

Séance du 20 septembre / Zitting van 20 september 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9878-2016  
Situation : Avenue Hamoir 39  
Demandeur : Association des co-proprétaires-  
Résidence « Les Jardins de l'Observatoire » – Immeuble C  
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.346-2017 (art.177)  
Situation : Rue de Verrewinkel / Avenue de la Chênaie  
Demandeur : SIBELGA – Monsieur SIVA Laurent  
(remplacer la cabine haute tension existante pour répondre au besoin croissant en  
électricité dans le quartier - Uniquement pour avis de la CC)
- 3) 164/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.447-2017  
Situation : Vieille rue du Moulin 160  
Demandeur : Monsieur BOLAND Olivier  
(mettre en conformité un abri de jardin)
- 4) 169/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.284-2017  
Situation : Chaussée de Saint-Job 626  
Demandeur : Immo Desthi sprl (Monsieur Deslignes Michael)  
(mettre en conformité des modifications du permis 41602, modifier la structure  
suite aux modifications spatiales, le matériau des châssis et leur dimension,  
modifier le relief du terrain)
- 5) 167/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.480-2017  
Situation : Rue du Ham 107  
Demandeur : M. et Mme SLINCKX Raphaël et DETAILLE Catherine  
(régulariser la façade à rue)
- 6) 168/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.428-2017  
Situation : Moensberg 127  
Demandeur : Madame LINET Anne  
(créer une annexe en façade arrière et réaménager les espaces et combles)
- 7) 173/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.408-2017  
Situation : Chaussée d'Alseberg 455  
Demandeur : MM. LENGELE Bernard & CHRISTOFFEL Arnaud  
(aménagement une maison communautaire)
- 8) 162/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.424-2017  
Situation : Avenue Coghen 44  
Demandeur : Monsieur LAROCHE Milan  
(transformer un rez-de-chaussée commercial et changer son affectation en  
activité horeca)
- 9) 165/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.455-2017  
Situation : Avenue Groelstveld 50  
Demandeur : Monsieur MARZOLI Emiliano  
(transformer et réaménager des combles pour créer une chambre  
supplémentaire avec modification de la toiture principale)

10) 175/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.404-2017  
Situation : Chaussée d'Alseberg 661A  
Demandeur : L.Sphere Privest 5 sprl (Monsieur Saint-Rémy Gérald)  
(modifier le permis 16-41881-2014 en application de l'article 102/1 du CoBAT :  
adaptation de toutes les constructions arrières au relief existant, modification  
de la maison tout au fond, du parking et quelques adaptations spatiales  
apportées à l'ensemble des constructions)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h00 ----

- 11) 172/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.444-2017  
Situation : Rue du Bourdon 51  
Demandeur : M. et Mme BAILLY Thomas et LANDUYT Céline  
(construire une maison uni-familiale)
- 12) 176/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.414-2017  
Ligging: Horzelstraat 358  
Aanvrager: Mijnheer VAN PETEGEM Ronny  
(het verbouwen van een woning, het regulariseren van de bouw van een  
veranda, vergroten van de toegang naar de garage en het heraanleggen van  
de achteruitbouwstrook)
- 13) 178/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.442-2017  
Situation : Avenue des Aubépines 31  
Demandeur : Monsieur JOSSART Jonathan  
(transformer et étendre une maison uni-familiale et mettre en conformité  
l'aménagement de la zone de recul)
- 14) 177/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.513-2017  
Situation : Rue Joseph Stallaert 42  
Demandeur : La mano nella pentola sprl (Monsieur Odera Thierry)  
(changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de type magasin en  
commercial de type traiteur/petite restauration, avec annexion du sous-sol au  
commerce)
- 15) 163/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.392-2017  
Situation : Chaussée de Saint-Job entre le 148 et 168  
Demandeur : DDWIN sprl (Monsieur De Wolf Denis)  
(construire un immeuble de 2 appartements)
- 16) 170/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.429-2017  
Situation : Avenue de la Floride 55  
Demandeur : M. et Mme GIEUX Gérard et Martine  
(modifier le permis d'urbanisme 16-42748-2016 en application de l'art. 102/1  
du CoBAT : démolition et reconstruction (dans le respect du gabarit octroyé)  
de la majeure partie de la maison pour des raisons structurelles, modification  
de certaines baies et de la teinte des façades)
- 17) 191/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.493-2017 (art.177)  
Situation : Rue du Doyenné 40  
Demandeur : YA+CA asbl (Madame Crabeels Clara)  
(mettre en conformité un changement d'affectation (activités industrielles  
devenues logements, équipements, commerce et activités artisanales) ainsi  
qu'abattre 3 arbres à hautes tiges)

- 18) 160/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.495-17 (art.177)  
Situation : Chaussée de Neerstalle 440  
Demandeur : Pouvoir Organisateur –  
Ecole Saint-Paul/Regina/Pacis asbl (M. Leseul Jean)  
(PERMIS ECOLE : démolir partiellement le bâtiment B – construire un bâtiment de classes et une nouvelle cage d’escalier au bâtiment C – réaménager légèrement les bâtiments A et C)
- 19) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.615-2017 (art.177)  
Ligging: Nekkersgatlaan 17  
Aanvrager: GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap  
(SCHOOLVERGUNNING 16/PFD/634425: verbouwen en uitbreiden van de basisschool “De iris” en heraanleggen van de speelplaats (met zittribune en afdak), vellen en herplanten van 5 bomen)
- 20) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.616-2017 (art.177)  
Ligging: Egide Van Ophemstraat van 3 tot 5  
Aanvrager: Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius Ukkel  
(SCHOOLVERGUNNING 16/PFD/642337: inrichten van tijdelijke containerklassen voor de school Sint-Vincentius op het domein van Home “Brugmann”)
- 21) 174/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.190-2016 (art.126/1)  
Situation : Rue Joseph Bens 71  
Demandeur : L et M Immo sa (Madame Almeida Lucia)  
(mettre en conformité la construction d’une piscine non couverte (dimensions intérieures 975/276) ainsi que des annexes (pool-house et local technique) à l’arrière de la parcelle)
- 22) 161/17 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-43.502-2017 (art.177) et permis d’environnement classe 1B dossier n°9957  
Situation : Avenue Paul Stroobant 44  
Demandeur : Tennis Club de l’Observatoire (TCO) sa (M. Hibert Gérald)  
(transformer et agrandir les installations et modifier les terrains de sports et abords d’un club sportif en construisant un parking souterrain de 83 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, passer de 8 à 6 terrains de tennis extérieurs, aménager une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, supprimer le parking extérieur, créer un parking pour vélos de 30 emplacements ainsi que abattre de 15 arbres et planter 19 arbres à haute tige)

± 18h15 - Divers / Allerlei :

1 avis reporté de la CC du 06/09/2017 - Uniquement pour avis de la CC :

- 23) 149/17 – Demande de certificat d’urbanisme n°2017/2  
Situation : Avenue des Chênes 61  
Demandeur : Monsieur BUCKENS John  
(démolir un bungalow existant et définir un cadre de prescription en vue de la construction d’une maison uni-familiale)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 20 septembre 2017**  
**Objet n° 01**  
**Dossier : PE-9878-2016**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9878-2016
Situation	avenue Hamoir, 39, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP LES JARDINS DE L'OBSERVATOIRE
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

**AVIS**

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation pour un parking couvert de 25 emplacements;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le site ne comporte pas d'emplacement vélo;
- Le rapport du SIAMU du 31/01/2017 (ref Cl.1980.1971/9/PK/vh) comporte 4 remarques,

**AVIS FAVORABLE**, à condition :

- d'aménager quelques emplacements vélos pour les visiteurs;
- de se mettre en ordre par rapport aux remarques du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-43346-2017 - Article 177**

**Demandeur : S.C.R.L. SIBELGA - Monsieur Laurent Siva**

**Situation : rue de Verrewinkel - avenue de la Chênaie**

**Objet : remplacer la cabine haute tension existante pour répondre au besoin croissant en électricité dans le quartier**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43346-2017 introduite le 16/02/2017 par la S.C.R.L. SIBELGA c/o Monsieur Laurent Siva et visant à remplacer la cabine haute tension existante pour répondre au besoin croissant en électricité dans le quartier sur le bien sis rue de Verrewinkel - avenue de la Chênaie;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de cimetières;

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

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

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

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

- La cabine sera cachée par des plantations et non visible depuis la zone "Natura 2000";

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

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/02/2017 : dépôt de la demande;

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

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 05/04/2017 :

- *Le projet ne porte pas atteinte au bien classé et à sa zone de protection : la CRMS ne formule dès lors pas de remarques particulières sur le principe du remplacement;*
- *Elle demande toutefois d'être particulièrement attentif à la bonne intégration de la nouvelle cabine dans son contexte, de la soustraire à la vue au moyen d'un écran de verdure dense (maintenir au maximum les plantations existantes) et de la traiter dans un ton "neutre" (éviter le crépi vert);*
- *L'opération devra se faire dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur;*
- *S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet;*

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

- Le quartier sur lequel porte la demande est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique;
- L'ilot sur lequel porte la demande comporte des maisons unifamiliales mais également le nouveau cimetière d'Uccle;
- Le morceau de parcelle cadastrale sur lequel porte la demande est délimité par un grillage d'une hauteur de 2m ainsi que d'une haie de lauriers et est recouverte au sol d'un dallage béton 30x30;
- L'emplacement de la cabine HT existante se situe à l'angle de la rue Verrewinkel et de l'avenue de la Chênaie, en face de la zone verte et protégée du Kauwberg;

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

- Le démontage et l'évacuation de la cabine HT existante;
- La pose d'une nouvelle cabine HT;
- La plantation de nouvelles haies plus camouflantes;

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

- Le programme vise le remplacement d'une cabine HT existante de 6,15m<sup>2</sup> par une nouvelle cabine HT plus performante de 9,30m<sup>2</sup> avec un revêtement en crépi vert;
- Le gabarit passe de 6,15m<sup>2</sup> à 9,30m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,15m à une hauteur de 2,69m;

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

- Le remplacement de cette cabine HT devenue obsolète ne suscite pas de remarques générales;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les nouvelles dimensions de la cabine HT sont plus importantes au niveau des m<sup>2</sup> mais restent comprises dans l'emplacement existant;

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

- La teinte verte du crépi n'est pas neutre et ne s'intégrera pas dans le milieu environnant, il y a lieu de privilégier des tons plus neutres;
- Du fait de la hauteur plus importante de la cabine, les haies prévues doivent être plus hautes et plus denses afin de maintenir la cabine hors de vue;

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

- Maintenir au maximum les plantations existantes;
- Privilégier un écran de verdure dense pour soustraire la cabine à la vue;
- Traiter la nouvelle cabine dans un ton neutre;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43447-2017 - Enquête n° 164/17**  
**Demandeur : Monsieur Olivier Boland**  
**Situation : Vieille rue du Moulin, 160**  
**Objet : mettre en conformité un abri de jardin**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43447-2017 introduite le 15/05/2017 par Monsieur Olivier Boland et visant à mettre en conformité un abri de jardin sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 160;

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°57 - Quartier Saint-Job/Ham (A.R. du 21/02/1989) 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 suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°III.2.1.a) qui prescrit "Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,25m hors sol", en ce que la cabane a une surface au sol de 8,50m<sup>2</sup>;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

15/05/2017 : dépôt de la demande;

26/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 résidentiel et comprend quelques ateliers;
- La rue est composée d'un bâti variable unifamiliale ou de petits immeubles à appartements et variables en gabarit de R+1+T à R+2+T implantés à l'alignement ou en recul;
- Le bâti aux alentours est constitué de parcelles profondes;
- La parcelle concernée par la demande a son jardin orienté Nord-Est et est plus large que la majorité des parcelles;
- Le jardin, planté en pleine terre sur toute sa surface, se situe un niveau plus haut que la rue et présente une déclivité significative;
- La cabane de jardin sur laquelle porte la demande :
  - Est située en fond de terrain à grande distance de toute construction;
  - A une emprise de 8,50m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,25m;
  - Est en sapin lasuré;
  - Possède une toiture plate légèrement penchée en planches OSB recouvertes de membrane d'étanchéité;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une cabane de jardin, en sapin lasuré, de 8,50m<sup>2</sup> et de 2,25m de haut;

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

- La cabane de jardin telle que construite ne suscite aucune objection;

**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) :
  - Considérant la grande distance par rapport à toute autre construction voisine et considérant la hauteur réglementaire de la cabane de jardin, l'emprise dérogatoire ne cause aucun préjudice au voisinage, autant concernant les prises de vues que les prises d'ensoleillement;
  - Cette cabane déroge de 2,50m<sup>2</sup> au P.P.A.S.;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43284-2017 - Enquête n°169/17**

**Demandeur : S.P.R.L. Immo Desthi - Monsieur Michael Deslignes**

**Situation : chaussée de Saint-Job, 626**

**Objet : mettre en conformité des modifications du permis n°16-41602-2014, modifier la structure suite aux modifications spatiales, le matériau des châssis et leur dimension et modifier le relief du terrain**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43284-2017 introduite le 07/02/2017 par la S.P.R.L. Immo Desthi - Monsieur Michael Deslignes et visant à mettre en conformité des modifications du permis n°16-41602-2014, à modifier la structure suite aux modifications spatiales, à modifier le matériau des châssis et leur dimension et à modifier le relief du terrain sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 626;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte 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°55 - Quartier Saint-Job/Benaets (AR du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° IV.4.2.1. - Matériaux qui prescrit "Des châssis et portes en bois", en ce que les châssis posés sont en aluminium laqué de teinte noire alors que le permis délivré n°16-41602-2014 a porté sur des châssis en bois;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.2. - Implantation qui prescrit "Une profondeur de 12 mètres aux étages", en ce que le 2<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines, ce qui n'était pas présenté de cette manière au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014;
  - non-respect de l'article n° IV.4.1.3. - Implantation qui prescrit "La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur", en ce que l'ensemble des portes d'entrée et de garage et la baie du 1<sup>er</sup> étage ont un rythme horizontal, ce qui n'était pas le cas au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014;
- 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, §1, 2° - Profondeur qui prescrit "La construction ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction voisines la plus profonde", en ce que le 2<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines, ce qui n'étaient pas présenté de cette manière au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2017 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

07/02/2017 : dépôt de la demande;

16/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 constructions en mitoyenneté, implantées à l'alignement, et de gabarit variant de R+1+T à R+3;
- Par rapport à la parcelle sur laquelle porte la demande, la maison de gauche et les 4 constructions de droite présentent un gabarit R+2, avec toiture plate;
- La chaussée permet le stationnement d'un côté;
- L'intérieur d'ilot est arboré;
- Le jardin, orienté au Nord, est profond et s'élargit derrière la bâtisse sise sur la parcelle de gauche (n°624);
- Le permis d'urbanisme n°16-41602-2014 a autorisé la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2 à toiture plate, à couvrir par une toiture verte (condition du Permis);

