classé du Dieweg;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol;

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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *distance de 8 mètres par rapport au terrain au Nord de la parcelle, sans écran de verdure, ce qui génère une perte d'intimité;*
- *incohérence entre plans et prescriptions;*
- *non-respect des conditions de la Commission de concertation du 21/12/2016 en ce qui concerne le gabarit et la position des garages;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 06/10/2016 : dépôt de la demande;
- 10/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 21/11/2016 au 05/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 09/12/2016 : avis de la CRMS qui ne formule pas de remarques sur la demande telle qu'introduite;
- 21/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013;
- Considérant que suite à cet avis, les demandeurs ont présenté une alternative d'implantation et de gabarit visant à conserver plus d'étendue de jardin et de projeter un gabarit plus réduit que celui de la demande telle qu'introduite qui tend vers les objectifs émis dans l'avis de la Commission de concertation;
- 09/03/2017 : dépôt de la demande modifiée (indice A du 08/03/2017) en application de l'article 126/1 du COBAT;
- 24/03/2017 : attestation de réception d'un dossier complet (demande modifiée) et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;
- 24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande modifiée;
- 03/05/2017 : 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 semi-ouvert composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Jean et Pierre Carsoel présente cette typologie très différenciée, notamment par ses gabarits et ses implantations;

- La propriété cadastrée 4^{ème} division, Section E, n° 265A4, n°265D4 et n°265T3, sur laquelle porte la demande :
 - présente une contenance totale de 25 ares et 45 centiares;
 - comprend une première partie à front de voirie où se situent 2 parcelles comportant, en vis-à-vis, 2 immeubles à trois façades, de gabarit R+1+Toit plat, formant chacun un about de rangée;
 - ces immeubles sont affectés respectivement à 2 appartements sur la parcelle de gauche (n°164) et à une maison unifamiliale sur la parcelle de droite (n°166), de gabarit R+1 et Toiture plate, comprenant une belle zone de jardin entre elles;
 - s'élargit ensuite sous forme d'un grand rectangle en intérieur d'îlot, sur une superficie de ± 17 ares :
 - qui se développe derrière les fonds de jardins des maisons implantées à front de la rue Basse, 134 à 142;
 - qui jouxte le Cimetière du Dieweg, site classé;
 - cette partie de terrain en intérieur d'îlot :
 - est orientée au Sud vers le bas du terrain et au Nord en direction du Dieweg;
 - présente une légère déclivité descendante parallèle à la rue Basse avec son point le plus bas au Sud-Ouest du terrain;
 - présente un couvert végétal arboré, où sont répertoriés 35 arbres, parmi lesquels 9 devraient être abattus, dont 4 situés dans l'aire nécessaire à réaliser l'accès aux Lots 1 et 2, et des arbres fruitiers en fin de vie;
- La partie de la parcelle en intérieur d'îlot est contiguë à une propriété bâtie d'une maison de gabarit rez-de-chaussée + toiture faiblement inclinée qui présente une grande emprise au sol et dont le recul latéral par rapport à la parcelle du projet est de ± 6mètres;
- Les maisons et les immeubles à front de rue présentent dans l'ensemble des gabarits plus importants de R+2+Toiture et disposent de jardin de ville de belle profondeur, soit ± de 24 à 27 mètres;
- La parcelle mitoyenne à celle de la demande a fait également l'objet d'un permis de lotir n°429bis pour 4 maisons unifamiliales de gabarit R+1+Etage en recul avec une corniche à 9 mètres;
- La maison n°176 avenue Jean et Pierre Carsoel qui jouxte à droite le fond de parcelle est implantée dans ce permis de lotir et dispose d'une belle profondeur de jardin (soit ± 23 mètres) en direction la limite parcellaire droite de la parcelle sur laquelle porte la demande;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 du COBAT (indice A du 08/03/2017) se caractérise comme suit :

- Elle vise, à l'instar de la demande telle qu'introduite, la création d'un permis de lotir de 4 lots sur cette grande parcelle de ± 25 ares 45 centiares, répartis et caractérisés comme suit :
 - le maintien des volumes des deux immeubles à trois façades (n°164 et n°168) à front de voirie, que la demande situe respectivement sur les lots dénommés Lot 3 (n°164) et Lot 4 (n°168);
 - la création de 2 lots (de ± 8 ares 25 centiares et 8 ares 35 centiares), chacun d'eux pour une maison unifamiliale trois façades, soit Lot 1 et Lot 2 par division de la grande parcelle en intérieur d'îlot;
 - la création d'une servitude d'accès au centre de l'espace de jardin entre les 2 maisons existantes (Lot 3 et Lot 4), en vue de desservir deux lots projetés et à bâtir (Lot 1 et Lot 2) en intérieur d'îlot;
 - l'exclusion, dans les prescriptions, des Lots 3 et 4, bâtis et situés à front de voirie;
 - un plan d'aménagement et de répartition du terrain qui :
 - propose, pour les Lots 3 et 4, des jardins d'une profondeur équivalente (25 à 30 mètres selon les parcelles et la profondeur des bâtisses) à celle des jardins des 12 maisons sises rue Basse, 120 à 142 et avenue Jean et Pierre Carsoel, 170;
 - propose, pour la partie plus large, en intérieur d'îlot, la création des 2 lots repris Lot 1 et Lot 2 destinés chacun à la construction d'une maison unifamiliale;
 - impose, entre les deux maisons, un volume de liaison d'un seul niveau destiné aux garages et crée de ce fait une ouverture de 9 mètres entre les étages de ces maisons;
 - impose, pour chacun de ces 2 lots, de larges reculs non aedificandi (8 mètres vis-à-vis des autres parcelles et 15 mètres vis-à-vis de la limite du cimetière), adaptés :
 - aux gabarits envisagés pour ces deux lots (R+1 et hauteur de façade de 5 mètres maximum par rapport au point bas du relief au pourtour de la construction, au lieu de 7 mètres de la demande telle qu'introduite);

- au relief du terrain, dans lequel la demande modifiée situe le niveau de référence 1 mètre plus bas que le niveau pris en compte pour la hauteur de façade de 5 mètres précitée;
 - à une densité particulièrement faible (comparable à celle régie par les plans particulier d'affectation du sol des quartiers résidentiels périphériques du Sud de la Commune) de la demande pour ce type de quartier, le site sur lequel porte la demande étant situé à peine à 1.200 mètres du Parvis Saint-Pierre;
- des coupes dans le terrain qui mettent en évidence :
- le relief des lieux, dans le sens nord-sud (1 coupe) et dans le sens est-ouest;
 - du côté de la maison la plus proche sise au Nord, en intérieur d'îlot, avenue Jean et Pierre Carsoel, n°176 :
 - un vis-à-vis de plus de 31 mètres entre la façade Nord de la maison à ériger sur le Lot 1 et la façade Sud de la maison n°176;
 - le fait que la hauteur totale ne dépassera pas celle du niveau du rez-de-chaussée de la maison n°176 (gabarit R+2+Recul du côté du Lot 1);
 - le fait que la façade Nord de cette maison émergera du sol de l'ordre de 4,20 mètres, au lieu de 4 mètres demandés dans l'avis de la Commission de concertation du 21/12/2016;
 - le fait que, par rapport au relief de la limite parcellaire, la construction se situera en-deçà d'un dégagement pyramidal à 30°;
 - du côté de la maison la plus proche sise au Sud, en intérieur d'îlot, rue Basse, n°132 :
 - un vis-à-vis de 14,5 mètres;
 - le fait que la hauteur totale ne dépassera pas celle du faite de la maison n°132 (gabarit R+Toit du côté du Lot 1);
 - le fait que, par rapport au relief de la limite parcellaire, la construction se situera en-deçà d'un dégagement pyramidal à 30°;
 - du côté de la maison en vis-à-vis du Lot 1, sise à l'Est (parcelle à front de voirie, avenue Jean et Pierre Carsoel, 164) :
 - un vis-à-vis de 30,50 mètres;
 - le fait que la hauteur totale ne dépassera pas celle de la moitié du niveau du rez-de-chaussée de la maison n°164 (gabarit R+1+Toit plat du côté du Lot 1);
 - le fait que, par rapport au relief de la limite parcellaire, la construction se situera en-deçà d'un dégagement pyramidal à 24°;
 - du côté de la maison en vis-à-vis du Lot 2, sise à l'Est (parcelle à front de voirie, rue Basse, 140) :
 - un vis-à-vis de 32 mètres;
 - le fait que la hauteur totale ne dépassera pas celle du niveau du rez-de-chaussée de la maison n°140 (gabarit R+2+Recul du côté du Lot 1);
 - le fait que la hauteur totale ne dépassera pas celle du niveau du rez-de-chaussée de la maison n°140 (12 mètres de hauteur de façade du côté du Lot 1);
 - le fait que, par rapport au relief de la limite parcellaire, la construction se situera en-deçà d'un dégagement pyramidal à 20°;
 - du côté du site classé du Cimetière du Dieweg :
 - un recul de 15 mètres;
 - le fait que, par rapport au relief de la limite parcellaire, la construction se situera en-deçà d'un dégagement pyramidal à 15°;
- des prescriptions urbanistiques pour les lots 1 et 2 qui :
- précisent les zones et les objectifs du plan d'implantation, en ce compris les données relatives au gabarit maximum de R+1 ou de R+Toiture;
 - comprennent un tableau récapitulatif de la densité maximum permise, soit 0,25;

Considérant que la demande modifiée en application l'article 126/1 du CoBAT suscite les considérations générales suivantes :

- Le terrain se situe en zone d'habitation et sa partie en intérieur d'îlot est entourée au Nord et au Sud par des habitations unifamiliales de gabarit différencié, soit de R+1 et Etage en recul au Nord (corniche à 9 mètres) et R+Toiture au Sud;