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

- La mise en conformité des travaux non conformes au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014, à savoir :
  - La modification de l'aspect de la façade avant en créant un ordonnancement plus horizontal et en proposant des châssis en alu au lieu de châssis en bois;
  - Le dépassement de la profondeur du 2<sup>ème</sup> étage par rapport au mitoyen de gauche erronément représenté au permis d'urbanisme n°16-41602-2014;

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

- En cours de chantier, des modifications ont été apportées en modifiant l'aspect esthétique de la façade, objet d'une nouvelle dérogation, et l'aménagement intérieur;
- L'analyse de la demande révèle également que le profil du mur mitoyen de gauche n°624 n'était pas représenté correctement dans la demande n°16-41602-2014, de sorte qu'une nouvelle dérogation apparaît, le 2<sup>ème</sup> étage étant dès lors plus profond que les deux constructions voisines;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose le maintien d'une maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la profondeur de la maison est de 16 mètres au point le plus défavorable. Cette profondeur est conforme au PU n°16-41602-2014, mais la représentation erronée du profil du mitoyen n°624 (erronément plus profond) entraîne une dérogation non motivée au PPA et au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - lors du chantier de construction, l'organisation interne de la maison n'a pas été respectée en créant un séjour sur 2 niveaux en partie arrière et en remontant le niveau de la dalle du séjour au plus près de celui du jardin;
  - la cuisine et la salle à manger sont installées au 1<sup>er</sup> étage, côté rue;
  - le 2<sup>ème</sup> étage accueille 3 chambres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le permis d'urbanisme n°16-41602-2014 impose la réalisation d'une toiture verte sur l'ensemble de la toiture plate, celle-ci ayant une superficie proche de 100 m<sup>2</sup>;
  - la demande propose un aménagement de jardin en différents paliers pour absorber le relief du terrain;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage pour 1 voiture;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la toiture plate a une superficie de 99 m<sup>2</sup>, ce qui justifie de l'aménager en toiture verte extensive;
  - l'avis du service de la Voirie du 16/06/2017 reste d'application et notamment sur :
    - *"L'attention du demandeur est attirée sur le fait que son bâtiment sera construit en zone inondable. Il est donc primordial que le bassin d'orage soit correctement réalisé.*
    - *La terminologie employée pour désigner le bassin d'orage pouvant prêter à confusion, il est entendu que la "citerne EP tampon 5000 L" est exclusivement destinée au stockage temporaire et au rejet différé des eaux pluviales via un orifice d'ajutage de diamètre réduit (à déterminer par Vivaqua) situé en partie basse. Tout complément destiné au stockage sans rejet d'eau à destination sanitaire devra l'être dans une autre citerne placée en amont du bassin d'orage.*

- *Il est fortement conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout afin d'éviter le refoulement de celui-ci vers le réseau privé, vu le risque élevé de mise en surpression de l'égout public.*;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les châssis en façade avant sont en aluminium laqué de teinte noire et non en bois, objet de la dérogation;
  - le parement de la façade avant est en enduit blanc et non en beige clair;

**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 : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1. - Matériaux qui prescrit "Des châssis et portes en bois", en ce que les châssis posés sont en aluminium laqué de teinte noire alors que le permis délivré n°16-41602-2014 a porté sur des châssis en bois :
    - les châssis posés en février 2017 font, dès lors, l'objet d'une infraction;
    - le projet prévoit un ensemble de portes sur la largeur de la parcelle, ce qui fera une importante masse noire et opaque au rez-de-chaussée;
    - il y a lieu de prévoir des impostes vitrées pour les 2 portes pour éclairer de manière naturelle l'entrée et le garage;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.3. - Implantation qui prescrit "La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur", en ce que l'ensemble des portes d'entrée et de garage et la baie du 1<sup>er</sup> étage ont un rythme horizontal, ce qui n'était pas le cas au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014. Le projet se situe dans un tronçon de la chaussée où le côté impair est particulièrement marqué par des façades néoclassiques, avec un rythme de façade essentiellement vertical. Par contre le côté pair présente des constructions plus tardives et dont le rythme des façades est plus horizontal. Le projet s'intègre dès lors dans ce front bâti;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.4.1.2. - Implantation qui prescrit "Une profondeur de 12 mètres aux étages", en ce que le 2<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines, ce qui n'était pas présenté de cette manière au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014. Dans ce permis, la profondeur de la construction est de 16mètres, mais moins profonde que la construction de gauche, ce qui n'est pas le cas. En réalité le projet dépasse la profondeur des deux constructions voisines et atteint 15,39 mètres de profondeur. La dérogation de 2,39 mètres n'est dès lors pas acquise;
  - il apparait dans l'analyse de la présente demande que le permis d'urbanisme n°16-41602-2014 est fondé sur des plans erronés, entachés d'erreurs grossières, qui n'ont pas permis à l'autorité délivrante d'apprécier pleinement l'adéquation du projet au bon aménagement des lieux;
- En ce qui concerne le motif d'enquête : 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, §1, 2°, a qui prescrit "La construction ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction voisines la plus profonde", en ce que le 2<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines, ce qui n'était pas présenté de cette manière au permis d'urbanisme délivré n°16-41602-2014, la profondeur atteignant 15,39 mètres;
  - Les façades arrières sont orientées au NNO, ce dépassement ne cause donc pas d'ombrage sur la maison de gauche, mais crée un mur œillère de 3 mètres de long sur 4,60 mètres de haut;
  - Le 2<sup>ème</sup> étage dépasse donc la profondeur des deux constructions mitoyennes, ce qui crée un déséquilibre de masse en intérieur d'îlot et des murs œillères vis-à-vis des 2 constructions voisines;
  - Ce dépassement ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux;

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

- Respecter la condition du permis d'urbanisme n°16-41602-2014 en prévoyant une toiture verte extensive sur la toiture plate;
- Proposer en façade avant des portes avec impostes vitrées pour éclairer de manière naturelle l'entrée et le garage;

- Réduire la profondeur du 2<sup>ème</sup> étage à 13 mètres de profondeur et modifier l'aménagement intérieur en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être partiellement adapté au 2<sup>ème</sup> étage seulement;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la profondeur n'est pas acquise par le permis précédent,
- de supprimer la dérogation à l'implantation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur au 2<sup>ème</sup> étage doit être limitée à 13 mètres;

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 à l'échelle du 1/50<sup>ème</sup> et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction et de la mise en conformité :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir la réduction de la profondeur du 2<sup>ème</sup> étage doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43480-2017 - Enquête n° 167/17**

**Demandeur : Monsieur et Madame Raphaël et Catherine Slinckx-Detaille**

**Situation : rue du Ham, 107**

**Objet : régulariser la façade à rue**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43480-2017 introduite le 01/06/2017 par Monsieur et Madame Raphael et Catherine Slinckx-Detaille et visant à régulariser la façade à rue sur le bien sis rue du Ham, 107;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV n°U2015/16) en date du 07/05/2015;

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°57 - Quartier Saint-Job/Ham (AR du 21/02/1989) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- 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°3 - Implantation qui prescrit "du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou au front de bâtisse", en ce que la façade réalisée dépasse le front bâti;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

01/06/2017 : dépôt de la demande;

26/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison a fait l'objet récemment d'un permis (PU n° 16-41293-2013) pour l'extension et la rénovation complète d'une maison unifamiliale (volonté d'aboutir à une maison basse énergie);
- Elle a également fait l'objet d'une demande de modification de ce permis d'urbanisme en application de l'article 102/1 du CoBAT, portant sur l'adaptation du dessin de la façade avant/arrière (PU n°16-41775-2014);
- Cette maison a fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique établi le 7/05/2015 (PV n°U2015/16) pour la non-conformité de la façade avant par rapport au permis d'urbanisme en vigueur (PU n°16-41775-2014) pour la raison suivante : Débordement courbe de la façade à rue d'une épaisseur de 26 centimètres avec une hauteur libre variant de 1,92 mètre à 2,30 mètres, alors que ce permis stipule de conserver une façade avec débordement linéaire d'une épaisseur de 20 centimètres et d'une hauteur libre de 2,50 mètres;
- Suite à cette infraction, un nouveau permis d'urbanisme a été introduit en 2015 (PU n°16-42273-2015) pour la modification du permis d'urbanisme n°16-41775-2014 en vue de régulariser la situation qui s'est clôturé par un Refus du Collège des Bourgmestre et Echevins pour les raisons suivantes :

**"En effet, le projet modifié répond à deux conditions sur trois. A savoir :**

- conserver une hauteur libre sous débordement de 2,50 mètres et privilégier un débordement linéaire (et non pas courbe);
- supprimer la partie basse en bois au niveau du rez-de-chaussée;

**Mais le projet modifié ne répond pas à la condition suivante :**

- limiter le débordement à 20,50 centimètres, finition incluse;
- En effet, le projet conserve un débordement de 26cm et ne peut s'autoriser et l'infraction n'est dès lors pas levée.";

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

- La demande de régularisation de la façade avant et notamment son débordement;

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

- La façade est plus harmonieuse et se conforme à la majeure partie des conditions émises lors de la dernière analyse, à savoir :
  - La partie courbe a été supprimée entre le rez-de-chaussée et les étages et le débordement en bois a été recoupé à 2,50m de haut;
  - La courbe au droit du châssis du 1<sup>er</sup> étage a également été supprimée afin d'aligner la forme du châssis à celle de sa baie;

**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 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
  - Un débordement de 20 cm a initialement été autorisé vers la voirie;
  - Le bardage en bois s'implante à 20,50 cm d'un côté et déborde de 26 cm du côté droit;
  - Ce débordement excédentaire de 6 cm est peu perceptible et n'entrave pas la circulation piétonne au droit du trottoir, puisque ce bardage se situe à 2,50 m du trottoir;
  - De nouveaux aménagements de voirie ont eu lieu récemment et qui diminuent encore l'impact de ce débordement :
    - La largeur du trottoir a été doublée;
    - L'installation de la plateforme de la ligne de tram 92 de la STIB a mené à la suppression des places de parking et de l'élargissement du trottoir qui passe de moins de 2 m à environ 4 m de largeur à l'heure actuelle;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43428-2017 - Enquête n° 168/17**

**Demandeur : Madame Anne Linet**

**Situation : Moensberg, 127**

**Objet : créer une annexe en façade arrière et réaménager les espaces et les combles**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43428-2017 introduite le 08/05/2017 par Madame Anne Linet et visant à créer une annexe en façade arrière et à réaménager les espaces et les combles sur le bien sis Moensberg, 127;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - Quartier Fond de Calevoet (A.R. du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les matériaux des menuiseries extérieures;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°01 du permis de lotir (PL) n°118bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 17/09/2002 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur l'aspect suivant : le gabarit de l'annexe;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.B.d. qui prescrit "Les matériaux extérieurs - Menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes", en ce que les menuiseries sont prévues en alu ton gris foncé;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de la prescription graphique "Gabarit des annexes: R+1 avec toiture à 1 versant", en ce que l'extension prévue est de gabarit R+1 avec toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

08/05/2017 : dépôt de la demande;

22/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 essentiellement résidentiel, composé de constructions implantées en recul, isolées, jumelées ou groupées;
- La parcelle cadastrée Section F, n°198 T7, sur laquelle porte la demande, se situe au bout de la voirie, au point de rebroussement et est le lot 01 du Permis de Lotir n°118;
- La maison de droite (n°125), en briques rouges, présente le même gabarit R+2+T et la même hauteur de façade au niveau de la partie en retrait;
- La parcelle à gauche n'est pas encore construite mais fait partie du même permis de lotir;
- La maison (n°127) sur laquelle porte la demande :
  - A été construite en 1967 suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui porte la référence n°16-24852-1967, suite à un permis de lotir délivré en 1966 portant le n°118. Ce permis de lotir a été modifié 2 fois, en 2002 et en 2008;

- Présente un gabarit R+2+T à versants;
- A une façade qui présente un retrait aligné à la maison de droite;
- Le plan de la maison existante de droit se présente comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - Un garage pour une voiture;
    - Hall d'entrée, WC et escalier vers les étages;
    - Une buanderie accessible depuis le hall d'entrée et qui s'ouvre sur une petite cour couverte;
    - Un local à provisions accessible depuis la buanderie;
    - Une cour qui donne sur le jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Escalier et palier qui donnent accès à la cuisine et aux pièces de vies;
    - Le living, côté rue, se prolonge par la salle-à-manger située côté jardin;
    - La cuisine est en communication avec la salle-à-manger et donne accès à une terrasse;
    - La terrasse se situe au-dessus de la cour couverte;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Escalier et palier qui donnent accès à 3 chambres et à une salle-de-bain;
  - Combles : grenier;
- Dans la situation de fait, la cour couverte au rez-de-chaussée a été fermée et donne directement accès au jardin;

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

- Le programme prévoit le réaménagement de chaque étage, les combles y compris, avec quelques modifications structurelles (agrandissement de baies, suppression des cheminées et des corps de cheminées);
- Le projet prévoit également le remplacement de tous les châssis existants en alu ton gris foncé satiné ainsi que le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage dans les mêmes matériaux;
- Le gabarit est modifié, en façade arrière, par la suppression de la terrasse et du volume fermé du rez-de-chaussée et l'ajout d'une nouvelle extension ouverte sur deux niveaux dans l'emprise de l'ancienne terrasse;
- Les plans de la maison modifiée se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - Un garage pour 1 voiture;
    - Un hall d'entrée avec un escalier vers les étages et qui mène à une zone vestiaire et à un WC situé derrière le garage;
    - Une salle de jeu à la place de l'ancienne buanderie, une cave et une cour;
    - La salle de jeu, située en partie dans la nouvelle extension et sur deux niveaux, s'ouvre sur le jardin via une grande baie vitrée aménagée sur quasiment toute la hauteur de l'extension;
    - Depuis la salle-de-jeu, un escalier très ouvert mène au premier étage et aux espaces de vie qui sont communicants au niveau du volume;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Escalier et palier ouvert sur le séjour;
    - Le séjour se situe côté rue et communique avec un espace cuisine totalement ouvert côté jardin;
    - La zone repas se situe du même côté et communique avec la cuisine;
    - L'escalier qui part depuis la salle-de-jeu arrive au niveau de la zone repas;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Escalier et palier qui mènent à deux grandes chambres, à un WC et à une salle-de-bain;
    - La chambre côté rue possède une salle-de-bain privative;
  - Combles : Escalier et palier donnant sur une troisième chambre;

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

- Le projet dans son ensemble constitue une amélioration des qualités d'habitabilité, d'apport de lumières et de circulations et ne constitue aucunement de gênes pour le voisinage de par son emprise entre des murs existants;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un Permis de Lotir) :

- La toiture plate telle que prévue ne constitue pas de prises de lumière majeure et ne porte aucun préjudice au voisinage, étant donné que les murs de jardins existants avaient déjà cette hauteur et que l'extension se situe dans l'emprise de l'ancienne terrasse;
- L'extension se veut moderne et très ouverte sur l'intérieur. Une toiture à 1 versant, tel que prévu au permis de lotir, ne pourrait pas offrir la même modernité ni même le même apport de luminosité au volume intérieur ouvert sur deux niveaux;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - Le projet d'extension offre des qualités d'apport de lumière et d'espaces communiquant par la grande baie sur la quasi-totalité de sa largeur et de sa hauteur. Les menuiseries en bois sont exclues pour des vitrages d'une telle dimension;
  - Cependant, il y a aucune cohérence au niveau des teintes entre car tous les châssis sont remplacés au niveau de la façade arrière;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-43408-2017 - Enquête n° 173/17**

**Demandeur : Messieurs Bernard Lengelé et Arnaud Christoffel**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 455**

**Objet : aménager une maison communautaire**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43408-2017 introduite le 21/04/2017 par Messieurs Bernard Lengelé et Arnaud Christoffel et visant à aménager une maison communautaire sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 455;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilot;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de gauche;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/04/2017 : dépôt de la demande;

05/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis **DEFAVORABLE** du SIAMU émis le 05/05/2017 et joint à la demande;

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est situé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre l'avenue des Sept Bonniers au Nord et la rue Emile Regard au Sud;
- Le bien a fait l'objet de multiples transformations et extensions en façade arrière avec autorisations :
  - permis d'urbanisme n°16-8609-1913 qui a autorisé la construction d'une annexe en façade arrière le long de la mitoyenneté de gauche sur 2 niveaux;
  - permis d'urbanisme n°16-8011-1933 qui a autorisé la construction de volume accueillant des WC en façade arrière;
  - permis d'urbanisme n°16-12170-1942 qui a autorisé la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée;
  - permis d'urbanisme n°16-12214-1942 qui a autorisé des modifications aux annexes en façade arrière;
  - permis d'urbanisme n°16-28054-1977 : qui a autorisé la diminution de la profondeur totale du jardin initial afin d'y inscrire un entrepôt en intérieur d'ilot accessible depuis le bâtiment implanté sur la parcelle de gauche (car-wash);
- En situation existante de droit, cette maison unifamiliale possède donc un rez-de-chaussée commercial et compte des extensions en façade arrière sur plusieurs niveaux le long de la mitoyenneté de gauche ainsi que des annexes (WC) le long de la façade arrière;
- Elle présente un gabarit R+2+Toiture à versants et offre une superficie de 290m<sup>2</sup>;

- La parcelle voisine de gauche (chaussée d'Alseberg, 457) est densément bâtie et accueille un grand car-wash;
- La parcelle voisine de droite (chaussée d'Alseberg, 453) accueille une maison unifamiliale de plus petit gabarit (R+1+Toiture à la Mansart). Elle ne possède pas d'annexe en façade arrière;

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en maison communautaire pouvant accueillir 11 chambres et des espaces communs au rez;
- Le réaménagement global de l'intérieur de l'immeuble;
- La suppression des anciens volumes (petits WC) implantés en façade arrière;
- La suppression des cheminées;
- La rehausse d'une partie du mur mitoyen de gauche;
- La végétalisation des plateformes existantes des extensions;
- L'amélioration de la façade avant de par le remplacement du soubassement en faïence par de la pierre bleue;
- Le réaménagement paysager du solde non bâti de la parcelle;

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

- Etant donné la configuration tout en longueur des volumes construits et la situation géographique du bien se prêtant peu à la conservation d'un commerce dans ce tronçon de la chaussée d'Alseberg, la réorganisation proposée peut s'envisager pour les raisons suivantes :
  - Le bâtiment à rue ne subira que peu d'interventions intérieures. L'aménagement proposé permettrait de maintenir une situation réversible du bien et de ne pas dénaturer son intérieur (la circulation verticale ainsi que la division des pièces habitables et non habitables sont conservées);
  - Le projet propose d'aménager un grand local vélo à rue en lieu et place de l'ancien magasin, directement accessible depuis le hall d'entrée;
  - Le projet propose également une buanderie commune au sous-sol et des locaux de vie communs (séjour/détente et cuisine) ouverts sur la cour donnant accès au jardin;
- Un permis similaire a été accepté récemment (PU n° 16-42823-2016) visant à transformer et à rénover une maison de commerce avec cour, annexe et bâtiment de fond en une maison communautaire pour le bien situé chaussée d'Alseberg, 992;
- Le bien est situé à proximité de plusieurs écoles supérieures et l'ULB est aisément accessible en transports en commun;

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

- Les espaces de vie du rez sont condensés en partie avant et présentent un déficit de superficie compte tenu des 11 chambres individuelles proposées. L'espace de détente, central, est peu éclairé. Il s'indique d'en améliorer les qualités d'habitabilité et le contact vers le jardin. En ce sens, la chambre "kot 1" hypothèque ces options et entrave le bon usage du jardin;
- Aux 1er et 2ème étages, les chambres prévues en façade avant présentent peu de qualités d'habitabilité et ne répondent pas au bon aménagement des lieux de par leur superficie réduite et la localisation des espaces de lit en mezzanine offrant une hauteur libre de moins de 1 mètre. Ces aménagements empiètent sur le bon aménagement des chambres arrières (1 par niveau). Il s'indique de fusionner les chambres en façade avant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - Le projet propose de végétaliser les plateformes des extensions existantes, ce qui améliore les vues depuis les propriétés voisines sur cet îlot fortement construit en intérieur d'îlot;
  - L'aménagement des espaces de vie communs sur la totalité de la superficie du rez permettra un meilleur usage du jardin paysager;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de gauche :
    - La rehausse proposée est de dimension limitée et s'inscrit le long du long mur de l'entrepôt (car-wash) de la propriété voisine de gauche et ne portera pas préjudice à cette propriété;
    - Cette rehausse permet d'offrir une hauteur sous plafond suffisante à un logement;

**Considérant qu'au regard du motif d'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :**

- Les modifications apportées à la façade principale s'opèrent dans le respect des spécificités patrimoniales de cette dernière;

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

- Supprimer le "kot 1" au profit d'espaces de vie communs et améliorer les conditions d'éclairage naturel de l'annexe inférieure;
- Localiser les installations sanitaires et vestiaires en lieu et place de "l'espace détente";
- Fusionner le "kot 4" avec le "kot 5", fusionner le "kot 7" avec le "kot 8" et agrandir les "kot 6" et "kot 9" sur les anciens espaces de circulations;
- Recueillir un avis favorable du SIAMU et modifier les plans en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être partiellement adapté aux spécificités des lieux et en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la densité du nombre de chambres sera réduite de 3 unités;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n°08**

**Dossier 16-43424-2017 - Enquête n°162/17**

**Demandeur : Monsieur Milan La Roche**

**Situation : avenue Coghen, 44**

**Objet : transformer un rez-de-chaussée commercial et changer son affectation en activité horeca**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43424-2017 introduite le 04/05/2017 par Monsieur Milan Laroche et visant à transformer un rez-de-chaussée commercial et à changer son affectation en activité horeca sur le bien sis avenue Coghen, 44;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.12, 9° du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'extension d'un commerce et transformation en HORECA;
- 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 al.2&3 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le manque de stationnement, la rue est déjà saturée, les occupants de l'immeuble se garent déjà régulièrement sur le trottoir;*
- *le risque de nuisances dues aux heures tardives;*
- *l'espace en recul ne doit pas devenir un parking, ni un espace pour fumeur, ni une terrasse avec tables;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

04/05/2017 : dépôt de la demande;

21/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017: séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 30/06/2017 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;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre fermé par des immeubles à appartements ou des maisons de maître qui sont implantés en recul;
- La maison de droite (n°52 rue des Carmélites) présente un gabarit R+1;
- La maison de gauche (n°42 avenue Coghen) présente un gabarit R+2;
- L'immeuble n°44 sur lequel porte la demande forme l'angle avec la rue des Carmélites, où le bâti est implanté à l'alignement;
- Par rapport au permis d'origine (n°16-8109-1934), les châssis sont plus simples et la baie de la porte du commerce a été arrondie. La porte d'entrée du commerce est en PVC et la façade est peinte en blanc;
- Le rez-de-chaussée a été conçu à usage commercial avec logement attenant;
- Le commerce n'est plus utilisé depuis de nombreuses années;
- Les étages comprennent chacun deux appartements;

- La zone de recul est entièrement pavée comme le trottoir et le muret est inexistant sur l'angle;
- La pente de garage est forte et un véhicule est régulièrement stationné dans la zone de recul qui n'est pas protégée par un muret;

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

- La demande vise l'extension du commerce en supprimant le logement attenant et en proposant un HORECA;
- L'amélioration de la zone de recul en complétant le muret;

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

- La demande restitue un commerce à un rez-de-chaussée conçu en partie à cet effet;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose d'aménager un HORECA et de supprimer le logement attenant,
  - la salle de l'Horeca présente une superficie de 29 m<sup>2</sup>, ce qui permet un maximum de 20 couverts;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est totalement minéralisée;
  - le muret de la zone de recul est restitué limitant l'accès piéton à l'Horeca et empêchant le stationnement. L'occasion est donnée dans le cadre de la demande d'améliorer l'aménagement de la zone de recul conformément au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le quartier est desservi par des transports en commun chaussée d'Alseberg et avenue Brugmann;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les enseignes doivent s'intégrer à la qualité architecturale de l'immeuble. En cas de non-respect du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes, elles doivent être soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme;
  - la porte du commerce est en PVC et présente une esthétique qui ne cadre pas avec la qualité de l'immeuble. Elle doit être remplacée en restituant l'encadrement rectangulaire d'origine et dans le respect de la qualité architecturale de l'immeuble;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes en ce qui concerne les motifs d'enquête :**

- application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (Règlement Communal d'Urbanisme imposant les mesures particulières de publicité en cas de création d'un HORECA) et application de la prescription générale n°0.12, 9° du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'extension d'un commerce et transformation en HORECA :

Considérant que le permis d'origine a été conçu avec un commerce au rez-de-chaussée avec logement attenant;

Que l'extension du commerce supprime ce logement, ce qui ne porte pas atteinte à la mixité de l'immeuble;

Que le rez-de-chaussée, dont les pièces ne donnent qu'en façade avant, est effectivement bien adapté à un commerce;

Que l'HORECA proposé est de faible dimension et constitue un Horeca de proximité, ce qui ne porte pas atteinte à la fonction de logement de la zone d'habitation et répond dès lors au bon aménagement des lieux. Le nombre restreint de couverts engendre peu de pression automobile;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul doit respecter l'article 11, §1 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit "*la zone de recul est aménagée en jardinet et planté en pleine terre. ...*";

Vu les explications données en séance où les demandeurs exposent leur souhait d'ouvrir un restaurant gastronomique, ce qui limite également la pression automobile car les clients restent plus longtemps à table. Ils pratiquent déjà le service traiteur;

Qu'ils souhaitent également, à la belle saison, avoir quelques tables dans la zone de recul, avec un aménagement verdurisé;

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

- Remplacer la porte d'entrée du commerce en restituant l'encadrement rectangulaire d'origine et dans le respect de la qualité architecturale de l'immeuble;
- Proposer un aménagement de la zone de recul mixte planté et terrasse pour maximum 8 couverts;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande est maintenue;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur les enseignes, l'aménagement de la zone de recul et l'esthétique de la porte d'entrée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la porte d'entrée a été modifiée sans harmonie avec la qualité architecturale de l'immeuble;

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 les plans qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus et les fournir en 8 exemplaires;
- 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 imposent;

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

La Commission informe le demandeur que si les châssis sont remplacés, ils devront être conformes au permis d'origine. A défaut, une demande de permis d'urbanisme devra être introduite.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-43455-2017 - Enquête n° 165/17**

**Demandeur : Monsieur Emiliano Marjoli**

**Situation : avenue Groelstveld, 50**

**Objet : transformer et réaménager des combles pour créer une chambre supplémentaire avec modification de la toiture principale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43455-2017 introduite le 19/05/2017 par Monsieur Emiliano Marjoli et visant à transformer et à réaménager des combles pour créer une chambre supplémentaire avec modification de la toiture principale sur le bien sis avenue Groelstveld, 50;

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 (AGRBC du 13/05/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.9 - Travaux de transformation qui prescrit " Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti au-delà de 20% de volume bâti existant que dans les limites d'implantation et du volume des constructions prescrites par le plan. Toutefois, les bâtiments à usage de logements peuvent faire l'objet de travaux entraînant un accroissement de volume au-delà des limites prescrites par le plan. Dans ce cas, cet accroissement doit être nécessaire à l'amélioration des conditions de logements. Il est soumis aux mesures particulières de publicité", en ce que le projet propose une augmentation de volume inférieure à 20% mais dépasse les gabarits autorisés en ce qu'il propose une extension à toiture plate en toiture (à la place d'une toiture à versant) dont le niveau dépasse la hauteur maximale autorisée (7m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- *L'impact induit par le projet sur l'esthétique d'ensemble avec les maisons mitoyennes qui crée une rupture dans l'architecture;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

19/05/2017 : dépôt de la demande;

26/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier est composé de parcelles relativement étroites et de maisons unifamiliales à 4 façades, les zones latérales sont réduites et les toitures sont à versants ou plates;
- La maison unifamiliale mitoyenne sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T en façade avant et R+T en façade arrière, le niveau du jardin est 2,62m plus haut que le niveau côté rue;
- Elle est couverte d'une toiture à plusieurs versants marquée par une corniche débordante;

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

- La conservation de la maison unifamiliale;
- La suppression de la toiture à versants et la construction d'un étage à toiture plate;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation modeste (126m<sup>2</sup>) en offrant un étage sous toit exploitable afin d'y inscrire deux chambres spacieuses;

**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 publique, application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas :
  - Le projet modifie sensiblement la typologie de cette habitation à l'allure classique mais peut s'envisager dans le contexte bâti environnant qui présente une diversité de style, d'architecture et de toitures;
  - La toiture dépasse la toiture à versants de la maison mitoyenne en façade avant de manière limitée et en façade arrière de manière plus conséquente sans toutefois porter préjudices à l'ensoleillement du jardin de la propriété voisine;

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

- Créer, en zone de recul, une bande de plantations contiguë à celle du voisin de gauche;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-43404-2017 - Enquête n° 175/17**

**Demandeur : S.P.R.L. L. Sphere Privest 5 - Monsieur Gérald Saint-Rémy**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 661A**