- La demande de permis de lotir modifiée opte pour un gabarit moyen de R+1/2 maximum et une hauteur ne pouvant dépasser 5 mètres sur tout le pourtour des constructions par rapport au niveau naturel du sol mesuré au point le plus bas au pourtour de la bâtisse;
- Par rapport à la demande telle qu'introduite, cette hauteur, allée au recul de 15 mètres et à l'angle d'incidence de 15° précité par rapport au relief au droit de la limite parcellaire, limitera l'impact des constructions dans les perspectives depuis le Cimetière classé du Dieweg;
- La densité envisagée se réfère aux règles régissant les intérieurs d'îlot parmi les moins denses de la commune;
- La CRMS n'a pas fait de remarques sur la demande telle qu'introduite en termes de gabarits et d'implantation et le projet modifié conserve ces emprises et limite le volume bâti au profit d'un moindre impact vis-à-vis du site classé;
- Le nouveau gabarit des constructions réduit de 2 mètres celui de la demande telle qu'introduite : il permet des constructions en demi-niveau enchâssées d'1 mètre dans le relief naturel et tend à répondre aux objectifs émis par la Commission de concertation en matière de limitation du volume bâti pour les habitations existantes;
- La zone non aedificandi le long du cimetière assure le respect d'une grande zone de jardin dont il s'indiquera de renseigner le plan d'aménagement précis lors de l'introduction des permis de bâtir;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la création de 2 lots, chacun pour une maison unifamiliale, s'inscrit dans le tissu bâti environnant;
 - le projet de deux maisons trois façades mitoyennes intégrées au relief, séparées par un volume de liaison limité au rez-de-chaussée, permet de conserver des vues ouvertes vers l'intérieur d'îlot pour les maisons implantées à front de la rue Basse;
 - la limitation de hauteur à 5 mètres du côté le plus bas de la zone d'emprise des futures maisons, vu la déclivité naturelle du terrain, équivaut quasi à un seul niveau côté des fonds de jardin des maisons implantées rue Basse, ce qui répond aux objectifs de l'avis de la Commission de concertation sur la demande telle qu'introduite et notamment à l'impact du gabarit par rapport à la maison de la parcelle de gauche n°130 A, construite récemment en intérieur d'îlot;
 - la possibilité d'installer une profession libérale est limitée à 40m², ce qui est moindre que celle autorisée sans permis dans l'arrêté relatif aux actes et travaux dit de "minime importance" ne peut être retenue, au vu des conditions d'accès des visiteurs et de la situation en intérieur d'îlot;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation respecte des reculs adaptés au gabarit projeté, soit un gabarit nettement moindre que ceux autorisés par le permis de lotir voisin n° 429bis, mitoyen à la parcelle de la demande;
 - la limitation de volume à 5 mètres de hauteur tient compte des particularités des lieux et notamment de l'inscription des volumes à bâtir dans les perspectives depuis le Cimetière classé du Dieweg;
 - cette limitation de hauteur et la séparation des volumes des maisons proprement dits par un volume de liaison d'un niveau permettent de conserver les vues depuis les logements environnants vers cet intérieur d'îlot verdoyant situé en milieu urbain;
 - les possibilités de l'emprise brute prévue au plan assure le maintien du caractère vert de cet intérieur d'îlot;
 - comme développé ci-avant, le respect de 8 mètres de recul par rapport aux limites des autres parcelles, de pair avec la hauteur limitée des maisons à bâtir, assurent de situer celles-ci sous les dégagements pyramidaux parmi les plus faibles de tout le territoire communal;
 - ces dispositions sont donc de nature à assurer l'intimité entre maisons et parcelles, dans un usage habituel de jardin d'agrément;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'avis de la Commission de concertation permettait une augmentation sensible de l'emprise du projet, ce qui aurait pu porter atteinte au caractère vert de cet intérieur d'îlot : le nouveau parti architectural crée, avec une moindre emprise, une meilleure cohérence et un meilleur équilibre entre le bâti et l'espace de jardin;
 - les prescriptions doivent toujours être complétées en ce qui concerne la zone de protection du cimetière classé où il s'indique de compléter le prescrit, d'y inclure une prescription particulière non aedificandi et qui devra faire l'objet de la création d'un écran arbustif dans les permis de bâtir des Lots 1 et 2;

- les prescriptions de la zone de jardins doivent également prescrire la création de haies sur les limites entre les parcelles, d'essences indigènes et renforcées d'écrans arbustifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le permis de lotir prévoit un emplacement par logement et le quartier est proche de plusieurs moyens de transport en commun;
 - le placement des emplacements de parcage dans un volume de liaison entre les deux maisons assure l'intimité de leurs espaces de vie proprement dits;
 - vu la distance entre les maisons à front de voirie et celles projetées en intérieur d'ilot, le maintien de l'accès vers les garages, implantés entre les deux futures maisons, ne porte que sur une distance de ± 15 mètres, le long desquels il s'indiquera de planter un écran arbustif le long de la limite commune entre les lots projetés et le fond des parcelles implantées à front de la rue Basse;
 - le chemin d'accès aux Lots 1 et 2 ne pourra être réalisé en gravier, pour des raisons de nuisances sonores;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le permis qui suivra l'obtention du permis de lotir devra se raccorder aux égouts et assurer l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement dans le sol de la parcelle via des aménagements de jardin tels que noues, fossés drainants,...;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les lots doivent être bornés et le plan de bornage joint au dossier avant délivrance du permis;
 - les prescriptions n'ont pas été adaptées au projet modifié, ce qu'il s'indique de corriger et d'ajouter le tableau récapitulatif des surfaces et de la densité pour les Lots 1 et 2;

Considérant qu'au regard des motifs de mesures particulières de publicité, le projet modifié 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'ilots) :
 - la demande modifiée en termes de hauteur de bâtisse (soit 5 au lieu de 7 mètres de la demande telle qu'introduite) s'intègre dans le tissu bâti environnant et conserve de larges espaces de jardin, sans procéder à la possibilité d'augmentation de l'emprise que générerait la condition de la Commission de concertation du 21/12/2016, ce qui répond aux objectifs du PRAS et du RRU;
 - en ce qui concerne le gabarit rez-de-chaussée (hauteur de 4 mètres) du projet demandé dans l'avis de la Commission de concertation du 21/12/2016, celui-ci nécessiterait une emprise telle qu'elle supprime une grande partie la surface de jardin, porterait atteinte au caractère vert de cet intérieur de l'ilot et engendrerait des volumes peu compacts avec de grandes surfaces de déperditions peu favorables en termes de PEB, tous ces aspects ne rencontrant pas globalement le bon aménagement des lieux;
 - la demande modifiée permet à la fois de conserver les espaces de jardins comparables à ceux figurant dans la demande telle qu'introduite et de répondre aux objectifs de s'inscrire plus discrètement dans le paysage du cimetière : elle assure de dégager plus de vues vers l'intérieur de l'ilot et ses frondaisons depuis les maisons implantées rue Basse et avenue Jean et Pierre Carsoel;
 - la création d'un niveau partiellement enchâssé dans le relief limitera en effet l'impact volumétrique du projet mais permet aussi de conserver une emprise réduite, afin de répondre au bon aménagement des lieux;
 - la localisation d'un accès pour voitures entre les deux maisons en intérieur d'ilot :
 - ne porte que sur une courte longueur et ne permet pas le stationnement ou le croisement de deux véhicules;
 - doit être accompagné d'un écran arbustif, afin de conserver la quiétude de cet intérieur d'ilot;
 - doit présenter une largeur limitée à 3 mètres au-delà de la profondeur des fonds de jardins des maisons sises à front de voirie, au profit de l'écran végétal précité,
 - permet de ne pas situer de garage à proximité des parcelles sises au Nord et de garder une perspective qualitative dans la direction du site classé;

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

- En ce qui concerne la proximité du Cimetière classé du Dieweg et l'application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- le projet modifié conserve les reculs nécessaires à la tranquillité du lieu et présentera, moyennant la diminution de hauteur de près d'un étage, des gabarits appropriés à sa situation;
- ces vues seront encore limitées par la création d'un écran arbustif qu'il s'indiquera d'imposer lors de l'introduction des permis de bâtir des Lots 1 et 2;

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

- Le plan doit être adapté :
 - en réduisant la largeur du chemin d'accès à 3 mètres au-delà de la profondeur des fonds de jardins des maisons sises à front de voirie;
 - en augmentant en conséquence à 4 mètres la profondeur de l'aire en pleine terre, à planter de buissons et d'arbustes au feuillage dense (noisetiers, charme, hêtre,...) d'une hauteur de l'ordre de 3 à 4 mètres;
 - en implantant le volume de liaison en léger recul de la façade Est des maisons à bâtir;
- Les prescriptions doivent être revues en cohérence avec les documents graphiques et complétées :
 - des indices de densité de chacun des Lots 1 et 2;
 - des modifications induites par le changement de gabarit en termes de dégagement pyramidal, en référence aux coupes, soit maximum 30°, suppression des combles, toitures plates végétalisées, ...;
 - de l'interdiction du revêtement en gravier pour la zone de servitude;
 - de l'interdiction d'exercer une profession libérale;
 - d'une prescription particulière pour la zone de jardin correspondant à la zone de protection du Cimetière classé du Dieweg qui fait l'objet d'un plan d'aménagement précis dans les demandes de permis d'urbanisme à introduire pour les Lots 1 et 2;
 - de l'obligation de planter des haies sur les limites entre les parcelles, d'essences indigènes d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et renforcées d'écrans arbustifs;

Considérant qu'avant délivrance du permis, le bornage des lots doit être exécuté et que son plan doit être joint au dossier;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des précisions de cohérence et d'aménagements extérieurs;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du CoBAT en ce qui concerne ces éléments;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 03

Dossier 16-43258-2017 - Enquête n° 070/17

Demandeur : - S.P.R.L. Art in Town - Melville Investment - Madame Joanna Hasson

Situation : rue Engeland, 38

Objet : modifier la couleur de la façade en appliquant une oeuvre d'art

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43258-2017 introduite le 23/01/2017 par la S.P.R.L. Art in Town c/o Madame Joanna Hasson et visant à modifier la couleur de la façade en appliquant une oeuvre d'art sur le bien sis rue Engeland, 38;

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) 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 :

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° 5.2.7. Aspect et matériau qui prescrit "Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères. L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs", en ce que l'oeuvre est imprimée sur une bâche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03 au 07/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/01/2017 : dépôt de la demande;

08/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : 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 Engeland est bâtie d'un seul côté sur le tronçon le long duquel se situe la demande, l'autre rive étant le talus de la ligne 124 du chemin de fer;
- L'ilot comprend une grande entreprise implantée au Nord de la parcelle et les autres rives de l'ilot sont affectées plus particulièrement au logement;
- L'immeuble mixte n°38-40 sur lequel porte la demande a été affecté à un cabinet médical au rez-de-chaussée et à un logement à l'étage;
- Le bâti environnant à droite de la demande est constitué d'habitations de gabarit R+2;
- L'immeuble présente un gabarit de R et R+1 à toiture plate, ce qui rend l'héberge de la maison voisine 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 :

- La pose d'une bâche comme support d'une oeuvre d'art;

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

- La mise en œuvre du projet "Art in Town" qui consiste à embellir des pignons apparents par la pose, à durée limitée, d'œuvres d'art choisies au terme d'un concours;
- La pose d'une bâche présentant une œuvre d'art sur le pignon situé rue Engeland, 38;

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

- en matière de programme :
 - la pose d'une bâche sur le pignon présentant une œuvre d'art;
 - selon la note explicative, la toile reste accrochée pour une durée de 6 mois. A l'issue des 6 mois, le projet "Art in Town" prévoit le remplacement de l'œuvre suite à un nouveau concours organisé pour chaque pignon;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le pignon disponible présente un gabarit R+1;
 - la bâche épousera ces dimensions;
 - la bâche est visible dans la perspective de la rue du Château d'Or;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande respecte l'accord du Collège quant à la taxe communale sur les supports de publicité commerciale visible de la voie publique;
 - le projet propose de placer les logos à droite du pignon. Il y a lieu de les placer dans la partie haute de la bâche placée sur le pignon;
 - la demande ne précise pas la superficie totale de ces inscriptions par rapport à la dimension de la bâche;
 - pour ne pas minimiser le triple objectif du projet Art in Town d'embellir la ville, de démocratiser l'art en donnant au citoyen un accès spontané à de nouvelles découvertes artistiques et de donner l'opportunité à de jeunes artistes de se faire connaître en exprimant leur créativité sur un canevas jusqu'alors inexploité, il y a lieu de limiter l'ensemble de ces inscriptions à 10% de la partie supérieure de surface de la bâche (sur le pignon de l'immeuble voisin), au profit de l'œuvre artistique, afin de respecter le caractère marginal des inscriptions;
 - en cas d'arrêt du projet "Art in Town" sur ce pignon, la structure portant la bâche sera retirée dans un délai de 1 mois;

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 : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), l'objectif du PPAS est d'harmoniser le bâti : "Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères. L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs" :
 - le projet déroge en ce que l'objectif du PPAS ne sera pas assuré;
 - cependant la demande répond à un autre objectif d'habiller les pignons aveugles avec des œuvres d'art;
 - le dégagement de ce bâtiment permet de mettre une œuvre d'art en valeur dans la perspective des voiries environnantes;

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

- placer les deux logos dans la partie de la bâche placée sur le pignon, à hauteur du 1^{er} étage;
- limiter la dimension totale des logos à 10% de la section supérieure du pignon (au-dessus du rez);