**Objet : modifier le permis n°16-41881-2014 en application de l'article 102/1 du CoBAT : adaptation de toutes les constructions arrières au relief existant, modification de la maison tout au fond, du parking et quelques adaptations spatiales apportées à l'ensemble des constructions**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43404-2017 introduite le 20/04/2017 par la S.P.R.L. L. Sphere Privest 5 - c/o Monsieur Gérald Saint-Rémy et visant à modifier le permis n°16-41881-2014 en application de l'article 102/1 du CoBAT : adaptation de toutes les constructions arrières au relief existant, modification de la maison tout au fond, du parking et quelques adaptations spatiales apportées à l'ensemble des constructions sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 661A;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
    - Article 6 - Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison sise au n° 665 de la chaussée d'Alseberg font les remarques suivantes :*
  - *Ils veulent s'assurer que le toit plat du R+2 de l'immeuble à appartements côté jardin reste une toiture verte et pas une terrasse déguisée;*
  - *Ils sont déçus du nombre plus élevé de fenêtres prévues de la maison unifamiliale centrale par rapport au permis initial (fenêtres visibles sur la coupe AA). Cela les dérange dans la mesure où ils ont acheté leur maison sans vis-à-vis, avec la plus-value que cela engage. Or ici, avec ces fenêtres, le vis-à-vis est réel sur leur terrasse et dans leur cuisine. Comme leur quotidien en pâtira inévitablement, ils veilleront à ce que les fenêtres ne soient pas plus grandes ou plus élevées que sur les plans de permis. De même pour la hauteur du bâtiment pour les mêmes raisons (déjà légèrement plus élevée que dans la demande initiale). Une solution végétalisée pour réduire ce vis-à-vis serait la bienvenue, comme la maison de repos au fond de leur jardin l'a réalisé;*
  - *Faire entrer des voitures en intérieur d'ilot en 2017 leur semble également une aberration écologique et une marche arrière urbanistique (le tout à la voiture était une logique urbanistique des années 60 !) en plus des nuisances sonores et de luminosité (phares la nuit). Cet intérieur d'ilot regorge depuis plus de 40 ans d'oiseaux de différentes espèces. Ils font le maximum de trajets à vélo ont un peu du mal à accepter plus de voitures dans leur voisinage de jardin direct. De plus, des parkings à louer foisonnent dans le quartier;*

- *Ils souhaitent tout le meilleur pour ce projet : qu'il valorise le quartier et qu'il améliore l'intérieur d'ilot (la toiture en amiante de l'ancien snooker n'était pas fort esthétique !). Leur objectif est de faire part de leurs craintes pour améliorer le confort du voisinage et faire perdurer leur bien-être à Uccle;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

20/04/2017 : dépôt de la demande;

13/06/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 structuré par la chaussée d'Alseberg et est principalement affecté au logement et à quelques commerces de proximité et de petites dimensions au rez-de-chaussée des immeubles des fronts bâtis;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Bens au Nord et la rue Alphonse Asselbergs au Sud. Le terrain est orienté Est / Ouest;
- Le bien sur lequel porte la demande, anciennement utilisé comme salle de snooker, est désaffecté depuis plusieurs années et comporte :
  - un bâtiment à front de chaussée de type "verrière", constituant l'espace d'accueil de la salle de snooker;
  - un entrepôt à l'arrière s'étendant sur toute la profondeur de la parcelle;
- Cette partie du front bâti Ouest de la chaussée est atypique en ce que :
  - à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande se trouve une parcelle :
    - non bâtie, reprise n° 663A et constituant un accès vers l'intérieur de l'ilot, où la parcelle se développe derrière plusieurs propriétés voisines au Sud;
    - qui fait l'objet du projet de reconstruction avec extension de la maison de repos sise rue Beeckman, 26;
    - qui développe une largeur de l'ordre de 5,50 mètres à l'alignement de la chaussée;
    - qui est limitée, à gauche, par le pignon en attente (R+2+T + annexe de 2 niveaux) de la maison sise au n° 663;
  - la parcelle sur laquelle porte la demande :
    - est étroite à l'avant, sur la partie qui comporte le bâti sous forme de verrière (R+T);
    - longue, sur une moindre largeur, le mur mitoyen gauche de l'immeuble sis au n°661, implanté en recul et décrit ci-après;
    - est bâtie, sur ce tronçon, d'un volume d'un niveau à toiture de volumétrie hybride (parties plates et parties à versants);
    - s'élargit ensuite derrière la parcelle de l'immeuble sis au n°661;
    - est bâtie en gabarit R+T de typologie "hangar" à deux versants en forme de trapèze sur cette partie arrière, la largeur étant dégressive vers le fond de la parcelle (situé à une profondeur de l'ordre de 80 mètres à compter de l'alignement);
  - à droite de la parcelle sur laquelle porte la demande est bâti un immeuble de rapport :
    - implanté en net recul de l'alignement (plus de 9 mètres);
    - de gabarit R (socle dévolu aux garages)+2+T;
    - flanqué d'annexes du côté de chaque mitoyenneté, sur toute la hauteur de la façade arrière;
    - implanté de mitoyenneté à mitoyenneté, de sorte que ses deux pignons apparaissent de façon significative en intérieur d'ilot;
    - qui présente des ouvertures et terrasses non conformes aux dispositions du Code civil en matière de vues;
  - au-delà de cette parcelle, au Nord, le bâti est implanté à l'alignement, de sorte que le pignon (R+1+T, bardé d'ardoises artificielles) de la maison sise au n°659 est particulièrement présent dans la perspective de la chaussée;
- Le relief des lieux se caractérise par une pente ascendante depuis la chaussée vers l'arrière des parcelles;
- En raison de la forte emprise du bâti sur la parcelle, le couvert végétal est inexistant sur le site;

- L'immeuble voisin de droite sis au n°661 (immeuble de rapport) présente un pignon en attente et l'immeuble suivant s'implante, quant à lui à l'alignement, ce qui encadre tant le bien d'importants pignons mitoyens en attente;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-41881-2014, délivré le 20/08/2015, a autorisé la démolition d'un bâtiment à usage de commerce et d'entrepôt, la construction d'un immeuble à 3 appartements à front de rue et la construction de 2 maisons en intérieur d'ilot, ainsi que 4 parkings;

Considérant que les travaux de démolition sont en cours;

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

- Modifications de la demande initiale suite à l'élaboration du dossier d'exécution et axées sur 3 aspects :
  - Des problèmes topographiques :
    - Le niveau réel des terres autour de la parcelle est bien plus haut que le niveau du permis, qui mettait de plain-pied des terrains mitoyens (qui en réalité présentent une différence de niveau de presque 4,00m). Ce qui était des jardins en continuité, ou presque, des autres terrains se retrouve dans une cuvette entourée de murs imposants. La maison en fond de parcelle est particulièrement victime de cette situation; une orientation qui n'est pas idéale à la base devient maintenant un vrai problème qualitatif, avec certains espaces extérieurs sans plus aucune qualité, voire clairement rédhitoires. Pour pallier à ce problème sans changer de manière radicale le projet initial, le projet modificatif opte pour la prolongation du bâtiment jusqu'au mur mitoyen arrière tout en restant sous le niveau des murs mitoyens. Ceci permet de supprimer cet espace extérieur, une cour entourée de 3 hauts murs et orientée plein Nord, qui aurait été peu qualitative. Le projet est repensé afin de redonner de la lumière et des vues latérales et, grâce au retour de la façade du 1er étage et la création d'une terrasse, de garder l'idée d'un volume plus autonome. Sachant que le projet avait aussi perdu le raccord identique en gabarit avec la nouvelle extension du home du n° 663 A, les concepteurs n'ont pas voulu reculer tout le bâtiment pour conserver un "front bâti" et ne pas recréer une situation malheureuse (mur mitoyen élevé bloquant la lumière du Sud) et une intégration ratée;
  - Des problèmes pratiques :
    - Le parking n'était pas réellement praticable (recul, manœuvres,...). Pour remédier à cela, le projet modifié opte pour la diminution de la largeur du rez-de chaussée pour élargir le passage le long du mitoyen (-11,70 m<sup>2</sup>) qui est compensée légèrement en augmentant sa longueur (+5,52 m<sup>2</sup>). Le projet alternatif retourne également à 90° le système de parage (moins de manœuvres, plus d'accessibilité);
  - Des problèmes plus architecturaux, spatiaux, mais aussi plus prosaïques :
    - La modification de l'escalier et de l'organisation de la maison du centre du terrain;
    - La possibilité de doter les deux maisons de sas d'entrée, de locaux "buanderie, réserve,...";
    - La possibilité de proposer des spatialités plus qualitatives;
    - La possibilité de résoudre des problèmes de tuyauterie comme dans le bâtiment avant (cf. le WC au-dessus de la cage d'escalier),...;

Considérant que toutes les modifications et transformations intérieures et extérieures visent à conserver l'esprit du permis accordé tout en apportant des réponses adéquates à ses approximations;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - Le projet propose un projet tenant davantage compte du contexte urbain et notamment de la présence de l'extension de la maison de repos à l'arrière;
  - La demande modificative s'intègre au relief naturel du sol tout en préservant les qualités d'habitabilité des logements du projet ainsi que des habitations voisines;
  - L'extension de bâti est peu significative au regard des spécificités des lieux;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatif aux dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) :
  - Ces dérogations sont induites par le positionnement des espaces de vie de la maison arrière, jouxtant le mur du fond de parcelle contre lequel est bâtie l'extension de la maison de repos. La demande modificative permet un meilleur usage des espaces non bâtis de la parcelle, lesquels sont davantage composés d'un seul tenant;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-43444-2017 - Enquête n° 172/17**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thomas Bailly et Céline Landuyt**

**Situation : rue du Bourdon, 51**

**Objet : construire une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43444-2017 introduite le 15/05/2017 par Monsieur et Madame Thomas Bailly et Céline Landuyt et visant à construire une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon, 51;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "Lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet dépasse le profil du voisin de gauche (anormalement peu profond) de 5,63m;
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture", en ce que le projet dépasse le profil du garage mitoyen de gauche (anormalement bas) d'un étage complet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

15/05/2017 : dépôt de la demande;

05/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 un quartier mixte (commerces, ateliers, équipements) et de logements (maisons unifamiliales et immeubles à appartement construits après-guerre);
- La rue du Bourdon est à double sens;
- Dans le tronçon de voirie dans lequel s'inscrit la parcelle, le stationnement n'est pas autorisé;
- La maison mitoyenne de gauche présente un gabarit R+1+Toiture à versants et accueille une extension sur deux niveaux en façade arrière. Un grand pignon en attente est donc visible depuis l'espace public;
- La parcelle mitoyenne de droite accueille une maison de gabarit R+1+Toiture à versants et dispose d'un garage (gabarit : rez à toiture plate) à front de voirie implanté le long de la mitoyenneté avec la parcelle faisant l'objet de la demande;

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

- La construction d'une nouvelle maison unifamiliale 3 chambres de gabarit R+1 (toiture plate) - sans garage;

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

- Le projet propose la construction d'une maison d'habitation aux gabarits s'accordant au cadre bâti environnant;
- La demande porte sur la construction d'une habitation en lieu et place d'une dent creuse peu esthétique;

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

○ Façade avant :

- Le projet propose la mise en place d'un bardage "en bois" sur la partie supérieure de la façade et d'un enduit pour la partie inférieure, teinte se retrouvant dans l'environnement immédiat;

- Cependant, l'implantation des châssis ainsi que la division proposée est peu esthétique et il y a lieu de revoir la composition de la façade afin d'améliorer la qualité de celle-ci;
- Construction du mur mitoyen :
  - Le projet propose que les murs porteurs du pignon soient construits sur la propriété faisant l'objet de la demande, l'isolation du pignon débordera de 15 centimètres ( finition incluse) sur les propriétés mitoyennes;
  - Le cas échéant (lors de la construction de maisons sur les terrains voisins), l'isolant devra être enlevé (au frais des propriétaires de la maison faisant l'objet de la demande) et un nouveau mur porteur devra être construit sur les propriétés voisines avec un isolant acoustique entre les murs porteurs);
  - Il en découle également que les constructions voisines devront prévoir leurs propres fondations et ne pourront pas s'appuyer sur le pignon construit dans le cadre de la présente habitation;
  - Les plans et les coupes transmises dans le cadre du présent dossier font clairement apparaître la méthode constructive prévue;
- Autre :
  - Le projet ne prévoit pas de garage au sein de l'habitation et aucun emplacement public n'existe dans ce tronçon de voirie, cependant un local vélo aux dimensions confortables est prévu en façade avant directement accessible depuis le hall d'entrée;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) :
  - Le gabarit proposé est inférieur à la majorité des constructions existantes avoisinantes;
  - L'implantation proposée tient compte de l'implantation des maisons existantes le long de la rue du Bourdon et permettra ultérieurement la construction d'une extension de la maison mitoyenne de gauche au-dessus et/ou à l'arrière du garage;
  - Le projet complète le front bâti de manière harmonieuse;
  - Le projet ne portera pas préjudices à l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche de par l'orientation du terrain;

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

- Se conformer aux avis émis par Vivaqua et par le service Technique de la Voirie;

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.

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-43414-2017 - Enquête n° 176/17**

**Demandeur : Monsieur Ronny Van Petegem**

**Situation : rue du Bourdon, 358**

**Objet : transformer une maison d'habitation et régulariser la construction d'une véranda, l'agrandissement et l'accès au garage de la maison et le réaménagement de la zone de recul**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43414-2017 introduite le 27/04/2017 par Monsieur Ronny Van Petegem et visant à transformer une maison d'habitation et à régulariser la construction d'une véranda, l'agrandissement et l'accès au garage de la maison et le réaménagement de la zone de recul sur le bien sis rue du Bourdon, 358;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - Quartier Fond de Calevoet (AGRBC du 17/10/1996 (zone 6A)) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - article O.B.d : matériaux de façade et de toiture (annexe);
    - article O.B.j : pente de garage;
    - article O.B.m : pente de toiture (annexe);
    - article O.B.n : largeur d'annexe;
    - article O.B.o : accès au garage;
    - article 4.b : proportion des aires d'accès en zone de recul;
    - article 6.A.b : profondeur de bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

27/04/2017 : dépôt de la demande;

28/06/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 principalement bâti de maisons d'habitation unifamiliales en ordre ouvert ou semi-ouvert;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est implanté le long de la rue du Bourdon, dans le tronçon compris entre la gare de Moensberg et la gare de Linkebeek. Il compte une construction implantée sur un talus, jumelée en mitoyenneté de droite, ainsi qu'un garage indépendant sur la gauche et des constructions en fond de parcelle;
- La maison faisant l'objet de la demande dispose d'un garage au sein de la maison, tandis que la maison voisine jumelée a supprimé ce garage et a installé une zone de stationnement à l'avant de l'immeuble, sans autorisation préalable;

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

- La démolition et la reconstruction d'une extension à l'arrière;
- L'élargissement de la zone d'accès au garage;

- La modification de l'escalier menant à l'entrée de la maison;

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

- L'extension arrière améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie situés au rez-de-jardin. cette extension s'inscrit en mitoyenneté avec la maison voisine de droite et permet de conserver de belles proportions de jardin orienté à l'Est;
- L'élargissement de l'accès au garage privatif permet un meilleur usage de cette partie de la maison, le stationnement en voirie n'étant pas autorisé sur cette portion de voirie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - article 0.B.n : largeur d'annexe :
    - L'extension projetée s'implante en mitoyenneté, respectant les logiques constructives et permettant de conserver la zone latérale de gauche non bâtie;
  - article 6.A.b : profondeur de bâtisse :
    - L'extension s'inscrit dans le prolongement de l'annexe contiguë;
  - article 0.B.m : pente de toiture (annexe) :
    - La toiture de l'annexe présente une faible pente de toiture afin de pouvoir préserver la lisibilité des registres supérieurs de la façade arrière;
  - article 0.B.d : matériaux de façade et de toiture (annexe) :
    - La toiture vitrée de l'extension du rez permet un apport de lumière naturelle au cœur de la maison;
    - Cette option permet de maintenir la hiérarchie des volumes d'origine de la maison;
  - article 0.B.j : pente de garage :
    - Le projet propose l'élargissement de l'accès au garage afin d'en faciliter les manœuvres. Cette option ne peut mener au stationnement de 2 véhicules;
  - article 0.B.o : accès au garage :
    - Le PPAS stipule que chaque construction ou ensemble de constructions de même conception ne peut présenter à front de voiries qu'une seule entrée ou sortie de garage. Or, dans le cas de la demande, le projet prévoit l'élargissement de l'accès au garage existant, couplé avec le garage indépendant sur la gauche de la parcelle. Il en résulte un conflit de hiérarchie, en ce que les aménagements destinés au stationnement de véhicules présentent un développement trop important au regard de la largeur de la parcelle;
  - article 4.b : proportion des aires d'accès en zone de recul :
    - Le PPAS stipule que les aires de zones de recul seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone. Les options du projet ne répondent pas aux objectifs du PPAS en la matière. Il s'indique de réduire de manière significative les zones minéralisées de la zone de recul, au profit d'aménagements paysagers;

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

- Réduire l'élargissement de l'accès au garage intérieur de la maison à 3,50 mètres et restituer un talus planté pour le solde;

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;
- de supprimer une dérogation de 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.- D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-43442-2017 - Enquête n° 178/17**

**Demandeur : Monsieur Jonathan Jossart**

**Situation : avenue des Aubépines, 31**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43442-2017 introduite le 12/05/2017 par Monsieur Jonathan Jossart et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale et à mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis avenue des Aubépines, 31;

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 (AG du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3. - Implantation qui prescrit "L = H (L : 3 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne pour les parcelles de moins de 14 ares)", en ce que le pignon latéral présente une hauteur de ± 9,50 mètres;
  - non-respect de l'article n°6.1 qui prescrit "le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3 mètres", en ce que la zone latérale est réduite à 2,26 mètres;
  - non-respect de l'article 12 - Zone de recul, en ce qu'elle est couverte de dolomie et présente peu de plantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2017 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

12/05/2017 : dépôt de la demande;

14/06/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 résidentiel;
- La maison n°31 sur laquelle porte la demande est jumelée au n°29. Ces deux maisons sont couvertes par une toiture à 4 versants, de sorte que les façades latérales présentent une hauteur de 1 ou de 2 niveaux;
- La maison n°31 a été étendue (permis d'urbanisme n°16-2718-1926) au rez-de-chaussée à l'arrière sur la largeur de la façade arrière et par un garage en zone latérale couvert par une toiture plate non accessible;
- Cette extension a été rénovée entre 2004 et 2012 sans permis d'urbanisme (modifications des baies de châssis, du revêtement de la toiture et du matériau de façade);
- La maison de droite n°29 a été étendue en 1963 et 1966 par un garage et une extension latérale;
- Les jardins sont profonds et sont orientés NO;

- La zone de recul est entièrement couverte de dolomie. Les travaux ont été faits entre 1996 et 2004, sans permis d'urbanisme, réduisant la zone de plantation;

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

- L'extension de la maison en façade latérale sur 3 niveaux;
- La transformation du garage en salon;
- La mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul;

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

- en matière de programme :
  - la maison est étendue sur les 3 niveaux pour ajouter des chambres aux étages et agrandir les pièces de vie au rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le rez-de-chaussée est étendu à l'angle des façades avant et latérale pour aménager un hall vestiaire;
  - au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles, 1 travée est ajoutée en façade latérale pour la chambre et la salle de bains des parents;
  - le volume proposé rompt la symétrie de la maison jumelée en proposant une imposante façade latérale pignon, accentuant la dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul est largement revêtue en dolomie, travaux qui ont été faits en 2004, sans permis d'urbanisme et non conforme au PPAS;
  - le PPAS autorise le stationnement en zone de recul et impose des plantations à hautes tiges à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone;
  - la demande tend à respecter le PPAS en recréant une zone plantée du côté gauche de l'accès et un emplacement perpendiculaire à l'entrée. Ce réaménagement devra être fait dans un bref délai pour éteindre l'infraction;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est supprimé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les puits perdus sont supprimés suite au nouveau raccordement aux égouts;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'extension crée un volume imposant en zone latérale et entre en conflit avec le chien-assis existant en façade avant;

**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 : application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- non-respect de l'article n°1.3. - Implantation qui prescrit "L = H (L : 3 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne pour les parcelles de moins de 14 ares", en ce que le pignon latéral présente une hauteur de ± 9,50 mètres. Le projet ne respecte pas le caractère de symétrie avec la maison jumelée. La hauteur du pignon est très élevée par rapport à la largeur de la zone latérale maintenue, à savoir 2,26 mètres. L'extension est dès lors trop importante et trop imposante par rapport à la parcelle de gauche. La dérogation est trop importante, sortant largement du principe de la pyramide à 45°;
- non-respect de l'article n°6.1 qui prescrit "le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3 mètres", en ce que la zone latérale est réduite à 2,26 mètres, issue de l'implantation du garage autorisée par le permis d'urbanisme n°16-2716-1926;
- non-respect de l'article 12 - Zone de recul, en ce qu'elle est couverte de dolomie et présente peu de plantation. Les travaux ont été faits sans permis d'urbanisme en 2004 (voir orthophotoplan), réduisant fortement les massifs de plantation. Le projet supprime le garage et restitue une zone de recul plantée, en intégrant une zone de stationnement dans les 5 mètres de la zone de recul, tendant à respecter le PPAS;

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

- Garder la symétrie des maisons jumelées en toiture et proposer un versant latéral de toiture débordant;

- Retravailler le nouveau hall-vestiaire pour l'éclairer en façade avant par une baie similaire aux baies existantes (supprimer la fausse porte de garage), y compris l'articulation entre la partie existante et la partie projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que la volumétrie doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles réduisent les dérogations au PPAS;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul est réaménagée dans le respect du PPAS;

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

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

Considérant que le réaménagement de la zone de recul devra être fait dans un bref délai pour éteindre l'infraction;

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.- D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-43513-2017 - Enquête n° 177/17**

**Demandeur : S.P.R.L. La mano nella pentola - Monsieur Thierry Odera**

**Situation : rue Joseph Stallaert, 42**

**Objet : changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de type magasin en commerce de restauration, avec annexion du sous-sol au commerce**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43513-2017 introduite le 15/06/2017 par la S.P.R.L. La mano nella pentola - c/o Monsieur Thierry Odera et visant à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de type magasin en commerce de restauration, avec annexion du sous-sol au commerce sur le bien sis rue Joseph Stallaert, 42;

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

Vu les explications données en séance par le demandeur concernant le type de commerce HoReCa envisagé (pas de snack) ;

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

- o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - o application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

- o application de l'article 207, § 1 al.4 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *Le propriétaire de la maison proche sise au n° 67 de la rue Joseph Stallaert fait les observations suivantes :*
  - o *Il est certain qu'un local de restauration rapide italien ne peut qu'amplifier les nuisances sonores de jour comme peut-être de nuit. En effet la description du nouvel espace est très claire mais pas la façon dont il va être géré. Y aura-t-il de la nourriture chaude? des fritures? des tables en rue?;*
  - o *Sont à prendre en considération le parking qui se fera en double file devant l'arrêt du bus car si c'est un bar à sandwiches, pourquoi chercher à se garer convenablement pour une si courte course ?;*
  - o *Le plus ennuyeux paraît être le fait qu'une fois qu'un permis Horeca est accordé, il n'y a plus moyen de faire marche arrière. Il se peut que l'actuel demandeur fera de l'endroit un lieu agréable mais comment savoir si le suivant n'ouvrira pas une frieterie !!!;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

15/06/2017 : dépôt de la demande;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/07/2017 et joint à la demande;

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

- o L'immeuble de commerce et de logement est implanté à l'alignement et en ordre fermé, à proximité de l'angle formé par la rue Joseph Stallaert et la rue Vanderkindere;

- La construction couvre toute la parcelle au rez, tandis que les étages, dédiés au logement, observent un retrait par rapport au fond de parcelle en façade arrière;
- La façade principale de l'immeuble a conservé ses caractéristiques patrimoniales d'origine. Le logement dispose d'un accès distinct de celui du commerce sur la gauche de l'immeuble;

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

- L'aménagement d'un commerce de type HoReCa au rez, avec l'implantation de la cuisine et des espaces servants en fond de parcelle;
- L'aménagement d'une salle de dégustation au sous-sol (avec accès direct depuis la salle du rez), ainsi que des WC;
- La pose d'une nouvelle porte vitrée pour le commerce et d'enseignes publicitaires sur la vitrine;

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

- Le projet propose l'aménagement d'un commerce de type HoReCa, dont l'usage s'inscrit dans la diversité de l'offre que propose ce quartier dynamique du Nord de la Commune;

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

- en matière de programme, le projet envisage d'aménager des espaces commerciaux au sous-sol, au détriment de caves et de locaux pour le logement supérieur, ce qui ne peut se concevoir. De plus, la demande est muette quant à la localisation des locaux pour poubelles, lesquels devront être facilement accessibles depuis ou vers la rue;
- en matière d'installations techniques, la demande omet de faire figurer les évacuations de fumées de cuisine, lesquelles devront être intégrées à l'architecture du bâtiment principal (utilisation de gaines ou de cheminées existantes);
- en matière de transformation de la façade principale, le projet propose la pose d'une porte vitrée sobre, indiquant de manière plus significative l'accès au commerce sur la droite;
- en matière de signalétique, le projet propose une enseigne discrète apposée sur la vitrine commerciale, ce qui permet de conserver la typologie de l'immeuble existant;

**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 du Règlement Communal d'Urbanisme (article 149 du CoBAT) en matière d'ouverture ou d'extension d'HORECA, la demande propose une activité commerciale dont les finalités sont compatibles avec les commerces et les logements des étages avoisinants. Toutefois, la demande doit être modifiée en ce qui concerne les installations techniques et l'aménagement des espaces du sous-sol;

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

- Les modifications apportées à la vitrine commerciale respectent la nomenclature de la façade principale et en conservent les caractéristiques patrimoniales;

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

- Renseigner des locaux pour poubelles pour le commerce, aisément accessibles depuis ou vers la rue;
- Renseigner les installations techniques (évacuations de fumées de cuisine) intégrées à l'architecture du bâtiment (utilisation des gaines ou cheminées existantes);
- Prévoir une porte d'accès davantage respectueuse de la situation d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en 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 20/09/2017**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-43392-2017 - Enquête n° 163/17**

**Demandeur : S.P.R.L. DDWIN - Monsieur Denis De Wolf**

**Situation : chaussée de Saint-Job, entre le 148 et le 168**

**Objet : construire un immeuble de 2 appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43392-2017 introduite le 11/04/2017 par la S.P.R.L. DDWIN c/o Monsieur Denis De Wolf et visant à construire un immeuble de 2 appartements sur le bien sis chaussée de Saint-Job, entre le 148 et le 168;

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°29bis - Quartier Clijveld (AGRBC du 12/07/2007) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 14 du permis de lotir (PL) n°281bis (AR du 05/12/1962) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 20/11/1991 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :

- non-respect de l'article 2.2.1, concernant l'implantation;
- non-respect de l'article 2.3, concernant les gabarits;
- non-respect de l'article 2.4, concernant les aspects et matériaux;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°2.2 qui prescrit "le type de gabarit - type C: rez + 2 étages + toiture et hauteur limitée à 9,00m", en ce que en ce que le projet prévoit de s'aligner sur la construction voisine existante construite avant l'application des prescrits du lotissement et prévoit donc un gabarit en R+3+Toiture à versants;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article 2.2.1, concernant l'implantation, qui précise qu'une saillie n'est admise en façade latérale des maisons d'about, en ce que le projet prévoit une construction au niveau du sol ainsi qu'une terrasse à l'étage en façade latérale;
  - non-respect de l'article 2.3, concernant les gabarits, qui précise que le gabarit imposé est de rez-de-chaussée + deux étages surmonté d'une toiture à versants et que la façade à rue ne peut dépasser 9,00m mesuré dans l'axe de la construction entre le bord supérieur de la corniche et le niveau du trottoir, en ce que le projet prévoit de s'aligner sur la construction voisine existante construite avant l'application des prescrits du lotissement et prévoit donc un gabarit en R+3+Toiture à versants;
  - non-respect de l'article 2.4, concernant les aspects et matériaux, qui précise que les façades seront revêtues de mêmes matériaux, en ce que le projet prévoit des revêtements de matériaux différents pour un même pan de façade;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations, non sollicitées, suivantes 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 "dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que la construction dépasse de 7,73m le profil de la construction voisine;

- non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës"; en ce que le profil mitoyen le plus haut est dépassé;
- non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface", en ce que, suite à la construction, la surface perméable ne sera plus que de 41%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le non-respect des prescriptions du permis de lotir en matière de :*
  - *gabarits;*
  - *constructions en zone latérale;*
  - *terrasses en saillie;*
  - *matériaux de parement;*
- *Le non-respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de :*
  - *dépassement en profondeur des constructions mitoyennes;*
  - *maintien d'une superficie perméable;*
- *Le préjudice porté aux voisins directs de par :*
  - *La prise d'ensoleillement;*
  - *Les servitudes au Code civil en matière de prise de vue;*
- *L'esthétique du bâtiment incohérente avec le voisinage;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

11/04/2017 : dépôt de la demande;

20/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 09/05/2017 :
 

*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.*
  - *Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.*

*Maintien d'arbre(s) :*

*Modalités :*

  - *Le projet prévoit la conservation de 4 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.*

*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 ne prévoit pas de replantations.*
- *Compte tenu de l'espace réduit du jardin, le Service Vert impose la replantation de 1 arbre à haute tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Il sera porté une attention toute particulière au choix d'un sujet à faible développement, type arbre fruitier par exemple.*
- *Cette replantation est 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 de la plantation 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 : Cerisier, Pommier, Poirier, Prunier, Sorbier, Grenadier, Pêcher, Reine-Cleudier, etc.*

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

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

*Protection des arbres et du couvert végétal :*

*Modalités :*

- *Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.*
- *Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.*
- *Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.*
- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'Administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.*
- *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*

*Contacts :*

*Le Service Vert de la Commune d'Uccle.*

*Avenue Paul Stroobant, 41*

*B - 1180 Bruxelles*

*Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49*

*Période d'abattage :*

*Modalités :*

- *Vu l'article 68, §1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).*
  - *l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 09/05/2017 :*

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

**Alignement**

*Le projet prévoit d'implanter la nouvelle construction sur le même front de bâtisse que celui de la maison n°168. Or, cela implique le maintien d'un trottoir d'une largeur de 1,46m, de justesse insuffisante au regard du mètre cinquante exigé par l'article 4 du Titre 7 du Règlement Régional d'Urbanisme, qui serait par ailleurs encore réduite de 10cm par la descente d'eau dépassant de la façade avant et par le dépôt des sacs d'immondices les jours de collecte.*

**Considérant que la construction à ériger se situe en sortie de virage dans une zone où le trottoir est fort étroit, considérant que la parcelle concernée constituait le lot n°32 du permis de lotir n° 281 qui stipulait que "le lotisseur ou les acquéreurs d'un lot le long de la chaussée de Saint-Job cèderont gratuitement à la Commune une bande de terrain de 1 m de largeur dans la zone de recul afin d'y élargir le trottoir", considérant que le permis de lotir n° 281bis modifiant le premier omet de**

reprandre cette mention mais ne l'annule pas explicitement non plus, il s'indique de maintenir cette imposition initiale et donc d'imposer un recul d'un mètre par rapport à la maison mitoyenne, dans le but d'élargir le trottoir.