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des précisions de localisation des logos;
- de répondre à des objections que suscitait la demande en ce que les logos doivent être placés sur le pignon et non sur la façade du cabinet médical;

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

Condition du permis :

En cas d'arrêt du projet "Art in Town" sur ce pignon, la structure portant la bâche sera retirée dans un délai de 1 mois,

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-
Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
La BDU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 04

Dossier 16-43315-2017

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent Daelemans et Olivia Noël

Situation : rue du Repos, 155

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale et abattre 3 arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43315-2017 introduite le 24/02/2017 par Monsieur et Madame Vincent Daelemans et Olivia Noël et visant à rénover et à étendre une maison unifamiliale et à abattre 3 arbres sur le bien sis rue du Repos, 155;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du Cimetière du Dieweg - Arrêté de classement du 16/01/1997;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/02/2017 : dépôt de la demande;

07/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 24/04/2017 :

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 3 arbres à haute tige de circonférence inconnue.*
- *La demande concerne un cerisier, un houx et un if qui sont des essences à faible développement.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet prévoit la conservation de 11 arbres à haute tige.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

Massifs de plantations :

Modalités :

- *Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*

- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 5 arbres à haute ou moyenne tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:
 - Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- l'avis de la CRMS sollicité le 06/04/2017 et non réceptionné à ce jour;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est située le long de la rue du Repos, non loin du carrefour qu'elle forme avec la chaussée de Saint-Job;
- Elle constitue l'about d'une série de maisons situées en surplomb et en recul par rapport à la voirie;
- La maison est principalement orientée sur son jardin latéral, la façade à rue étant pratiquement aveugle;
- Les abords de la maison sont fortement verdurisés et plantés d'arbres à haute tige;
- Le terrain voisin de gauche est bâti par une construction en contrebas et implantée en ordre ouvert;
- Cette maison est également principalement orientée vers le Sud (bas de la rue);
- La parcelle est située à proximité du Cimetière du Dieweg. Elle est actuellement occupée par une maison unifamiliale de la fin du XIXe siècle et profite, comme tout l'îlot, d'un paysage très arboré résultant des grands jardins des parcelles adjacentes et du Cimetière du Dieweg ou plus généralement de ce quartier de la ville;
- Le projet se situe en aboutissement d'une longue juxtaposition d'étroites maisons mitoyennes (R+1+TV) (du n° 129 au n° 153) profitant toutes d'un profond jardin s'étendant vers le cœur de l'îlot occupé par le nouveau Centre sportif et hospitalier AREA+. La parcelle à gauche (n° 157) est occupée par une villa 4 façades (R+1+TV) isolée dans son vaste parc;
- Le bien se situe dans la zone de protection du Cimetière du Dieweg qui est un site classé (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/01/1997, classant comme ensemble et comme site le Cimetière du Dieweg à Uccle);
- De par sa position et la largeur du terrain, la maison bénéficie d'une longue façade orientée plein Sud, percée de baies tandis que ses deux fronts courts (avant et arrière) sont pratiquement aveugles. Un petit volume d'un niveau est adossé dans la prolongation de la maison et héberge la cuisine;

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

- Le projet a pour but d'agrandir les espaces de vie, trop étroits pour une famille de cinq personnes, et de les tourner davantage vers le jardin. En outre, le petit volume de la cuisine, vétuste et sujet à des problèmes d'infiltration d'eau en façade et côté mitoyen, doit être repensé;
- Le projet a été élaboré en tenant compte des spécificités des lieux :
 - La typologie très étroite de la maison et l'alignement arrière des maisons voisines ne préconisent pas une extension vers le jardin, du type pièce en enfilade;
 - Pour des raisons évidentes de luminosité dans les pièces de vies existantes, la simple juxtaposition d'un volume côté Sud n'a pas non plus été considérée comme pertinente;

- Le projet a trouvé son implantation et son écriture dans le développement de deux volumes horizontaux (rez-de-chaussée uniquement) et très transparents qui s'inscrivent transversalement sur la parcelle et qui permettent de séquencer et de donner une identité plus forte à des espaces jusqu'alors informels (entrée, terrasse, jardin);
- Le projet opte également pour démolir et reconstruire à l'identique l'annexe du jardin dont la structure et les parachèvements sont en très mauvais état;

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

- L'extension apporte un nouveau centre de gravité à la maison : celui d'un petit patio articulant des espaces de vies et s'ouvrant sur un paysage végétal omniprésent. Tout en définissant l'espace central, les nouveaux volumes scandent différents niveaux de privacité entre la rue, le patio, la maison et le jardin :
 - Le premier volume repense et prolonge le vestibule existant de la maison pour le muer en un objet agissant comme un véritable porche d'entrée vers le reste de la parcelle;
 - Le second volume abrite la salle à manger et le salon qui s'ouvrent amplement sur le jardin;
- L'écriture d'une architecture légère, possible grâce à la finesse de la structure mettant en suspension des dalles traversant le parcellaire de part en part, permet de créer un filtre vers les espaces plus privés sans obstruer la perspective du jardin depuis la rue;
- La matérialité des façades est contemporaine et se veut à la fois raffinée et contrastée. Les façades jouent sur la dualité de ce qui est structurel en acier teinté de couleur bleu nuit et du remplissage (la terre (cuite) et le verre). Les éléments de remplissage et la structure légère participent à l'intégration d'un volume ouvert dans un paysage marqué par l'omniprésence de la végétation;

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

- En matière de conformité au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Titre 1 / chapitre 2 / section 2 / article 8 / paragraphe 1. Hauteur de la construction. Le gabarit du projet peut être défini comme un Rez-de-chaussée. Le gabarit existant est un R+1+TV. Les gabarits qui entourent le projet se présentent d'un côté par des R+1+TV (avec souvent de grandes lucarnes dans les toitures à versants) et leurs extensions en intérieur d'ilot en Rez et, de l'autre côté, une villa en retrait dans sa parcelle en R+TV. Le projet ne modifie pas le gabarit existant, la nouvelle construction est une extension en Rez-de-chaussée, plus basse que le gabarit moyen R+1+TV;
 - Titre 1 / chapitre 2 / section 1 / article 4. Profondeur de bâtisse. Lorsqu'un seul des deux terrains est bâti en mitoyen, la profondeur ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction voisine de plus de trois mètres. La partie la plus profonde du bâtiment (volume salon-salle à manger / gabarit Rez) dépasse de 34 cm, mais elle est moins profonde que le volume à détruire R+TV de la cuisine existante dont on conserve le mur mitoyen;
 - Titre 1 / chapitre 2 / article 3. Implantation. La construction est implantée contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite. L'extension conserve son rapport à la mitoyenneté d'un côté (153 rue du Repos) mais vient modifier son rapport au mur mitoyen. Les deux volumes chauffés (séjour et vestibule) conservent tous deux un retrait supérieur à 3 mètres par rapport à la mitoyenneté Sud (157 rue du Repos). Seules les toitures se poursuivent jusqu'au mur mitoyen de manière à couvrir des espaces extérieurs et à pouvoir les utiliser soit comme pavillon d'entrée et rangement, soit comme terrasse couverte. De plus, elles participent à la création formelle du patio;
 - Titre 1 / chapitre 4 / article 13. Maintien d'une surface perméable. La zone de patio et de jardin fait 1086 m² et la zone imperméable (parking + terrasse) est de 230 m², soit 21 %;

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

- Le projet s'inscrit en zone de retrait latérale de la maison et sous forme de volume bas, afin de pouvoir conserver les gabarits d'origine du bien. Cette option permet de limiter fortement l'impact vers le cimetière classé, lequel est implanté de manière indirecte par rapport au terrain faisant l'objet de la demande. La zone de recul sera réaménagée à l'échelle de sa superficie, ce qui favorisera la transition harmonieuse entre le domaine privé et le domaine public. Les 2 emplacements de stationnement ont fait l'objet d'une autorisation (PU n° 16-30408-1988), soit bien avant l'Arrêté de classement du Cimetière du Dieweg;

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

- Répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 24/04/2017;

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 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 qui les impose;
- de modifier les formulaires en conséquence,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 05

Dossier 16-43238-2017 - Enquête n° 079/17

Demandeur : Monsieur Fabrice Colboc

Situation : rue des Trois Rois, 143

Objet : construire une terrasse en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43238-2017 introduite le 05/01/2017 par Monsieur Fabrice Colboc et visant à construire une terrasse en façade arrière sur le bien sis rue des Trois Rois, 143;

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°13 - Quartier Molensteen (AR du 31/01/1959) et 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 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 Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la nouvelle construction au 1^{er} étage (terrasse) dépasse la façade du voisin mitoyen de droite (n°141) d'une trentaine de centimètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/01/2017 : dépôt de la demande;

28/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : 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 composé de groupements en ordre ouvert ou semi-ouverts de constructions avec des gabarits variant entre le R+1 à R+3;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel avec des maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- Les deux maisons voisines sont de même typologie, de même gabarit et de même profondeur, sauf pour le voisin de droite (n°141) qui a une terrasse au 1^{er} étage en façade postérieure;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite en 1962 (PU n°16-22997-1962). Elle présente un gabarit R+2+T à deux versants et se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée : garage fermé, buanderie avec accès à la terrasse et au jardin, hall d'entrée;
 - 1^{er} étage : pallier, salon, cuisine ouverte, WC avec sas;
 - 2^e étage : pallier, salle-de-bain, WC, deux chambres;
 - Combles : chambre;

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

- Le projet prévoit la construction d'une terrasse en façade postérieure au niveau du 1^{er} étage, le long du mur de jardin sur la limite de parcelle entre le n°143 et le n°141 et d'un pare-vue en bois du côté du n°145;

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

- L'extension se fait dans le respect des réglementations du PPAS en vigueur (profondeur totale de la construction inférieure à 12m);

- La terrasse projetée au 1^{er} étage dépasse d'environ 30 cm le profil mitoyen du voisin de droite (n°141) d'environ 30 cm mais dépasse de moins de 3 mètres (environ 2,30m) le profil mitoyen du voisin de gauche (n°145);
- Le projet prévoit une terrasse bien orientée (Sud-Ouest) et directement accessible depuis le salon/salle-à-manger;
- Il n'y a pas de modifications de l'aspect général des façades en dehors de la création d'une nouvelle terrasse avec modification de baie en façade arrière;
- Le voisin de gauche marque son accord sur le projet tel que présenté, après consultation des documents graphiques;
- Dans la situation de fait, il y a deux fenêtres de toit, l'une en façade arrière et l'autre en façade avant. Ce qui correspond à l'arrêté de minime importance sur les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, chapitre VII, article n°21, en ce que ces fenêtres de toit sont placées en toiture inclinée de moins de 45° par rapport à l'horizontale et que leur superficie cumulée n'excède pas 20% de superficie du versant de toiture;

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

- La terrasse telle que conçue sur le mur de jardin à l'axe du mitoyen constitue un blocage à une éventuelle extension de la maison voisine de gauche (n°145);
- La pose d'une palissade en bois d'1,90m ne constitue qu'une solution temporaire peu envisageable;
- Il n'y a pas de recul prévu de 1,90m par rapport au voisin de gauche (n°145), ce qui déroge au Code civil en matière de servitude de vues;

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, dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La terrasse telle que prévue dépasse d'une trentaine de centimètres le profil mitoyen du voisin de droite (n°141);