### **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 :

Il est constaté que le projet prévoit d'implanter le seuil des garages 15 cm plus haut que le revêtement du trottoir actuel : cela crée une marche infranchissable pour la plupart des véhicules, qu'il est strictement interdit de compenser en adaptant le trottoir public. Or, la réfection future de la chaussée de Saint-Job maintiendra le niveau actuel des bordures, la chaussée étant abaissée par suite de la disparition du pavage sous-jacent à l'hydrocarboné.

Il est demandé de descendre le seuil des garages à 5cm au-dessus du niveau du trottoir, la marche ainsi créée ne pouvant être compensée que par la pose de seuils à grand chanfrein.

### **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 : la totalité des eaux récoltées par les toitures, terrasses accessibles exclues.

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/m<sup>2</sup> 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 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/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol et 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 par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple 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 25,4 mm. 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 du 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 potentiellement polluées aux produits lessiviels ou de démolage. De telles eaux pluviales souillées 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 effectuée.

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 par infiltration, 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) dans le maillage bleu (cours d'eau);
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le schéma de gestion des eaux pluviales prévoit la collecte de celles-ci dans une citerne de 10.000 litres - le règlement communal n'impose que 33 L/m<sup>2</sup>, soit 4.000 L - dont le trop-plein est dirigé vers un drain dispersant, sans dispositif de temporisation à débit ralenti.

Sauf si le drain dispersant offre un volume utile de rétention temporaire de 4.000 L, il s'indique d'intercaler un dispositif de tamponnement entre la citerne et le drain dispersant. Ce dispositif peut être assuré par surdimensionnement du (des) drain(s) ou par utilisation d'une citerne à double fonction réserve / tamponnement.

Contacts utiles :

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

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

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

#### **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. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.*

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

#### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

*Modalités :*

*Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme 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 parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 et délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 avec un chanfrein de 2x2; l'accès carrossable sera revêtu de 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 IC2.*

*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 filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.*

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

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

#### **Impétrants / concessionnaires**

*Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade (p. ex. câble coaxial de télédistribution, ancrages de caténaires, câbles de fibres optiques du réseau communal de surveillance par caméras,...).*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.*

*En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable*

et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contact : Service de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

#### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

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

Modalités :

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

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

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard

20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

##### **Contrôle d'implantation**

Modalités :

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

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

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

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

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

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 - fax 02/348.65.14, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

##### **Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement**

Occupation de l'espace public :

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

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

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

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

Réserve de stationnement :

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

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

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

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.66.85, [reservationdestationnement@uccl.brussels](mailto:reservationdestationnement@uccl.brussels).

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

Modalités :

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

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

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

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56 - fax 02/348.65.14, [fcolans@ucclle.brussels](mailto:fcolans@ucclle.brussels).

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

- l'avis de Vivaqua émis le 19/05/2017 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/06/2017 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 composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements en ordre ouverts ou semi-ouverts et présentant des gabarits variables entre des R+1+Toiture à versants et R+2+Toiture à versants;
- Dans ce quartier, les zones de jardins sont très arborées;
- Le permis de lotir n°281bis a autorisé la construction d'un ensemble de maisons à l'angle de la rue Papekasteel et de la chaussée de Saint-Job;
- La maison de droite (n°168) présente un gabarit R+2+Toiture 2 versants, se situe à côté du lotissement n°281bis, possède plusieurs annexes en façade arrière, les unes derrière les autres, semble avoir été construite avant la création du Lotissement et du PPAS et sera mitoyenne de la nouvelle construction du projet;
- La maison trois façades de gauche (n°148) fait partie d'un groupe de maisons identiques réalisées en 2004 dans le lotissement n°281bis, présente un gabarit R+2+Toiture à versants, possède plusieurs annexes en façade arrière, les unes derrière les autres, semble avoir été construite avant la création du Lotissement et du PPAS et dont les ~~ses~~ façades sont entièrement en briques de parements de teinte rouge et beige;
- La parcelle cadastrée section E n°248w5 sur laquelle porte la demande :
  - fait partie d'un groupe de terrains bâtis de maisons situées le long de la chaussée et implantées en recul;
  - possède 3 arbres à haute tige en son centre;

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

- Le programme vise la construction d'un immeuble de deux logements en duplex et triplex et d'un abri jardin de 6m<sup>2</sup>;
- Le plan se présente comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - Deux box de garages en façade avant et en communication avec le hall commun;
    - Deux locaux poubelles accessibles via le chemin latéral et implantés en zone de recul latérale;
    - Entrée commune via le chemin latéral;
    - Hall commun avec escalier hélicoïdal menant aux étages, comprenant également un espace compteurs ouvert;
    - Accès vers le logement duplex :
      - Hall d'entrée et WC;
      - Séjour et cuisine ouverte;
      - Accès à la terrasse et le jardin depuis le séjour;
      - Escalier menant au niveau haut du duplex, partant depuis le séjour;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Niveau haut du duplex :
      - Hall de nuit menant à une buanderie, un WC, une salle-de-douche, un local technique et 3 chambres;
      - La chambre principale, côté jardin, possède une salle-de-bain privative;

- 2<sup>ème</sup> étage :
  - Escalier et palier communs menant au premier niveau du triplex :
    - Hall d'entrée avec vestiaire et WC séparé;
    - Côté rue, un salon et un coin bureau et l'escalier menant aux niveaux hauts du triplex;
    - Côté jardin, la salle-à-manger et la cuisine ouverte;
    - Accès à une terrasse, en façade latérale et postérieure, depuis la salle-à-manger;
- 3<sup>ème</sup> étage :
  - Deuxième niveau du triplex :
    - Escalier menant à un hall de nuit qui donne accès à un local technique, une salle-de-douche, un WC et 3 chambres;
    - La chambre côté rue possède un dressing et une salle-de-bain privative;
- 4<sup>ème</sup> étage :
  - Dernier niveau du triplex :
    - Escalier et palier menant, d'une part, à un espace rangement sous l'espace toiture et, d'autre part, à une chambre avec salle-de-douche privative et dressing;
    - Une issue de secours, depuis la chambre, mène à l'escalier commun;

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

- en matière de programme :
  - Le projet présente des dérogations au Titre II du RRU en matière de locaux de services et au Titre IV du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ces dérogations, non sollicitées, ne sont pas admissibles dans le cas d'une construction neuve;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Rien n'est prévu pour répondre à la récupération et à la gestion des eaux pluviales;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogations au permis de lotir :
  - Concernant l'article 2.2.1 :
    - La construction prévue contenant les deux locaux poubelles, implantée dans la zone de recul latéral, constitue une saillie de la façade latérale et est non admissible;
    - De plus cette construction est implantée à 69 cm de la limite de propriété alors que les documents graphiques du lotissement n°281bis implante toute construction au-delà d'un recul latéral de 3m;
  - Concernant l'article 2.3 :
    - Le projet prévoit de s'aligner sur les gabarits en hauteur de la construction voisine hors lotissement et dont la construction est antérieure au PPAS et dont la hauteur est anormalement haute par rapport à tout le bâti de cette portion de rue. Il n'y a donc aucune raison justifiant de s'aligner et de déroger non seulement au PPAS mais également au lotissement en créant un étage supplémentaire et une hauteur de façade de plus de 10m;
  - Concernant l'article 2.4 :
    - Le travail de façade avec deux matériaux différents pourrait être accepté mais la différence de matériaux et de tonalités accentue le haut gabarit du projet et marque d'autant plus l'ensemble des dérogations par son aspect visuel;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogations non sollicitées au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Article 13 (maintien d'une surface perméable), le projet s'implante de manière trop imposante par rapport à la surface totale de la parcelle et de ce fait propose une surface perméable insuffisante;
  - Articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur) :
    - Malgré la zone capable de bâtisse admise dans les prescrits du lotissement n°281bis (profondeur maximale bâtable de 13m et 4m pour les annexes), l'implantation de la nouvelle construction ne peut déroger aux prescrits du R.R.U. concernant la profondeur;
    - Les 17m de profondeur de bâtisse du projet induit un dépassement, au rez-de-chaussée, de presque 8m sur une hauteur de plus de 3m et un dépassement de presque 4m sur 4 étages la maison mitoyenne de droite, ce qui ne peut s'envisager;
    - Le nouveau bâtiment dépasse également le profil mitoyen voisin d'une hauteur qui créera des nuisances et des prises d'ensoleillement;

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

- Supprimer toutes les dérogations au permis de lotir :
  - supprimer tous les volumes construits, terrasses et dépassement de terrasses au niveau de la façade latérale;
  - réduire la hauteur du bâtiment d'un étage;
  - maintenir une hauteur de façade maximale de 9m;
  - modifier les matériaux prévus au niveau des façades dans le respect de l'esprit du lotissement et dans l'harmonie du bâti environnant;
- Réduire le bâti principal des étages afin de l'aligner au corps de bâti du bâtiment mitoyen, étant donné que la zone capable de bâtisse indiquée au plan du permis de lotir est à titre indicatif et non acquise (10m minimum et 13m maximum) et qu'il y a lieu de se référer aux prescriptions littérales de ce permis de lotir;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de répondre aux prescrits du permis de lotir;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer toutes les dérogations au permis de lotir de la demande telle qu'introduite;

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

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

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

- Se conformer aux avis émis par Vivaqua, le service Technique de la Voirie et le service Vert,  
**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.- D.U. s'abstient.

Les dérogations au RRU, articles 4 et 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-43429-2017 - Enquête n° 170/17**

**Demandeur : Monsieur et Madame Gérard et Martine Gieux**

**Situation : avenue de la Floride, 55**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-42748-2016 en application de l'article 102/1 du CoBAT : démolition et reconstruction (dans le respect du gabarit octroyé) de la majeure partie de la maison pour des raisons structurelles modification de certaines baies et de la teinte des façades**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43429-2017 introduite le 08/05/2017 par Monsieur et Madame Gérard et Martine Gieux et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-42748-2016 en application de l'article 102/1 du CoBAT : démolition et reconstruction (dans le respect du gabarit octroyé) de la majeure partie de la maison pour des raisons structurelles, modification de certaines baies et de la teinte des façades sur le bien sis avenue de la Floride, 55;

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

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- Article 1.3.1 : implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires d'un logement de l'immeuble mitoyen (avenue de la Floride 63 - 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage arrière) émettent les remarques suivantes :*
  - *Ils voudraient relever certains points du projet qui ne semblent pas respecter la législation et ont un impact significatif sur leur qualité de vie vu l'ampleur des travaux exécutés. Ils aimeraient dès lors proposer certains aménagements visant à garantir leur qualité de vie. Ils pensent que ces éléments auraient dû être pris en considération lors de l'octroi du permis initial qui n'avait pas été soumis à enquête publique :*
    - *Mur mitoyen au niveau R+1 et intimité respective :*
      - *Hauteur de l'annexe :*
        - *La note explicative du permis datée du 21/03/2016 reprend ce qui suit : "Pour éviter toutes dérogations, l'extension arrière du bâtiment au rez/r+1/r+2 suit exactement l'alignement du mur mitoyen du voisin (n°63) sans jamais le dépasser. Au rez, l'annexe ne dépasse pas en hauteur le mur acrotère existant de la terrasse du voisin (r+1)". Cet article visait à respecter la réglementation du RRU chapitre 2 article 4/6 (tel que mentionné dans le document fourni dans le cadre de l'enquête publique).*
        - *La construction actuelle ne respecte pas cette condition et dépasse le mur acrotère existant de plusieurs dizaines de centimètres. Le mur mitoyen a ainsi été relevé de manière unilatérale en cours de chantier. Le résultat est un surplomb beaucoup plus important par rapport au voisin créant un fort sentiment d'intrusion.*
    - *Arbre mitoyen :*
      - *Un cerisier d'une taille supérieure à 3m50 existait préalablement aux travaux entrepris pour construire l'annexe arrière du bâtiment (55 avenue de la Floride). Ce cerisier offrirait*

une protection naturelle et qualitative protégeant l'intimité des 2 voisins (55 Floride et appartement R+1 du 63 Floride).

- *L'article 0.7 du PPAS Floride 51 mentionne ce qui suit : "Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une 'essence indigène à haute tige'."*
  - *A leur connaissance, cet arbre a été enlevé sans autorisation préalable.*
  - *Son retrait impacte significativement la qualité de vie de l'appartement situé au 63 1er étage arrière.*
- *Sur base des 2 points susmentionnés, ils s'opposent au plan soumis quant à l'extension arrière du 55 Floride et de la terrasse au niveau R+1. Ils proposent les aménagements suivants visant à garantir une qualité de vie et un rendu visuel acceptable pour le voisin du 63, 1er étage arrière :*
- *Limiter la hausse du mur mitoyen à 5 niveaux de briques. L'architecte s'y est engagé verbalement ainsi que la pose d'une finition qualitative en pierre bleue au-dessus du mur acrotère;*
  - *Proposer une solution qualitative pour préserver l'intimité réciproque des voisins. Il avait été convenu que le paysagiste en charge du jardin du 55 Floride soumette plusieurs propositions qualitatives et végétales pour créer une séparation visuelle et physique entre les terrasses situées au R+1. Ils aimeraient que ceci soit acté et qu'une proposition soit validée de commun accord avant octroi définitif du permis;*
  - *Proposer une finition de qualité à la maçonnerie du mur mitoyen. La qualité de la maçonnerie du mur mitoyen est visuellement et qualitativement faible. L'architecte du projet a proposé de mettre une ligne de crépis blanc similaire à ce qui existe déjà sur la façade arrière du 63 Floride. Ceci devrait permettre de créer une continuité visuelle;*
- *Cheminée d'évacuation du feu ouvert :*
- *Position et visuel de la cheminée proche du mur mitoyen ("évacuation feu ouvert" tel que repris sur la plan 14/25) :*
    - *L'article 3.3 du PPAS Floride 51 mentionne "Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc..."*
    - *L'article 3.4 du PPAS Floride 51 mentionne également "on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées."*
    - *La position de la cheminée d'évacuation du feu ouvert représente un désagrément visuel et potentiellement de santé pour l'occupant de l'appartement du 63 Floride 2ème étage arrière. La cheminée en question n'a pas été alignée avec celles du 63 Floride (non reprises sur les plans soumis à l'enquête publique).*
  - *Ils voudraient proposer les aménagements suivants :*
    - *Mise en place d'une protection visuelle de qualité, idéalement végétale;*
    - *Mise en place d'un système d'évacuation des fumées ou vapeurs permettant d'éviter des désagréments d'odeur ou de santé pour les occupants de l'appartement 2ème arrière du 63 Floride. Il est à noter que l'appartement du 2ème arrière est un duplex dont le deuxième étage a des fenêtres proches à hauteur de cette cheminée;*
- *Annexe arrière :*
- *Annexe arrière et terrasses :*
    - *Le permis d'urbanisme initialement octroyé parle de terrasses posées à même le terrain dans la continuité de l'annexe arrière;*
    - *La construction actuelle comporte une annexe non reprise dans les plans qui dépasse la limite des 18m du PPAS Floride 51 (limite illustrée sur le plan 16/25);*
      - *L'annexe actuelle représente une gêne visuelle pour les voisins et une infraction au PPAS (limite à 15m + 3m). Elle crée une situation de surplomb par rapport au jardin du l'appartement du 63 rez arrière;*

- *Par ailleurs, après pose de la terrasse, et mise à niveau du terrain, cette annexe pourra être considérée comme souterraine. L'article 1.3.4 du PPAS mentionne que "Pour les constructions souterraines, un recul des limites mitoyennes de minimum 5m doit être observé."*
- *Ils voudraient proposer les aménagements suivants :*
  - *Respect des plans initialement soumis et acceptés par la commune (sans annexe souterraine) en supprimant l'annexe construite illégalement; ou*
  - *Possibilité de garder l'annexe mais limitée en hauteur (i.e. assurant que les terrasses soient disposées exactement comme si il n'y avait pas d'annexe sous-jacente). Ceci permettrait de garder le même rendu visuel pour les voisins et protéger l'intimité des habitants du rez arrière du 63 avenue de la Floride;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

08/05/2017 : dépôt de la demande;

19/06/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale existante avant travaux était implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Floride. Elle présentait une typologie à 3 façades et est mitoyenne avec le bien de gauche (n° 63);
- L'immeuble existant avant travaux présentait un gabarit Rez Bel étage + 1 + Toiture à 3 versants. Il disposait d'une faible profondeur au regard de la construction mitoyenne de gauche, mais également de la construction voisine (non mitoyenne) de droite (également de typologie 3 façades);
- Le bien faisant l'objet de la demande initiale datait des années 1950 et ne présentait pas de caractère patrimonial remarquable. Il était constitué de façades en maçonnerie et de toitures couvertes de tuiles ;
- Si l'on se référait aux plans de la situation de droit (permis d'urbanisme n° 16632 délivré le 17/02/1953), il s'agissait d'une maison unifamiliale 3 façades comprenant :
  - Sous-sol : garage et rampe accès + caves (buanderie - salle de jeux);
  - Rez : Hall - vestiaire - salon, salle à manger-salon et cuisine + grande terrasse extérieure;
  - R+1 : 3 chambres + 1 sdb et WC;
  - R+2 / combles : 2 chambres + grenier;
- La maison était construite en surplomb ( $\pm 1,65$  mètre) par rapport au niveau du trottoir et l'on retrouvait un jeu de marches et de paliers pour accéder à la porte d'entrée principale (façade face à l'avenue). Un deuxième escalier, construit dans la zone latérale, permettait d'accéder à une seconde entrée (façade latérale) donnant accès à la cuisine. À l'arrière, la maison disposait d'une grande terrasse orientée à l'Ouest qui surplombait le jardin et qui était construite sur un grand talus constitué de remblais;
- Le jardin paysager était situé en contrebas et est orienté à l'Ouest;

**Considérant que le projet initial (PU n°16-42748-2016 délivré le 01/09/2016) prévoyait la transformation et l'extension en façade arrière de la maison existante avec un langage contemporain :**

- La toiture en pente existante devait être démontée et faire place à un volume à toiture plate recouvert d'un bardage de zinc (bandes verticales de largeurs différentes). Les briques de parement étaient également démontées pour permettre le placement d'un crépi sur isolant (mousse résolique) de ton clair, sans dépasser les alignements existants à rue et latéral. Le ton du crépi était en harmonie avec la façade blanche du voisin (n°53);
- Le soubassement était également bardé de zinc et intégrait la porte de garage pour la rendre invisible;
- L'entrée était placée latéralement et correspondait à l'entrée principale de la situation de droit. Le but étant d'accéder de manière centrale au nouveau noyau de circulations verticales (escaliers + ascenseur). Ce noyau était largement vitré à tous les étages pour faire pénétrer la lumière au cœur de la maison. Un auvent soulignait la présence de l'entrée et correspondait en dimensions à la pergola existante dans les plans de la situation de droit;
- Pour éviter toutes dérogations, l'extension arrière du bâtiment au Rez/R+1/R+2 suivait exactement l'alignement du profil du mur mitoyen du voisin (n°63) sans jamais le dépasser (en profondeur). Au rez, l'annexe ne dépassait pas en hauteur le mur acrotère existant de la terrasse du voisin (R+1). En réalité, le respect des niveaux fixés dans le permis d'urbanisme initial a nécessité une légère rehausse de ce

mur contigu à une terrasse voisine. Au R+1, on disposait d'une toiture terrasse accessible depuis la chambre maître et le bureau et jouxtant la terrasse voisine. Une zone de recul non accessible était prévue avec un retrait de 1,90 mètre par rapport à l'axe mitoyen pour éviter toutes vues directes. Au R+2, l'alignement était légèrement en retrait pour créer un registre secondaire et accentuer l'expression de toiture (limite crépis/bardage zinc);

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

- Des démolitions et des reconstructions plus conséquentes de certains murs existants au regard du projet initial;
- La démolition - reconstruction de ces murs a été rendue nécessaire par la découverte d'une maçonnerie en très mauvais état derrière la brique de parement. Cette substitution n'entraînera aucune modification volumétrique et servira uniquement à garantir la stabilité du bâtiment;
- La demande modificative joint une note du bureau d'étude Matriche attestant des risques concomitants au maintien des maçonneries existantes;
- En ce qui concerne les matériaux, le zinc, l'aluminium et l'enduit sont remplacés par de la pierre naturelle de ton gris moyen pour toutes les façades sauf le soubassement. La pierre de ce dernier est et de ton gris foncé;
- Afin de répondre à la demande d'une certaine intimité, certaines baies ont été réduites, notamment en façade latérale de droite. Une meurtrière a également été ajoutée au rez;
- Le niveau fini de l'annexe arrière respecte le niveau du permis d'urbanisme en vigueur. Toutefois, une légère rehausse a été nécessaire, ce qui permet de limiter l'impact du non-respect du Code civil en matière de vues depuis la terrasse voisine, vers le bien faisant l'objet de la demande;

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

- Le projet s'inscrit dans la volumétrie du permis d'urbanisme octroyé et conserve sa typologie;
- Les démolitions supplémentaires sont dument justifiées pour des raisons de désordres structurels;
- La terrasse arrière, se développant sur 2 plateaux, s'inscrit dans le terrain naturel tel qu'il sera restitué;
- Les ouvertures latérales sont situées à bonne distance de la propriété voisine de droite et éclairent des espaces secondaires (cage d'escalier, bibliothèque, chambre à coucher,...);

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

- Le projet pourrait être davantage intégré aux particularités de la maison mitoyenne de gauche et au fait qu'elle contient plusieurs logements dont certains disposent de vues et de terrasses dirigées vers l'objet de la demande;

**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) :
  - De par les démolitions et reconstructions supplémentaires, le projet modificatif déroge de peu au prescrit du PPAS en matière de dégagement pyramidal du côté de la limite séparative de droite. Néanmoins, le projet modificatif, tout comme le permis d'urbanisme initial, conserve la cohérence du quartier, établie par le prescrit du PPAS;

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

- Limiter la rehausse du mur mitoyen à 5 niveaux de briques au droit de la terrasse arrière et proposer la pose d'une finition qualitative du côté du bien voisin;
- Proposer une solution qualitative et durable sans rehausse pour préserver l'intimité réciproque des voisins en ce qui concerne la terrasse arrière (zones de plantations intégrées aux terrasses);
- Mettre en place un système d'évacuation des fumées ou des vapeurs pour le feu ouvert, de sorte à éviter toutes nuisances (odeurs, toxicité, vues,...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande tant initiale que modificative;
- d'être accessoires en ce qu'elles adapteront davantage le projet modifié aux spécificités des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-43493-2017 - Enquête n° 191/17**

**Demandeur : A.S.B.L. YA+CA - Madame Clara Crabeels**

**Situation : rue du Doyenné, 40**

**Objet : mettre en conformité un changement d'affectation (complexe d'activités industrielles réaffecté en logements, équipements, commerce et activités artisanales) ainsi qu'abattre 3 arbres à haute tige**

**AVIS**

**Avis reporté en attente de :**

Précisions sur la demande :

- Corriger le cadre VII de l'annexe 1 en répartissant les 'couloirs et toilettes' au prorata des différentes activités,
- Préciser au plan de la situation projetée les différentes affectations (équipement, atelier, activité de production de bien immatériel (coworking), commerce),
- De la même manière, préciser les affectations de la situation existante.

À remettre au plus tard le 2 octobre 2017 à la Région, Direction de l'urbanisme, à l'attention de M. Sterckx et une copie à la commune, service de l'Urbanisme, à l'attention de Mme Dosogne.

La Commission de concertation souhaite visiter les lieux.

La demande sera soumise à l'avis de la Commission de concertation le 11 octobre 2017.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 18**

**Dossier 16-43495-2017 - Enquête n° 160/17 - Article 177**

**Demandeur : Pouvoir Organisateur de l'Ecole Saint-Paul-Regina-Pacis - Monsieur Jean Leseul**

**Situation : chaussée de Neerstalle, 440**

**Objet : PERMIS ECOLE : démolir partiellement le bâtiment B, construire un bâtiment de classes et une nouvelle cage d'escalier au bâtiment C et réaménager légèrement les bâtiments A et C**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43495-2017 introduite le 03/04/2017 par le Pouvoir Organisateur de l'Ecole Saint-Paul-Regina-Pacis c/o Monsieur Jean Leseul et visant à démolir partiellement le bâtiment B, à construire un bâtiment de classes et une nouvelle cage d'escalier au bâtiment C et à réaménager légèrement les bâtiments A et C sur le bien sis chaussée de Neerstalle, 440;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

03/04/2017 : dépôt de la demande;

06/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2017 au 08/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier présente une typologie mixte de petites entreprises urbaines, de commerces et de logements;
- L'entrée de l'école se situe dans le tronçon de la chaussée de Neerstalle compris entre la rue du Merlo et la rue Baron Guillaume Van Hamme;
- A l'approche de l'angle entre la chaussée de Neerstalle et la rue Baron Guillaume Van Hamme, les immeubles présentent des gabarits R+4+Toit plat. Du côté de la rue du Merlo, il s'agit de petites maisons de gabarit R+1+Toiture à versants et, le long de la rue Baron Guillaume Van Hamme, il s'agit de maisons de gabarit R+2+Toiture à versants;
- Sur les parcelles, jouxtant la parcelle concernée par la demande, on retrouve un bâtiment industriel en R+1, des immeubles à appartements de plus de 4 étages et des maisons unifamiliales de gabarit R+2+Toiture à versants;
- La parcelle concernée par la demande est composée de plusieurs bâtiments construits à différentes époques et qui sont reliés entre eux par de petits bâtiments bas;

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

- Le programme prévoit :
  - la démolition partielle des parties du bâtiment B qui assurent la transition entre les différents bâtiments;

- la construction d'un nouveau bâtiment comportant des classes sans augmentation de la population;
- la construction d'une cage d'escalier pour le bâtiment C le plus récent et le plus haut;
- le réaménagement léger des bâtiments existants A et C;

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

- Les nouveaux bâtiments créés se font en majorité sur l'emprise existante des anciens bâtiments et assurent une continuité cohérente entre les différents bâtiments existants;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'augmentation faible de l'emprise du nouveau bâtiment assure un impact minime sur le voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La superficie imperméable n'est aucunement augmentée;

**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, application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - La partie de bâtiment rehaussée se limite aux hauteurs des bâtiments existants sur la parcelle et n'impacte que le bâtiment industriel situé sur la parcelle voisine;
  - La nouvelle cage d'escalier est créée à une longue distance de toutes les constructions voisines et, de ce fait, n'occasionne aucune nuisance ou prise de lumière sur le voisinage;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :
  - Les caractéristiques des bâtiments existants ne seront aucunement impactées par le caractère d'élément de liaison des nouvelles constructions;

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 20/09/2017**  
**objet n° 19**

**Dossier 16-43615-2017 - Article 177**

**Demandeur : GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap - Madame Wina Roelens**

**Situation : avenue Nekkersgat, 17**

**Objet : plan "Ecoles" : transformer et agrandir l'école "De Iris", réaménager la cour de récréation (avec gradins et préau) ainsi qu'abattre et replanter 5 arbres**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43615-2017 introduite le 07/04/2017, auprès de l'AATL - DU, par GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap - c/o Madame Wina Roelens et visant, dans le cadre du plan "Ecoles", à transformer et à agrandir l'école "De Iris", à réaménager la cour de récréation (avec gradins et préau) ainsi qu'à abattre et à replanter 5 arbres sur le bien sis avenue Nekkersgat, 17;