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

- Rehausser le mur de séparation de jardin à l'axe du mitoyen entre le n°145 et le n°143 d'une hauteur d'1,90m au-dessus du niveau fini de la nouvelle terrasse pour que cette dernière vienne s'implanter au nu de ce mur et non à l'axe du mitoyen et ce afin de répondre au Code civil en matière de servitude de vues;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande porte toujours sur la création d'une terrasse en façade arrière;
- d'être accessoire en ce qu'il s'agit de réaménagement de la terrasse afin de limiter la dérogation ainsi que l'impact sur les bâtis mitoyens;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU, article n°4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 06

Dossier 16-43213-2016 - Enquête n° 075/17

Demandeur : Monsieur et Madame Yves Ruelle et Joëlle Deweerdt

Situation : avenue René Lyr, 16

Objet : transformer la toiture en pente d'une villa unifamiliale par une toiture plate avec ajout d'un étage partiel en vue d'y aménager une chambre à coucher

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43213-2016 introduite le 27/12/2016 par Monsieur et Madame Yves Ruelle et Joëlle Deweerdt et visant à transformer la toiture en pente d'une villa unifamiliale par une toiture plate avec ajout d'un étage partiel en vue d'y aménager une chambre à coucher sur le bien sis avenue René Lyr, 16;

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°48bis & ter - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) 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 - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - 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° 1.4 - gabarit, en ce que l'extension ne s'inscrit pas dans le dégagement pyramidal, pris à partir des limites mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/12/2016 : dépôt de la demande;

17/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : 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 de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue René Lyr est une avenue sans issue, bordée de part et d'autre de villas unifamiliales;
- La parcelle cadastrée division 4, Section H, n° 56/02/58, sur laquelle porte la demande :
 - est orientée à l'Ouest du côté de l'avenue et à l'Est du côté du jardin;
 - présente une pente légèrement descendante vers l'intérieur de l'ilot;
- La maison n° 16 sur laquelle porte la demande :
 - est implantée avec un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue, ce qui la rend moins visible depuis celle-ci en regard des frondaisons du jardin;
 - présente un gabarit de R+1+Toiture à deux versants parallèles à la voirie et de faible pente;
 - dispose d'un beau jardin en pente douce dans lequel s'inscrit une piscine implantée parallèlement à la limite latérale gauche de la parcelle et séparée de celle-ci par des écrans arbustifs et par une terrasse;
- La maison a été construite avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol (permis n°16-24545-1966) et ne respecte pas l'implantation de celui-ci en ce qui concerne le dégagement pyramidal du bâti à 45° par rapport aux limites latérales;

- Le bâti environnant se compose d'autres villa dans la verdure, dont les gabarits ne respectent pas non plus ce dégagement pyramidal;
- La demande de permis d'urbanisme n°16-43214-2016 a visé la mise en conformité de :
 - La création d'une cave de rangement supplémentaire sous la terrasse arrière de la maison, ainsi que sous son escalier d'accès;
 - La modification de baies en façades afin de mieux répondre au programme intérieur de la maison;
 - L'agrandissement de la terrasse vers la piscine;

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

- La construction d'un 2^{ème} étage partiel sur une partie de la maison et qui comprend une chambre à coucher et des sanitaires supplémentaires;

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

- L'étage supplémentaire sera couvert par une toiture plate et implanté dans la partie centrale de la maison. La toiture inclinée existante sera enlevée et les 2 pignons triangulaires latéraux seront démolis et rendus plats;
- Les matériaux de façades seront identiques aux matériaux de la maison existante, soit des briques peintes en gris et crépi de ton blanc cassé;
- Le projet est conçu dans le souci de s'intégrer au maximum à l'habitation existante et à son environnement;
- Le projet s'inscrit dans l'article 6.0 du PPAS - Constructions existantes - 6.1. Volume : *"Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux et de transformations à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 (AR PPA 48). Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1." [...];*
- Le projet s'inscrit au sein d'une parcelle bâtie de moins de 14 ares, ce qui, selon l'application de l'article 6.0 du PPAS, permet le non-respect du seuil de densité maximal de 0,30. En effet, le volume existant d'origine est augmenté de moins de 20 %;

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 l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - non-respect de l'article n° 1.4 - gabarit, en ce que le dégagement pyramidal à 45° n'est pas respecté :
 - Le volume principal existant est implanté à près de 6 mètres des limites mitoyennes de gauche et de droite. Il est à constater que la règle n'est pas respectée pour le volume principal existant. Le projet d'extension, venant s'inscrire en retrait franc par rapport aux plans des façades latérales, engendre une dérogation acceptable tant du côté gauche que du côté droit, notamment du fait du faible percement de baies de ces 2 éléments latéraux, des distances relativement importantes conservées vis-à-vis des maisons voisines et de la cohérence volumétrique engendrée par le projet;
 - Le projet propose l'aménagement d'une vaste terrasse à l'arrière de l'extension et de part et d'autre de la largeur de la maison, ce qui engendrera un effet intrusif latéralement. Cette terrasse est accessoire et accessible depuis la chambre à coucher. Il y a lieu d'en diminuer significativement l'impact, du côté gauche, en l'alignant à la façade latérale de l'extension. Les toitures plates non accessibles doivent être verdurisées ou couvertes d'une finition esthétique ;

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

- Diminuer significativement l'impact de la terrasse supérieure, du côté gauche, en l'alignant à la façade latérale;
- Verdurer les toitures plates non accessibles ou les couvrir d'une finition esthétique;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'impact de l'extension, envers son environnement bâti, sera limité;
- 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 non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 07

Dossier 16-43317-2017 - Enquête n° 064/17 - Article 177

Demandeur : Monsieur et Madame Benoit Nis et Heidi Sebrechts

Situation : rue Baron Roger Vander Noot, 21

Objet : construire une habitation unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43317-2017 introduite le 08/07/2016 par Monsieur et Madame Benoit Nis et Heidi Sebrechts et visant à construire une habitation unifamiliale sur le bien sis rue Baron Roger Vander Noot, 21;

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°9 - Quartier Wansijn approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les aspects suivants :

- Alignement des façades;
- Inclinaison des toitures;
- Matériaux de la façade latérale;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS pour les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS pour la création ou la modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de la pente de toiture à versants (inclinaison 40 à 45°);
 - non-respect des matériaux de la façade latérale en brique et en pierre naturelle;
 - non-respect de l'alignement du volume du projet en façades avant et arrière ainsi que sur le profil mitoyen et sans héberge sur celui-ci;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - non-respect de l'article n°3 - Implantation, en ce que le projet prévoit une excroissance en façade avant;
 - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade avant, en ce que le projet prévoit une hauteur de façade supérieure à la maison voisine;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur de toiture, en ce que le projet dépasse le profil de toiture le plus haut;
 - non-respect de l'article n°11 - Aménagement et entretien des zones de recul, en ce que le projet ne respecte pas le caractère non aedificandi de la zone de recul;

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

- application des articles 235 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/02/2014 et notifié au demandeur le 04/07/2014);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 18/04/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas d'objections quant à la construction d'une maison en fin de voirie mais crainte par rapport :*
 - *en façade arrière : la perte d'intimité entre propriétés de par la réalisation de fenêtres en zone latérale plongeant dans la propriété voisine;*

- *en façade avant : zone de recul insuffisante afin de stationner correctement sans empiéter sur la propriété voisine;*
- *remarque générale : souhaite que l'aménagement des abords soient réalisés (par forte pluie, l'eau ruisselle et emporte avec elle de la terre → eau boueuse descend sur les trottoirs et soupiraux);*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/07/2016 : dépôt de la demande;

16/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2017 au 18/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 28/03/2017 :

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 24 arbres à haute tige.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.*
- *Il est important de noter que 6 arbres (indiqués comme n°s33, 38, 60, 68, 74, 75) à abattre se trouvent en zone de protection du Site classé du Plateau Avijl.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet prévoit la conservation de 39 arbres à haute tige.*
- *Le projet ne renseigne pas sur les dimensions et les essences des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Zones de recul :

Modalités :

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*

Replantations :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 5 arbres à haute tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 20/25 cm de circonférence à la plantation.*
- *Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, les implantations et les dimensions des abattages et des plantations projetées devra être joint à la demande.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :*
 - Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.
 - Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/03/2017 :

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

Alignement et occupation du domaine public

L'alignement décrété par le Plan Particulier d'Aménagement n° 9 du 20 mai 1954 reste d'application. Une partie des aménagements d'abords prévus aux plans 1 et 2 devraient donc être établis sur du domaine public en lieu et place du trottoir normalement prévu par le règlement communal : cela concerne un mur de soutènement de ± 3 mètres de long, l'empierrement schisteux de l'accès carrossable et le pavage de l'accès piétons.

Considérant que la Commune a définitivement abandonné la prolongation de la rue Baron Vander Noot en direction du Plateau Avijl mais a cependant pour projet d'établir un accès piétonnier vers ledit plateau via un escalier ou une rampe à construire sur le talus, considérant que l'auteur de projet a dessiné à titre purement indicatif et illustratif une rampe d'accès qu'il serait possible de construire sans que l'aménagement privé ne se révèle gênant et considérant que l'aménagement proposé, bien que non conforme au règlement communal sur les trottoirs, présente une cohérence avec le projet, le service de la Voirie ne voit pas d'objection à ce que l'accès à la parcelle présente un aspect privé en empiètement d'une vingtaine de mètres carrés sur le domaine public. Il est néanmoins demandé de figurer l'alignement au sol au moyen d'une bordure enterrée type I D2 ou I D4 traversant l'empierrement.

Cette occupation du domaine public sera par nature précaire et révoquable à tout instant sans justification par la Commune et devra, au préalable, faire l'objet d'une convention ad hoc, de type permission de voirie ou concession domaniale. L'avis du service juridique est expressément requis sur ce point.

Aménagement et réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de construire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs et ce, peu importe l'état initial du trottoir.

Les zones piétonnes en dalles 30x30 seront délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 avec un chanfrein de 2x2, l'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés et leurs bordures remplacées par des éléments CI12.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 avec chanfrein de 7x10, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

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

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

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire, en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

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

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

Quant à la demande :

Les travaux d'aménagement des accès carrossables et piétons, en ce qu'ils dérogent aux directives du règlement communal sur les trottoirs, devront être préalablement validés par la Commune, à qui seront fournis les plans d'exécution et cahier des charges.

Les travaux seront exécutés aux frais exclusifs du demandeur.

Il est demandé de figurer l'alignement au sol au moyen d'une bordure enterrée type I D2 ou I D4 traversant l'empierrement.

Contact :

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

Altimétrie

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.

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

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

Quant au projet :

La seule référence altimétrique indiquée au plan est le niveau ± 0.00 rapporté au seuil du garage de la maison n° 19, le niveau fini du bâtiment à construire devant se situer à 50cm sous ce niveau. L'écart par rapport à cette référence ne pourra excéder 5cm en plus ou en moins.

Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru qui imposera les cotes d'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer : au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut prendre des formes variées pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation,...

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

b) d'un dispositif de stockage temporaire :

- pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe;
- conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;
- dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;
- devant être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche. Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul de le dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

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

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectué.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) le maillage bleu (cours d'eau);
- c) le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé - collecte des eaux pluviales dans une citerne combinée avec un bassin de rétention offrant chacun 5 m³ de volume utile - peut être accepté étant donné que la configuration très dénivelée du terrain rend l'infiltration difficilement réalisable et qu'il n'existe aucun système communautaire de gestion des eaux à proximité.

Néanmoins, dans un but de développement durable, le demandeur est vivement invité à réévaluer la pertinence de ce schéma au cours de l'évolution des travaux, afin d'envisager, le cas échéant, de le modifier pour infiltrer tout ou partie des eaux pluviales.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 - 1180 UCCLÉ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 - 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Stationnement

Modalités :

L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Quant au projet :

Il est constaté que le projet déroge aux articles 11 et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, étant donné la configuration de la rue, cette configuration ne confisque aucun emplacement public.

Les plans d'exécutions et le cahier des charges du mur de soutènement à ériger sur le domaine public de manière à créer les deux emplacements de stationnement sera soumis à l'approbation préalable du Collège;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n°9 et se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, le tronçon de la rue Baron Roger Vander Noot, au bout duquel se situe la demande, est l'amorce d'une voirie jadis appelée à être prolongée par l'aménagement du plan particulier d'affectation du sol n°28bis et interrompue par un important talus au pied du Plateau Avijl, site classé et bordé à cet endroit par un mur d'enceinte;
- La parcelle cadastrée Section D 2^{ème} division, n°177s4, sur laquelle porte la demande, se situe en about d'une rangée d'immeubles et de maisons unifamiliales;
- Elle se présente sous forme d'un important talus au-dessus duquel se situe le mur d'enceinte bordant le plateau et réalisé en briques;
- Elle présente en outre les caractéristiques suivantes :
 - laissée depuis longtemps sans entretien, elle est couverte de nombreux arbres;
 - une double dénivellation descendante, à la fois transversale depuis le pied du mur dans le sens général du relief de l'îlot et depuis le fond de parcelle vers la rue;
 - une forme de trapèze qui s'évase vers l'intérieur de l'îlot et en conséquence, une grande superficie, soit 9 ares, en comparaison aux parcelles voisines;
 - une forme de trapèze (de 9 ares) qui s'évase vers l'intérieur de l'îlot et par conséquent une grande superficie en comparaison aux parcelles voisines;
- Le fond de parcelle boisé fait partie du site classé du Plateau Avijl;
- La maison n°19, qui jouxte en mitoyenneté le terrain sur lequel porte la demande, présente un gabarit de R+2+Toiture, nettement moindre que celui qu'autorise le PPAS, tant en hauteur qu'en profondeur. Elle comporte un mur de jardin contre terre formant un mur œillère au niveau de la terrasse située au premier étage, qui prolonge le profil mitoyen du côté de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- La maison suivante n°17 présente un gabarit similaire mais une profondeur de bâtisse plus importante;
- Le terrain qui fait face à celui sur lequel porte la demande se présente également sous forme d'un talus au-dessus duquel s'érige le mur d'enceinte bordant le plateau. Il a fait l'objet d'une construction récente suite au permis n°16-39417-2010 (délivrée le 30/12/2010) :
 - de gabarit R+2+Toiture;

- qui s'inscrit dans le talus;
- qui prévoit un emplacement de parcage sous la maison et crée, pour le reste de la zone de recul, un jardin attenant aux pièces de vie du premier étage;

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

- la construction d'une habitation unifamiliale avec une partie affectée à une profession libérale dans l'emprise autorisée par les prescriptions du PPAS et limitée à 3m de la mitoyenneté de gauche;

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

- La création d'un programme d'une maison unifamiliale avec une surface affectée à une profession libérale (atelier d'architecture) sur ce terrain d'about de rue s'inscrit dans la typologie de la rue et dans la volumétrie du bâti environnant;
- Le projet propose de maintenir la perception du profil du talus et son caractère arboré en minimisant l'emprise des accès, en effet :
 - Les accès se cantonnent en partie basse de la construction;
 - La distribution vers les étages longe le pignon voisin;
 - La position de l'accès aux emplacements de stationnement couverts évite de pratiquer un déblayage conséquent du talus;
 - Bardées de bois, les portes et la paroi ne font qu'un et offrent une esthétique en harmonie avec le milieu dans lequel il s'inscrit;
- Le projet s'intègre aux dénivellations existantes du terrain;
- Le projet propose une implantation atypique, mais adaptée à cet about groupe de maisons :
 - La légère pente de la rue se traduit par le décrochement des niveaux de corniche et de façade des maisons de rangées;
 - La forte pente du talus contribue à maintenir le rythme, voir à l'accentuer;
 - Le décrochement proposé reste toutefois faible par rapport à l'amplification soudaine de la pente du terrain;
 - Le gabarit R+2+Toiture à versants (rez-de-chaussée à 2/3 enterré) correspond à un R+T sur le haut du talus;
 - La brique de façade et le rythme vertical des travées affirment la continuité et renforcent l'intégration au cadre bâti environnant;
- Considérant que la demande n'est pas soumise à l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites étant donné que les actes et travaux ne portent pas sur le site classé;
- Considérant que la demande initiale portait également sur l'abattage de 22 arbres, que cette demande a été retirée de ce dossier afin de faire une demande séparée en vue de l'obtention du permis pendant la période autorisée d'abattage des arbres;
- Considérant que le projet présente sur les plans un aménagement "de principe" d'un sentier communal pour accéder au Plateau Avijl, mais que cela ne fait pas l'objet de la présente demande;

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

- Le gabarit proposé s'inscrit dans le prescrit du PPAS :
 - Profondeur de bâtisse = 12m;
 - Retrait par rapport à la limite latérale séparative = 3,50m;
 - Hauteur maximale de corniche = 11,50m par rapport au niveau du trottoir;
 - L'inclinaison des versants de toiture étant plus faible que 40° à 45°, le gabarit est nettement inférieur au gabarit défini par le PPAS;
 - Le P/S est inférieur à la moyenne du quartier;
- Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement durable;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet ambitionne de placer les garages de manière à s'intégrer au talus. Cependant, les voitures risquent de mordre sur la zone de recul de la propriété voisine de droite. Il y a lieu de revoir la proposition afin de pouvoir manœuvrer et permettre le stationnement réel de 2 voitures;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Se conformer à l'avis du Service Vert;
- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Se conformer à l'avis du Service Technique de la Voirie;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Bien que le projet respecte le Code civil en matière de servitude de vues, il y a lieu de prévoir, au sein de la paroi latérale en saillie implantée à proximité de la limite mitoyenne de droite, un vitrage translucide au niveau des châssis situés en façade arrière;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS pour la création ou la modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun :

- Se conformer à l'avis du Service Technique de la Voirie;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol pour le non-respect de la pente de toiture à versants (inclinaison 40 à 45°) :

- Le projet propose une pente de toiture plus faible afin d'avoir un impact moins important tout en restant dans un langage de toiture identique aux maisons avoisinantes;
- L'ensemble reste cohérent et peut s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol pour le non-respect des matériaux de façade latérale en brique et en pierre naturelle :

- L'esthétique proposée s'intègre au cadre environnant :
 - Le plan de façade principal à rue est revêtu d'un parement en brique de terre cuite;
 - En retrait, latéralement et à l'arrière, un bardage bois posé verticalement est proposé en référence au caractère boisé du talus;
 - Le bois et la brique sont les deux matériaux principaux déjà présents sur le site (les arbres et le mur d'enceinte);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol pour le non-respect de l'alignement du volume du projet en façades avant et arrière ainsi que sur le profil mitoyen et sans héberge sur celui-ci :

- De nombreux décrochements, saillies, profondeurs et profils différents existent déjà au sein de quartier;
- Le relief et l'implantation d'une nouvelle maison en about de voirie conduisent inévitablement à rompre les alignements de façade, de corniches et de toitures;
- L'ensemble bâti conserva une homogénéité;
- Les héberges sont limitées et peuvent s'envisager;

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations au Titre 1 du RRU : le non-respect de l'article n°3 - Implantation, le non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade avant et le non-respect de l'article n°6 - Hauteur de toiture :

- Le projet prévoit une excroissance en façade avant;
- Le projet prévoit une hauteur de façade supérieure à la maison voisine;
- Le projet dépasse le profil de toiture le plus haut;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'esthétique du projet et sa volumétrie, les dérogations au RRU peuvent se concevoir vu les dispositions des lieux et la transition à effectuer entre ce quartier bâti en contrebas du Plateau Avijl et le Plateau en lui-même;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre 1 du RRU : non-respect de l'article n°11 - Aménagement et entretien des zones de reculs :

- Le projet ne respecte pas le caractère non aedificandi de la zone de recul;
- La voirie s'arrêtant au pied du talus, il n'existe pas réellement de zone de recul;
- Etant donné la spécificité des lieux, l'intégration des garages dans le talus est une solution logique qui peut s'envisager;
- Afin de limiter l'impact du mur de soutènement prévu le long des zones de stationnement depuis l'espace public, il y a lieu de prévoir que ce mur soit végétalisé.

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- ne pas réaliser de terrassement à proximité du mur d'enceinte afin d'assurer sa pérennité;

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

- Végétaliser le mur de soutènement du talus prévu au niveau de la zone de recul afin d'en limiter son impact depuis l'espace public;
- Prévoir, au sein de la paroi latérale en saillie implantée à proximité de la limite mitoyenne de droite, un vitrage translucide au niveau des châssis situés en façade arrière;
- Se conformer à l'avis du Service Vert;
- Se conformer à l'avis du Service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;

- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la zone de recul et un vitrage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 08

Dossier 16-43272-2017 - Enquête n° 077/17

Demandeur : Monsieur Claude Dieu

Situation : rue Molenvelt, 3

Objet : transformer un garage et créer un abri voiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43272-2017 introduite le 01/02/2017 par Monsieur Claude Dieu et visant à transformer un garage et à créer un abri voiture sur le bien sis rue Molenvelt, 3;

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

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "la zone de recul ne peut être aménagée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que le projet supprime la fonction garage et prévoit un abri de voiture dans la zone de recul avec un élargissement de la zone en pavage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2017 : dépôt de la demande;

20/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : 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 compris dans le PPAS n°14 - Quartier Nekkersgat, sauf pour la partie où se trouve le garage sur lequel porte la demande;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé en majorité de maisons unifamiliales avec des gabarits de R+1+toiture à versants avec quelques exceptions en R+2+Toiture à versants;
- La maison de droite, n°47 avenue Achille Reisdorff, présente un gabarit de R+1+Toiture à versants;
- La maison de gauche, n°1 rue Molenvelt et appartenant au même propriétaire que le n°3 de cette même rue, présente un gabarit de R+1+Toiture à versants avec une annexe latérale en R+1;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite en 1954 suivant un permis d'urbanisme portant le n°16-17596-1954;
- Le garage existant a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vue de sa construction en 1961 portant le n°16-21949-1961;
- Le garage comprend deux emplacements de parcage, trouve son accès avenue Achille Reisdorff mais est attenant à la maison se trouvant au n°3 de la rue Molenvelt;
- Il est fort en contrebas du niveau du trottoir de l'avenue Achille Reisdorff (différence de hauteur de 1,40 m) et son accès présente une pente de forte déclivité de 26% à partir de la fin du trottoir;
- La maison ainsi que le garage ont fait à nouveau l'objet d'un permis d'urbanisme en 1992 (n°16-31879-1992) pour des transformations portant sur la maison et sur le volume du garage qui ne semblent pas avoir été réalisées au niveau de la modification de volume du garage;

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

- Le projet consiste à transformer le garage existant avec deux emplacements de parcage en un atelier et un abri de jardin à son niveau actuel (-1.40m par rapport au niveau 0.00 du trottoir);

- Le programme prévoit également le remblayage de la rampe d'accès au garage afin de créer, au même niveau que le trottoir, une zone de parcage sous abri en structure métallique en zone de recul;
- Une partie de l'abri se trouve sous la zone de recul;
- La zone de pavage est agrandie afin de créer un accès avec escalier vers la nouvelle terrasse en lieu et place de l'ancien accès avec un escalier moins praticable;
- Une nouvelle terrasse est prévue devant la nouvelle entrée de l'abri de jardin / atelier d'une surface de 11,40 m² en béton de même type que le chemin menant au garage depuis la maison qui existe actuellement et qui sera démolie;
- Le projet prévoit également le remplacement de la totalité de la toiture du garage en gardant la même pente et le même volume avec des tuiles similaires à l'existant;

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

- Malgré que l'accès au garage est impraticable et qu'il y a lieu d'y apporter une amélioration, l'utilisation de la zone de recul ne peut être envisagée;

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, dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La construction d'un abri pour voitures en zone de recul est difficilement envisageable au regard du front bâti existant au sein de cette avenue Achille Reisdorff. En effet, celui-ci porte atteinte aux perspectives du quartier;
 - L'implantation de la construction le long de la limite mitoyenne ne peut être envisagée. En effet, la parcelle voisine de droite présente une zone de recul latérale et non un mur pignon en attente;
 - L'aménagement de la zone de recul en aire de parcage et sans la moindre plantation en pleine terre ne peut être envisagée;
 - Toutes constructions (même souterraines) dans la zone de recul ne peuvent être envisagées;
 - L'agrandissement de la zone de pavage, afin d'améliorer l'accessibilité vers le jardin en contrebas, rend toute la zone de recul imperméable et accentue la dérogation, ce qui ne peut s'envisager également;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 09

Dossier 16-43290-2017

Demandeur : Monsieur Alexander Keys

Situation : rue de Wansijn, 40

Objet : remplacer les portes de garage par un volet enrouleur

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43290-2017 introduite le 10/02/2017 par Monsieur Alexander Keys et visant à remplacer les portes de garage par un volet enrouleur sur le bien sis rue de Wansijn, 40;

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° 9 - Quartier Wansijn (AR du 20/05/1954) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 - Plateau Avijl (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 :

10/02/2017 : dépôt de la demande;

15/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'examen de la demande suite à l'absence du demandeur;

03/05/2017 : 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 typiquement résidentiel, le bâti est en ordre fermé et les maisons sont implantées à l'alignement;
- Elles présentent un gabarit R+2+Toiture à versants;
- La maison n° 40 sur laquelle porte la demande est pourvue d'un garage au rez-de-chaussée et le séjour se situe au niveau du rez-de-jardin, soit un niveau plus haut. La porte de garage se compose de 3 vantaux en bois datant de la construction de la maison;
- Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-42323-2015 pour la construction d'une annexe à l'arrière, d'une lucarne et la mise en conformité d'une véranda;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose :

- Le remplacement de la porte de garage (d'origine) par un volet enrouleur;

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

- Le remplacement de la porte de garage par un élément disgracieux ne peut s'envisager;
- En effet, la boîte à enroulement s'implante en saillie par rapport au plan de la façade avant et n'améliore pas l'esthétique de la façade;
- Il y a lieu de prévoir un dispositif qui s'inscrit dans la baie existante (analyser la possibilité d'inscrire une porte à 3 vantaux implantés davantage dans la partie avant de la baie);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 10

Dossier 16-43296-2017 - Enquête n° 078/17

Demandeur : Living Capital S.P.R.L. - Monsieur Patrick Orrego

Situation : rue de Percke / avenue Blücher, 184

Objet : modifier le permis n°16-42683-2016 : modifier les façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43296-2017 introduite le 14/02/2017 par la S.P.R.L. Living capital c/o Monsieur Patrick Orrego et visant, en application de l'article 102/1 du CoBAT, à modifier les façades du projet autorisé par le permis d'urbanisme n°16-42683-2016 en vigueur sur le bien sis rue de Percke - avenue Blücher, 184;

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°48bis et ter - Quartier Sud-Est (AGRBC du 10/06/1993) 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 :

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°3.1., en ce que les portiques proposés en façade latérale dépassent du principe de pyramide à 45°;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2017 : dépôt de la demande;

20/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que les permis d'urbanisme n°s 16-42010-2014 et 16-42683-2016 ont autorisé, pour la partie de terrain accessible via la rue de Percke, la construction d'un immeuble de 4 logements (programme du permis d'urbanisme de 2014 réduit à 3 logements par le permis d'urbanisme de 2016) sur les parcelles à front de la rue de Percke, programme qui :

- s'implante fortement en recul de l'alignement de l'avenue, à l'instar des maisons voisines, pour disposer du jardin à la bonne orientation;
- dispose d'un parking souterrain, accessible via la rue de Percke, d'une capacité de 8 emplacements pour voitures et de 8 emplacements pour vélos;
- présente un gabarit également de R+1 et toiture plate verdurisée;
- traite l'ensemble des façades dans un parti architectural contemporain de qualité, aux proportions étudiées et aux baies vitrées aux nomenclatures de châssis personnalisées;
- s'accompagne d'un plan paysager qui assure le caractère verdurisé de la parcelle et la qualité de ses aménagements;
- y intègre un grand fossé drainant à usage complémentaire de bassin d'orage, afin d'assurer la ré-infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle;

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

- modifier l'aspect esthétique des façades latérales de l'immeuble de 3 logements, sans modification des superficies habitables;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- le chantier est en cours de construction;

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

- quant aux autres aspects propres à la demande :

- pour des raisons principalement esthétiques, les façades latérales sont modifiées en plaçant d'un côté un encadrement vertical en bardage aluminium blanc et de l'autre un montant vertical tous deux reliés à une poutre centrale en toiture, formant ainsi un ensemble cohérent, dans le but de réduire l'aspect horizontal très marqué du bâtiment;
- la demande présente un très faible impact en termes de densité ou d'emprise au sol;

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 : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol), les éléments proposés dépassent le principe de L=H;
- La dérogation est mineure, ne portant que sur la partie supérieure des éléments verticaux et les abouts de la poutre horizontale en toiture;

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

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

La B.D.U.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 11

Dossier 16-43206-2016 - Enquête n°0 74/17

Demandeur : Monsieur Olivier Monfort

Situation : avenue Kersbeek, 331

Objet : construire une extension latérale pour un immeuble de 2 logements, aménager un bureau au rez-de-chaussée et agrandir l'appartement situé au 1^{er} étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43206-2016 introduite le 22/12/2016 par Monsieur Olivier Montfort et visant à construire une extension latérale pour un immeuble de 2 logements, à aménager un bureau au rez-de-chaussée et à agrandir l'appartement situé au 1^{er} étage sur le bien sis avenue Kersbeek 331;

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 suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Article 11 : zone de recul aménagée en jardin;
 - Article 12 : aménagement des zones de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2016 : dépôt de la demande;

08/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 03/03/2017;

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 :

- La maison d'habitation bifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de l'avenue Kersbeek au Nord et de la rue du Merlo à l'Est. Le bien présente un gabarit R+Toiture "Mansart" à 4 versants (époque de construction 1924). Le bien a fait l'objet de plusieurs transformations, dont la création de terrasses privatives à chaque niveau. Les séjours des logements sont orientés au Sud, tandis que les chambres sont orientées vers le Nord/Est;
- La maison datant du début du siècle est divisée en deux parties identiques, le premier étage est fortement engagé dans la toiture. Le bâtiment est discrètement implanté derrière une haie et à l'ombre d'un arbre à haute tige;
- Le jardin est principalement aménagé au Sud et à l'Ouest;
- L'angle Sud/Ouest de la parcelle est bâti par un garage et par un atelier implantés en mitoyenneté (le long de la propriété sise au n° 88 de la rue du Merlo);
- Les limites séparatives de la parcelle et la transition entre le domaine privé et le domaine public, sont matérialisées par des haies vives de belle hauteur;
- Un arbre important est situé à l'avant de la maison, du côté de la rue du Merlo;

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

- La demande porte sur la transformation du 1^{er} étage de la maison et son extension afin de pouvoir agrandir les espaces d'habitation et de s'adapter aux besoins de la famille;

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

- En l'état actuel, l'appartement offre 3 chambres exigües et le séjour est peu adapté pour l'accueil de toutes les activités familiales. L'appartement dispose d'un accès extérieur périlleux par la terrasse et d'un accès sombre et étroit par l'entrée principale;
- Le projet inclut la reconfiguration des espaces internes, pour laquelle une chambre est supprimée au profit du séjour et d'une nouvelle circulation et une extension est implantée à l'Est de la maison sur la partie du jardin la plus exposée aux nuisances de la circulation;
- L'extension abritera un nouveau dispositif d'entrée pour étager l'ascension vers le premier niveau, une chambre parentale avec dressing au premier niveau et un bureau sera aménagé au rez-de-chaussée en relation directe avec les entrées carrossables et piétonnes pour accueillir les activités para-professionnelles des demandeurs;
- L'extension prend la forme d'un objet simple et discret répondant à l'hétérogénéité du quartier par ses lignes rigides et claires, il se connecte à la maison existante par un joint creux clair, ouvert et moins haut, distançant le nouveau volume de l'ancien pour éviter le mimétisme. L'esthétique et le volume initial restent identifiables à travers la nouvelle intervention;
- Cette partie du terrain est dominée par un arbre imposant maintenu et ceint d'une haie épaisse et bien entretenue. Le projet s'intègre dans cette composante en offrant une façade verte composée de plantes grimpantes, cet écran végétal aura également pour fonction d'absorber le bruit et la pollution et de filtrer les vues vers certaines fenêtres;
- L'arbre est également intégré dans la stratégie énergétique de l'extension, son implantation au Nord de celle-ci a pour but d'utiliser l'ombre de son feuillage en été pour limiter la surchauffe. En hiver, lorsque le soleil est bas et que les feuilles sont tombées, le soleil passera librement au travers de ses branches pour réchauffer les fenêtres et les façades;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs aux dérogations aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU, la demande :
 - propose une extension de la maison, respectant la hiérarchie de ses volumes d'origine et sa composition architecturale;
 - s'inscrit en léger recul par rapport au volume préexistant, dans le respect des options du projet;
 - permet de rationaliser les circulations verticales au sein de l'immeuble et d'optimiser les superficies des espaces de vie du logement supérieur;
 - s'inscrit à l'arrière d'une haie d'alignement dense et préserve l'arbre situé à l'avant-plan de la maison;
 - respecte les caractéristiques des zones de recul et de jardins de l'ensemble des maisons voisines et n'entrave pas les perspectives visuelles urbaines depuis la rue;

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

Les dérogations au RRU, articles 11 et 12, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission de Concertation suggère un éventuel élagage du tilleul après les travaux de terrassement afin de pouvoir rééquilibrer le système racinaire et la couronne de l'arbre.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 12

Dossier 16-43132-2016 - Enquête n° 268/19 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Quentin Demeure

Situation : rue Emile Regard, 30

Objet : ajouter un étage en vue d'y inscrire un appartement à 1 chambre supplémentaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43132-2016 introduite le 15/11/2016 et modifiée en date du 06/03/2017 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur Quentin Demeure et visant à ajouter un étage en vue d'y inscrire un appartement à 1 chambre supplémentaire sur le bien sis rue Emile Regard, 30;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension dépasse en profondeur les deux profils mitoyens et la terrasse dépasse le profil mitoyen de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur toiture qui prescrit "*la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut*" en ce que l'extension dépasse les deux profils mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2016 au 26/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2016 : dépôt de la demande;

13/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/12/2016 au 26/12/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime et conditionnel en présence du représentant de l'Administration de l'Urbanisme;

Considérant qu'en présence du représentant du Fonctionnaire délégué, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme et que, dès lors, les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont octroyées aux motifs et aux conditions de cet avis;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable;

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126, §6 du CoBAT;

16/02/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

23/02/2017 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al. 2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

06/03/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation sur la demande modifiée;

Vu l'avis du SIAMU émis le 8 décembre 2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et à proximité directe de la chaussée d'Alseberg, à caractère mixte;
- L'immeuble n°30 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate) et accueille 3 appartements à 1 chambre;
- Les deux immeubles qui lui sont mitoyens présentent des gabarits supérieurs, à savoir :
 - L'immeuble de gauche présente un gabarit R+3 (toiture plate);
 - L'immeuble de droite présente un gabarit R+2+Toiture "Mansart";
- Les gabarits dans la rue sont variés et se situent entre R+2 et R+3+1 étage en recul;

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

- La construction d'un étage supplémentaire + 1 étage sous toiture à versants;
- L'aménagement d'un appartement 1 chambre en duplex supplémentaire à cet immeuble comprenant déjà 3 appartements 1 chambre;
- La construction d'une terrasse débordante en façade arrière au 3^{ème} étage;

Considérant que la demande initiale suscite les considérations générales suivantes :

- L'augmentation du volume construit pourrait s'envisager à l'instar des gabarits présents à proximité immédiate, dans un respect de l'équilibre des volumes bâtis;
- Cependant, l'immeuble accueillant déjà 3 petites unités, cette augmentation de volume doit s'envisager afin d'améliorer l'habitabilité de l'appartement du 2^{ème} étage et non pas en augmentant la densité en petits logements dans ce quartier accueillant déjà beaucoup de petits logements;
- La terrasse débordante en toiture porte atteinte aux volumes en présence et à l'intimité entre voisins et ne pourrait s'envisager qu'intégrée à la toiture et respectant le Code civil, sans rehausse de mitoyens;

Considérant que la demande initiale suscite les considérations particulières suivantes :

- La rehausse crée des héberges trop importantes en façade arrière du côté de la maison de droite n°28, ce qui est encore aggravé par la terrasse en surplomb;
- Les nouvelles façades proposées sont déséquilibrées, tant en façade avant qu'arrière : en effet, les nouvelles baies proposées répondent au programme intérieur souhaité mais ne tiennent pas compte de l'équilibre de la façade existante;
- La nouvelle extension devrait soit se fondre davantage dans l'existant, soit se différencier davantage (expression plus contemporaine et recul par rapport au plan de façade existant);

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Une dérogation pour :
 - Une extension en toiture est acceptable, moyennant une nouvelle proposition permettant d'améliorer le confort de l'appartement existant du 2^{ème} étage et qui limite les rehausses des murs mitoyens;
 - Une terrasse non débordante pourrait s'envisager, qui réponde au Code civil et sans rehausse de mitoyenneté et intégrée dans la toiture;

Considérant qu'en séance du 18 janvier 2017, la Commission de concertation a émis un avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- renoncer à créer un appartement supplémentaire et créer un appartement en duplex entre le deuxième étage et les combles;
- créer des combles qui limitent les héberges du côté de la maison de droite;
- créer une rehausse marquée de la façade dont les ouvertures sont en cohérence avec la composition de la façade;
- supprimer la terrasse ou, à tout le moins, l'intégrer au bâti et respecter le Code civil sans rehausse de murs mitoyens;
- se conformer à l'avis du SIAMU;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06/03/2017;

Considérant que la demande modifiée répond au bon aménagement des lieux et aux conditions émises ci-dessus sur les points suivants :

- Le nouveau projet supprime les dérogations au RRU en ce que le nouveau volume s'implante conformément aux prescrits en matière de gabarit;
- Le nouveau volume limite donc les héberges du côté de la maison de droite dans des dimensions limitées et conformes aux règlements en vigueur;
- Le nouveau projet propose un volume à l'architecture contemporaine en retrait par rapport au plan de la façade et dont les ouvertures sont en cohérence avec la composition de la façade;
- Le nouveau projet supprime la terrasse en surplomb initialement proposée en façade arrière, l'intègre au bâti et respecte le Code civil sans rehausse de murs mitoyens;

Considérant que le projet densifie le bâti sans pour autant densifier l'emprise du bâtiment et qu'il se situe dans un quartier bien accessible en transports en commun;

Considérant que la demande modifiée conserve le programme d'un appartement traversant à 1 chambre offrant des espaces extérieurs (petits balcons) en façades avant et arrière et qui présente des qualités en termes d'aménagement intérieur;

Considérant que l'immeuble accueille des caves en sous-sol pour chaque appartement;

Considérant 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 améliorent le projet initialement proposé;
- de supprimer une dérogation de la demande initiale en ce que le gabarit s'inscrit dans le volume autorisé par le prescrit du RRU en terme de gabarit;

Considérant dès lors que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 13

Dossier 16-43209-2016 - Enquête n° 071/17

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

Situation : avenue de la Petite Espinette, 1A

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, aménager des espaces d'habitation dans le sous-sol et construire une piscine non couverte et un pool-house à l'arrière de la maison

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43209-2016 introduite le 22/12/2016 par la S.A. DEXIN - c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale, à aménager des espaces d'habitation dans le sous-sol et à construire une piscine non couverte et un pool-house à l'arrière de la maison sur le bien sis avenue de la Petite Espinette, 1A;

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°48bis & ter - Quartier Sud/Est - AGRBC du 10/06/1993 (zone de parc résidentiel + zone de protection d'arbres) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 6 du permis de lotir (PdL) n° 270ter - délivré le 03/06/1997 à la S.A. Immocentre (lot 6) non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects d'implantation;

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 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° 3.3 en matière d'implantation;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° 8.0 en matière de construction en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/12/2016 : dépôt de la demande;

17/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2017 au 07/04/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 24/03/2017 et non réceptionné à ce jour;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Petite Espinette, dans le tronçon compris entre l'avenue des Paysages à l'Ouest et l'avenue d'Hougoumont à l'Est;
- Le terrain a été bâti suivant le permis d'urbanisme n°16-37213-2005;
- Le terrain voisin de gauche est bâti par une construction à toiture plate, située à bonne distance du bien faisant l'objet de la demande ;
- Le terrain voisin de droite est bâti par une maison avec toiture à versants;
- Les parcelles faisant partie du lotissement ne disposent pas de piscine en plein air, mis à part les biens sis au n° 2 avenue des Sorbiers et au n° 5 avenue de la Petite Espinette;
- Les limites séparatives entre parcelles sont abondamment verdurisées et arbustives;

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

- L'extension de la façade latérale de droite vers l'arrière, offrant un espace de bureau privatif;
- L'agrandissement des baies de fenêtres vers le jardin;
- L'ouverture de la cuisine vers la salle à manger et l'adaptation des baies de fenêtres en conséquence;
- L'ouverture de la salle à manger vers le living;
- La suppression de l'ascenseur existant;
- La mise en œuvre d'une cour anglaise permettant un apport d'éclairage naturel au sous-sol, entre le bureau et le pool house;
- La création d'une piscine à l'arrière, ainsi que d'un pool house attenant;
- La suppression de la terrasse du 1^{er} étage côté jardin;
- Le réaménagement paysager de la parcelle;

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

- Le projet s'inscrit dans la composition architecturale et volumétrique de la maison existante et les espaces du sous-sol sont davantage éclairés, de par l'option de la cour anglaise latérale;
- La piscine s'implante à l'arrière de la maison, tout en permettant de conserver de beaux espaces de pleine terre d'un seul tenant. Toutefois, il s'indique de s'assurer que les équipements techniques seront localisés au sein du bâti afin de limiter les nuisances sonores envers le voisinage;
- Le pool house porte peu atteinte aux perspectives visuelles vers le jardin paysager, et permet, de par ses faibles fondations, la survie de l'arbre à haute tige situé à proximité. En effet, l'implantation de cette construction secondaire intervient sous la couronne de cet arbre;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT - non-respect de l'article n° 3.3 du PPAS en matière d'implantation :
 - cet aspect de la demande est nul et non venu, l'ensemble des interventions volumétriques étant situées en zone de bâtisse;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT - non-respect de l'article n° 8.0 du PL en matière de construction en zone de jardin :
 - le prescrit du permis de lotir limite l'implantation du bâti en réservant une zone latérale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, ce que ne respecte pas le pool house;
 - la construction secondaire s'inscrit partiellement dans les objectifs de ce permis de lotir et n'entrave pas les perspectives visuelles vers le jardin ni la survie de l'arbre, ce qui peut se concevoir. La piscine étant projetée à proximité de la maison, il y a lieu de localiser les installations technique de la piscine au sein du bâti;
 - le volume du pool house s'insère sous une partie de l'ancienne terrasse du 1^{er} étage, afin de rendre cohérent l'ensemble bâti sur la parcelle;

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

La B.D.U.-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 03/05/2017
objet n° 14

Dossier 16-43321-2017 - Enquête n° 073/17 - Article 177

Demandeur : DROHME EXPLOITATION S.A. - Monsieur Michel CULOT

Situation : chaussée de La Hulpe

Objet : transformer le bâtiment du Pesage en brasserie familiale sur le site de l'Hippodrome de Boitsfort

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43321-2017 introduite le 26/07/2016 par la S.A. DROHME Exploitation c/o Monsieur Michel Culot et visant à transformer le bâtiment du Pesage en brasserie familiale sur le site de l'Hippodrome de Boitsfort, sis chaussée de La Hulpe;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant et couverte par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

Considérant, en ce qui concerne le repérage du Règlement Régional d'Urbanisme - publicité, que le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme situe la demande en zone de publicité interdite;

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

- application de la prescription particulière n°8.3 du plan régional d'affectation du sol, portant sur le commerce complémentaire en zone d'équipement;

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la demande devait également être soumise aux mesures particulières de publicité en application du règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/07/2016 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain;

24/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT;

24/03/2017 au 07/04/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2017 au 07/04/2017 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 :*

- *Questionnement par rapport au fait que cette demande est incluse dans le futur permis global de la transformation du site de l'hippodrome nécessitant une étude d'incidences qui ne sera dévoilée au public qu'en juin 2017 !*
- *L'enquête publique sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences, le Schéma directeur et l'avis du SIAMU indiquent sans équivoque que le pesage fait partie de la demande de permis mixte globale du site;*
- *Sortir le bâtiment du Pesage du contexte général de demande de permis permet de:*
 - *Prendre une décision pour l'exploitation du Pesage sans avoir connaissance des conclusions de l'étude d'incidences en matière d'exploitation du bâtiment, ce qui revient à éluder les conclusions de l'étude !*

- Prendre une décision sans avoir connaissance des conclusions de l'étude d'incidences en ce qui concerne le stationnement et la problématique de la mobilité;
- Prendre une décision en évitant la réalisation d'une étude appropriée sur l'environnement;
- Les documents joints à la demande ne permettent pas de juger de la nécessité d'une demande de permis d'environnement pour les installations liées au bâtiment du Pesage;
- Réclamation 2 :
 - Etonnement face à cette demande seulement quelques mois avant la consultation publique du projet de réhabilitation de l'hippodrome dans son ensemble;
 - N'approuve pas ce projet;
- Réclamation 3 :
 - La pratique du « saucissonnage », soit le fractionnement d'un projet unique en plusieurs projets dans le but d'éviter certaines contraintes procédurales ou de fond, suscite un important contentieux concernant des projets d'envergure;
 - Le droit impose de soumettre un projet « unique » à une évaluation préalable de l'ensemble de ses incidences sur l'environnement;
 - Pour rappel, le projet Drohme implique à terme la nécessité de divers permis d'urbanisme ainsi que l'obligation d'obtenir un permis d'exploitation et un permis d'environnement (notamment pour l'utilisation du parking principal, qui ne dispose pas à ce jour de permis d'environnement);
 - Le fait d'octroyer un permis d'urbanisme pour le Pesage sans prendre en compte le projet global, le nombre et la nature des événements prévus sur le site reviendrait à nier purement le résultat de l'étude d'incidences et les droits des citoyens à réagir à cette étude;
 - Nous demande au Collège de rendre un avis négatif à cette demande;
- Réclamation 4 :
 - Le pesage fait partie de la demande de permis mixte global su Site;
 - Sortir le bâtiment du pesage du contexte général de demande de permis ne peut se concevoir;
- Réclamation 5 :
 - Incompréhension et refus d'extraire le Pesage de la demande globale;
 - Les résultats de l'étude d'incidences sont à ce jour inconnus du public;
 - Que faut-il entendre par Brasserie Familiale ?
 - Examiner cette transformation sans tenir compte du contexte environnemental extrêmement délicat dans lequel il s'inscrit est inacceptable;
 - Une évaluation appropriée des incidences doit être fournie;
 - Exploiter une brasserie implique un parking;
 - Pas de traces de terrasses;
 - L'avis des Monuments et Sites n'est-il pas requis ?
 - Réseau d'égouttage inexistant et défaillant;
- Réclamation 6 :
 - Saucissonnage évident ! Demande que nos élus fassent respecter la loi;
 - Élagage d'un magnolia déjà réalisé;
- Réclamation 7 :
 - Il souhaite que le projet de transformation du Pesage soit étudié à l'appui des résultats de l'étude d'incidences lis à la demande de permis mixte;
- Réclamation 8 :
 - Le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux : les espaces verts ne sont pas préservés + les activités vont entraîner des nuisances;
 - Gestion de l'eau : non fournie;
 - Demande d'informations supplémentaires : inventaire complet des pièces + étude de mobilité + étude géologique et hydrologique + étude de faisabilité économique + incidences du chantier;
 - Inclure les citoyens dans le comité d'accompagnement;
 - Interdire toutes constructions dans les espaces verts (comme en Région Flamande);
 - Appliquer la convention d'Aarhus qui demande la proactivité et la transparence des autorités envers les citoyens dès l'idée du projet et à tous les stades du projet;
 - Demande que les textes, les permis octroyés suite aux divers recours soient publier;
 - NB : la longue durée de délivrance des permis n'est pas due à la complexité des réglementations, mais généralement due à un projet mal étudié ou inapproprié;
 - Conclusion : approfondir l'étude d'incidence et assortir l'avis de conditions sévères pour le chantier et l'exploitation;

- *Réclamation 9 :*
 - *Préoccupé par les grandes ambitions de Drohme et de fréquentation qui en découleront dans une zone résidentielle nullement adaptée à un afflux massif de visiteurs;*
 - *Soucis d'intégration de la transformation envisagée du pesage dans le respect de l'architecture et du lieu;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par la chaussée de La Hulpe qui constitue une principale voie de communication et une des entrées de la ville du côté Sud;
- En bordure de la Forêt de Soignes, l'axe structurant de la chaussée de La Hulpe comprend, vu sa largeur, des gabarits plus importants, affectés soit en bureaux soit en logements, ou de belles maisons patriciennes ou d'ambassade;
- Le site de l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort implanté sur la Commune d'Uccle est emblématique de l'histoire de notre capitale :
 - situé en bordure d'un grand axe d'entrée de ville et étant contigu à la Forêt de Soignes, son entrée comprend un grand espace de rassemblement le long de la voirie et de l'important carrefour assurant les liaisons entre Uccle, le Centre-ville, Ixelles, Watermael-Boitsfort et les communes du Sud et de l'Est de la Région;
 - cet espace est délimité, à l'entrée du site, par un portique aménagé dans la partie en courbe rentrante du grand mur qui matérialise la clôture de cette vaste et exceptionnelle propriété de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Les anciens bâtiments des tribunes, de la tour de contrôle et du local de pesage ont fait l'objet d'un permis unique récent pour leur rénovation en vue d'assurer, dans l'attente de leur réaffectation, la pérennité de cet ensemble patrimonial, témoin des aménagements initiaux du site;
- L'ensemble du site de l'hippodrome a fait l'objet d'un appel à projet récent pour le valoriser en tant que :
 - porte de la forêt et accès privilégié à celle-ci, dans l'optique d'optimiser cet espace de transition entre la ville et la nature;
 - centre d'équipement sportif, événementiel, culturel, récréatif et éducatif, dont les divers aménagements, à l'étude, feront l'objet des études requises par le CoBAT;
- Le bien faisant l'objet de la présente demande, dénommé "le Pesage", est situé dans la partie Nord-Est du site, entre la tour des départs et la petite tribune. Il s'agit d'un bâtiment de briques blanches et rouges dont la date de construction est estimée entre 1878 et 1913. Il est contemporain de la grande tribune. Le bâtiment a été modernisé vers 1950 par l'architecte Breydel, qui y a rajouté une extension au niveau du 1^{er} étage, et a récemment fait l'objet d'un chantier de restauration (portant sur l'enveloppe du bâtiment);
- Le bâtiment est inclut dans le site classé de la Forêt de Soignes, ce qui implique que l'enveloppe extérieure du bâtiment, partie intégrante du paysage, est donc considérée comme faisant partie du classement, au même titre que certaines parties du site qui ont fait l'objet d'aménagements et de changement d'affectations postérieurs au classement;
- L'affectation originelle de ce bâtiment (contrôle du poids des jockeys et de leur selle) était accessoire à l'activité équestre qui se tenait sur le site;

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

- L'installation d'un commerce du secteur HoReCa (de type "brasserie") d'une centaine de places dans le bâtiment du "Pesage";
- La transformation intérieure du bâtiment comme suit :
 - l'aménagement d'un espace intérieur de restauration sur deux niveaux;
 - l'ajout d'un escalier;
 - l'installation d'une cuisine du côté Est, orientée vers la partie logistique du site au rez-de-chaussée;
 - l'installation de sanitaires au 1^{er} étage et d'un WC pour personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée;
 - l'affectation de locaux techniques sous combles;
- Le dossier ne précise pas le type de chauffage, l'installation de refroidissement et le type de four qui sont prévus;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes relatives à la procédure :

- La présente demande doit être analysée en tant que 1^{er} jalon et demande anticipée dans le cadre de la demande portant sur la totalité du site, dont le projet constitue un élément, et à la lumière du fait que l'instruction de cette demande est soumise à une étude d'incidences environnementales qui n'a pas encore été soumise à enquête publique;
- Cette demande globale, qui porte sur la réhabilitation et la réaffectation de la totalité de l'ancien hippodrome d'Uccle-Boitsfort, fait en effet l'objet d'une procédure mixte de permis unique (urbanisme + patrimoine) et d'environnement de classe 1A;
- Cette étude d'incidences environnementales comporte notamment un volet important de mobilité et des recommandations qui seront ou non prises en compte par le demandeur en vue de soumettre le projet à l'enquête publique;
- Depuis 2015, 12 demandes de permis d'urbanisme sont répertoriées sur le site, à l'initiative du demandeur, parmi lesquelles on compte la présente demande et la demande globale précitée, mais aussi des permis d'urbanisme délivrés pour des activités temporaires qui drainent sur le site un public nombreux dans des activités en soirée, voire nocturnes;
- La présente demande de permis unique pour la transformation du Pesage ne peut être extraite du contexte de la demande globale. En effet, le bâtiment du Pesage fait partie intégrante de la rénovation et du fonctionnement global du futur parc de loisirs;
- En l'absence du caractère public des résultats de l'étude d'incidences environnementales aujourd'hui clôturée et des amendements éventuels du projet tel qu'introduit qui en découleront, la présente demande doit être instruite avec les précautions qui s'imposent en termes d'impact sur les quartiers avoisinants, situés sur le territoire de plusieurs communes;

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

- Fréquentation de l'établissement du secteur HoReCa (nombre de personnes présentes simultanément) :
 - Il apparaît, dans les plans à l'appui de la demande telle qu'introduite, que le restaurant peut accueillir un maximum de 100 couverts à l'intérieur du bâtiment;
 - Considérant la déclaration faite en séance, l'établissement ne prévoit pas d'exploitation des zones extérieures;
 - Le total de 100 couverts apparaît comme une capacité à ne pas dépasser au regard de la totalité des aménagements et activités envisagées dans le projet global;
 - Les zones extérieures non bâties autres que la terrasse ne pourront en effet être exploitées par cet établissement du secteur HoReCa et aucune table supplémentaire ne pourra y être installée. Cette possibilité éventuelle devra faire l'objet d'une étude dans le cadre de la demande globale le cas échéant;
 - L'exploitation de 100 couverts (intérieurs), telle que présentée dans la présente demande, est donc raisonnable proportionnellement à l'ensemble du site;
- Accessibilité :
 - Le site est accessible pour les piétons, les cyclistes, par les transports en commun et en voiture;
- Stationnement :
 - La note explicative mentionne des places disponibles à l'intérieur du site sur le grand parking (entrée chaussée de La Hulpe 51) alors qu'aucun permis d'urbanisme ni d'environnement à ce jour n'a été délivré pour l'exploitation de ce parking;
 - il y a donc lieu, dans l'attente de l'instruction de la demande globale, de ne mentionner dans le présent permis d'urbanisme aucun emplacement de stationnement lié à l'affectation sollicitée et d'attendre les résultats de l'enquête publique qui aura lieu sur cette demande, éventuellement amendée, et sur l'étude d'incidences environnementales;
 - Il y a dès lors lieu de prendre les mesures nécessaires pour ne pas reporter le stationnement en voirie;
- Egouttage : les plans ne renseignent pas les évacuations des eaux usées et la gestion des eaux pluviales, ce qu'il faudra préciser avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête - application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire en zone d'équipement) :

- L'affectation du "Pesage" en commerce du secteur HoReCa d'une capacité de 100 couverts dans le cadre du projet global est considérée comme du commerce accessoire à l'équipement d'intérêt collectif dont la fréquentation est annoncée à 1.500 visiteurs par jour en haute fréquence et 850 les jours de week-end et, 3 à 4 fois par an, pour des activités exceptionnelles, 4.500 visiteurs, et peut dès lors s'envisager sur le site pour autant que son exploitation ne soit pas concomitante avec des activités temporaires telles celles qui se sont tenues ces dernières années, pour lesquelles la présente demande est totalement muette;
- Le dossier est muet quant aux horaires d'ouverture de cet établissement, cette information ne rentrant pas en ligne de compte dans le cadre d'un permis d'urbanisme;
- Il y aura dès lors lieu de se conformer au règlement de police en matière de tapage nocturne;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes - application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- Le projet ne modifie pas l'enveloppe extérieure du bâtiment et se limite donc à sa transformation intérieure dans le respect de celui-ci :
 - le projet permet d'accentuer l'impression d'espace dès l'entrée (volume sous toiture conservé);
 - l'aménagement permet de faire participer l'extension du 1^{er} étage, due à l'architecte Breydel, à l'espace général et de s'ouvrir vers les différents points de vue intéressants du site (tour des départs, grande tribune, anneau,...);
 - Le projet présente l'avantage de donner une affectation à un bâtiment récemment rénové et permet d'éviter sa dégradation dans l'attente de la réaffectation globale du site;

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

- ne pas mentionner de stationnement in situ lié à l'activité sollicitée avant les avis et décision à rendre sur le projet global, éventuellement amendé qui sera soumis à l'enquête publique en même temps que l'étude d'incidences environnementales;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas reporter le stationnement en voirie;
- ne pas exploiter les espaces extérieurs par l'établissement Horeca;
- préciser le réseau d'égouttage;
- prendre contact avec la DMS afin de vérifier la nécessité éventuelle d'un permis chantier;

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

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

La B.D.U.-DU s'abstient.

La Commune de Watermael-Boitsfort s'abstient.