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

**Considérant en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
  - application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipements;
- 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° 13 - Maintien d'une surface perméable;
- motif inhérent à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 147 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 24);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

07/04/2017 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

27/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite, organisée par le demandeur;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La grande parcelle sur laquelle porte la demande, de contour triangulaire et située en intérieur d'ilot, est accessible par l'avenue Nekkersgat et présente une pente régulière en direction du Sud et de l'intérieur de l'ilot;
- Le site dispose de 2 accès (avenue Nekkersgat et depuis le hall sportif : voir note explicative jointe à la demande), dont l'accès principal, bordé par des maisons d'habitation;
- Il est aménagé de plusieurs bâtiments scolaires ainsi que d'une salle de sport et comporte des emplacements de parking à l'entrée et en son centre;

- Le fond de parcelle comporte des parties plus boisées, au-delà du rond-point de la voirie interne;
- Les abords du terrain sont notamment formés par :
  - Les projets d'urbanisation le long de l'avenue François Englert, de la venelle Robert Brout et de la venelle du Bozon, au départ de la rue Egide Van Ophem, à l'Est;
  - Le site classé du Moulin du Nekkersgat et l'Institut des Invalides de Guerre, à l'Ouest;

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

- L'école primaire accueille 70 élèves (localisés dans "l'Orangerie" actuelle du site) et portera sa capacité à 240 enfants (primaires et maternelles);
- Pour permettre ce développement de l'école, le projet vise la création de 6 nouvelles classes;
- Il prévoit la rehausse, sur un niveau, du bâtiment existant le long de la limite Ouest du site et la construction d'un bâtiment d'accueil sur 2 niveaux à l'entrée du site;
- Le projet propose également le réaménagement de la cour de récréation à l'articulation de ces 2 bâtiments, sous forme d'espaces ludiques et de gradins, et un préau est également projeté dans le prolongement de ces aménagements;
- Le projet propose l'aménagement de 7 emplacements de parking supplémentaires à l'entrée du site, tout en limitant l'accès automobile vers l'arrière de la parcelle;

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

- Le projet propose une réponse mesurée à une demande d'augmentation de la capacité d'accueil sur le site;
- Le projet d'extension se limite à l'entrée du site, afin de permettre d'en conserver les caractéristiques paysagères;
- L'extension du bâtiment est prévue à bonne distance de la parcelle classée à l'Ouest et les arbres principaux bordant les limites du terrain seront conservés ou replantés;

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

- En matière de programme, le projet propose l'aménagement de 6 classes supplémentaires en plus des 4 existantes afin de pouvoir accueillir les filières maternelle et primaire sur le site;
- En matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante à l'entrée du site et en rehausse d'une construction existante ne présentant pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales particulières. L'ensemble est traité sous forme de volumes à toitures plates végétalisées;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet prévoit la création d'espaces ludiques à l'intersection des 2 constructions et maintient le reste du couvert végétal afin de favoriser la transition paysagère entre parcelles limitrophes;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement d'un espace de parking à l'entrée du site afin de pouvoir accueillir les enfants et le personnel;
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne prévoit aucune toiture verte mais bien des éléments paysagers de pleine terre et des citernes d'eau de pluie d'une capacité de 70.000 litres;
- Considérant le caractère vert du site et la proximité d'un site classé, il y a lieu de prévoir des toitures vertes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
  - Le projet s'implante en rehausse d'une construction existante et ce, sur un niveau uniquement. Une nouvelle construction, à l'entrée du site, formera une façade lui conférant une réelle identité significative de l'importance de cet équipement scolaire;
  - Le couvert végétal sera préservé et valorisé, tandis que les espaces de jeux seront concentrés à l'intersection des 2 bâtiments implantés de manière perpendiculaire l'un par rapport à l'autre;
  - Les interventions bâties, du fait de leur gabarit réduit et de leur orientation, n'auront qu'un impact limité envers le site classé limitrophe;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipements :
  - Le projet ne présente pas de rupture typologie avec les autres bâtiments à usage d'équipements présents sur le site (hall sportif,...). Il s'inscrit dans les perspectives d'un ensemble de maisons d'habitation qui ont leur identité propre;

- Le projet présente une réponse mesurée, intégrée, fonctionnelle et contemporaine à un besoin d'extension de l'école;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - non-respect de l'article n° 13 - Maintien d'une surface perméable :
  - Le projet augmente les aménagements des cours de récréation de 556 m<sup>2</sup>, ce qui, au vu de la superficie du site de 22.000 m<sup>2</sup>, est peu significatif;
  - L'ensemble des zones boisées d'un seul tenant sont préservées tant à l'arrière du site que le long des abords;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
  - Le projet a fait l'objet d'un rapport d'incidences mettant en lumière la façon dont le projet tel que présenté se veut une réponse intégrée au site dans lequel il s'implante, mais également au regard de l'environnement direct;

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

- Prévoir des toitures vertes conformément au RRU pour toutes les nouvelles extensions en volume fermé, à l'exception donc du préau;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement du traitement des toitures plates;
- de répondre à une objection que suscitait la demande en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 20**

**Dossier 16-43616-2017 - Article 177**

**Demandeur : VZW Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius Ukkel -Monsieur Frederic Convent**

**Situation : rue Egide Van Ophem, 3 à 5**

**Objet : PERMIS ECOLE : implanter des classes provisoires sous forme de containers pour l'école Saint-Vincent sur le domaine du "Home Brugmann"**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43616-2017 introduite le 27/06/2017, auprès de l'AATL - DU, par la V.Z.W. Parochiescholen Sint-Joseph en Sint Vincentius - c/o Monsieur Frederic Convent visant à implanter des containers provisoires pour accueillir 4 classes de l'école Saint-Vincent (durant les travaux de rénovation d'un bâtiment existant où doit s'implanter, dans le futur, une extension de l'école Saint-Vincent) sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 3 à 5;

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

**Considérant en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription particulière n° 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques de la construction;
- motifs inhérents au CoBAT :
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 147 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 24 : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

27/06/2017 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

28/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué et courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 197/3 du CoBAT dans le délai de 20 jours à dater de la réception de ce courrier;

17/08/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et notification à l'AATL - DU;

25/08/2017 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2017 : 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 une grande disparité d'affectations, de typologies de bâti et de gabarits;
- La rue Egide Van Ophem, qui longe le site de la gare de Calevoet à l'Ouest et où se situe la demande, comprend :
  - des commerces de diverses tailles, dont le récent grand commerce implanté sur le terrain face à la demande;
  - des entreprises d'activités mixtes disposant de bâtiments de grandes emprises et de gabarit R+1 à R+2;
  - des maisons plus anciennes formant un ensemble cohérent au Nord de la demande, de gabarit R+1+Toiture;

- un bâtiment existant et plus important sur le site de la demande, à savoir le "Home Brugmann", qui présente un socle de gabarit R+2 le long de la rue Egide Van Ophem et des étages jusqu'à R+6 du côté du Cauter et pour lequel :
  - la grande parcelle, formant l'angle entre ces deux voiries, s'étire le long de celles-ci et présente une pente régulière descendant du Sud vers le Nord;
  - l'implantation se situe à l'angle des rues et profite de la dénivellation pour créer deux volumes de gabarits différenciés;
  - il reste une partie de terrain non bâti, de forme pré triangulaire, entre le bâtiment, la ligne de chemin de fer, l'extrémité quai de celui-ci et la rue Egide Van Ophem;

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

- l'implantation de containers provisoires pour accueillir 4 classes primaires de l'école Saint-Vincent (durant les travaux de rénovation d'un bâtiment existant où s'implantera, dans le futur, une extension de l'école Saint-Vincent);
- une implantation de ces éléments préfabriqués dans la partie au Sud du terrain, la plus proche de la gare de Calevoet;
- le regroupement des containers en un ensemble de gabarit rez-de-chaussée, comprenant les 4 classes, les sanitaires et un espace polyvalent;

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

- le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'équipements dans ce quartier qui connaît un important développement et une densification en logements (nouveau quartier près de l'école et de la gare de Calevoet);
- la pose provisoire de containers répond au besoin impératif de loger l'activité durant la rénovation des bâtiments existants;
- le projet s'implante dans le pré adjacent au bâtiment, parallèlement à la limite du terrain avec la zone de chemin de fer et comprend l'aménagement d'une cour de jeux et d'accueil des enfants entre celui-ci et la voirie, ce qui assurera une transition entre l'espace public et le bâti provisoire;
- considérant que l'imposition d'un "kiss and ride" sur le terrain ne se justifie pas vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, vu le caractère temporaire de l'installation des bâtiments à cet endroit, vu la capacité d'accueil limitée (50 enfants) et vu l'étude de mobilité démontrant la faible proportion de parents qui viennent en voiture;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le caractère provisoire et strictement fonctionnel peut justifier son esthétique peu qualitative et son faible gabarit permet de l'intégrer sur la parcelle, d'autant que le projet conserve un arbre entre le bâtiment et la voirie, ce qui le rend discret dans la perspective des lieux en provenance de la gare;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet s'implante à proximité directe d'une gare et de nouveaux quartiers d'habitation, ce qui assure un rapport de proximité entre la demande et ces logements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet se raccorde au réseau existant;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - la demande est provisoire, de faible gabarit et conserve un arbre entre le bâtiment et la voirie, ce qui le rendra plus discret dans le paysage de l'espace public;
- En ce qui concerne l'application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
  - la demande a été visée par la Cellule Incidence et s'inscrit dans les objectifs de développement des équipements de la Commune et de la Région;

**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 20/09/2017**  
**objet n° 21**

**Dossier 16-43190-2016 - Enquête n° 174/17 - Article 126/1**

**Demandeur : S.A. L et M Immo - Madame Lucia Almeida**

**Situation : rue Joseph Bens, 71**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une piscine non couverte (dimensions intérieures 975/276) ainsi que des annexes (pool house et local technique) à l'arrière de la parcelle**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43190-2016 introduite le 16/12/2016 et modifiée, en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), en date du 26/06/2017 (accusé de réception de dossier complet le 11/07/2017) par la S.A. L et M Immo c/o Madame Lucia Almeida et visant à mettre en conformité la construction d'une piscine non couverte (dimensions intérieures 975/276) ainsi que des annexes (pool house et local technique) à l'arrière de la parcelle sur le bien sis rue Joseph Bens, 71;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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° 7 - implantation d'une construction isolée;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/12/2016 : dépôt de la demande;

26/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'Ordonnance du 26/07/2013;

07/04/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

20/04/2017 : 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;

26/06/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT (accusé de réception du 11/07/2017) et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

25/08/2017 au 08/09/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

20/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de l'immeuble voisin sis au n° 69 rue Joseph Bens font état des remarques suivantes :*
  - *la délimitation de la parcelle fait l'objet d'une procédure auprès de la Justice de Paix d'Uccle, ce qui implique des nuisances au regard de la position des constructions à régulariser;*
  - *ils s'opposent à la régularisation de la construction des 2 annexes construites en fond de jardin. Les anciennes constructions étaient de superficie bien moindre;*
  - *le pool house offre des fenêtres vers les parcelles voisines, ce qui entrave leur intimité;*

- aucune autre construction n'entoure les annexes visées;
- le projet est en contradiction avec la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et ne se justifie pas;
- les cotes représentant l'éloignement du projet par rapport aux limites séparatives sont inexactes;
- le plan comporte des erreurs quant au diamètre des arbres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La piscine doit disposer d'une installation performante de traitement des eaux et d'un contrôle efficace de ses rejets à l'égout. À signaler l'interdiction d'utiliser le Chlore car il nuit aux parois des égouts et surtout au bon fonctionnement de la station d'épuration des eaux Sud. Pour mémoire quant à la santé, il y a risque de botulisme avec de l'eau stagnante, surtout par temps chaud;

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

- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un front de bâtisse implanté en recul et comportant des maisons isolées, jumelées ou par petits groupes;
- Elle est jumelée à gauche à la maison n°73 et présente :
  - un volume principal en mitoyenneté à gauche;
  - un garage rehaussé R+T en mitoyenneté à droite;
- La maison se prolonge à l'arrière par des volumes annexes;
- La maison voisine à droite (n° 69) :
  - occupe la quasi-totalité de la largeur de sa parcelle;
  - présente une 3<sup>ème</sup> façade-pignon très peu percée, à proximité immédiate de la limite mitoyenne;
  - se prolonge, au-delà du volume principal, par un volume annexe sur 3 niveaux et percé de fenêtres latérales;
- Le jardin paysager se développe au Nord, sur une profondeur de 60 mètres environ. L'arrière de la parcelle est occupé par une piscine non couverte et 2 bâtiments isolés abritant le pool house et les locaux techniques. La parcelle voisine de droite (n° 69 rue Joseph Bens - PU 37715) compte également une piscine non couverte à cette hauteur, ainsi que la parcelle qui jouxte la demande, au Nord et située sur le territoire de la Commune de Forest (n° 302 avenue des Sept Bonniers);

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

- Le projet vise :
  - la mise en conformité de la construction d'une piscine non couverte et des terrasses périphériques à l'arrière de la parcelle;
  - la mise en conformité de la construction de 2 bâtiments joints et implantés en fond de parcelle également;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :**

- le projet s'inscrit dans le cadre d'aménagements de jardins, au même titre que plusieurs parcelles limitrophes;
- le projet de création de piscine s'opère au cœur d'une parcelle très étendue vers le Nord. Son implantation lui permet de bénéficier d'un ensoleillement Sud. Toutefois, la demande propose une densification en matière de bâti et d'imperméabilisation peu appropriée au regard des spécificités des lieux. Les constructions isolées de cette typologie ne se retrouvent pas dans l'environnement immédiat;
- la demande fait état de 57 % de zone imperméable sur la parcelle, ce qui est excessif au vu des spécificités des lieux;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet tel qu'introduit 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 :
  - densifie de manière inappropriée et peu justifiée le bâti à l'arrière de la parcelle. Toutefois, la piscine, entourée de terrasses périphérique réduites, peut s'envisager au même titre que les aménagements effectués au niveau des parcelles contiguës;
  - propose la mise en conformité d'importantes constructions à l'arrière de la parcelle, alors qu'il s'indique de conserver une zone tampon verdurisée entre parcelles, ce qui accentue également la perte de zones de pleine terre;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : non-respect de l'article n° 7 - implantation d'une construction isolée, la demande :

- est peu respectueuse des limites séparatives paysagères et s'inscrit de manière surdimensionnée par rapport aux spécificités des lieux en ce qui concerne les constructions annexes. Il s'indique d'en limiter de manière significative l'emprise sous forme d'un seul bâtiment et d'y localiser les installations techniques;

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

- limiter de manière significative l'emprise des constructions annexes sous forme d'un seul bâtiment et y localiser les installations techniques;
- se conformer aux dispositions du Code civil en matière de jours et de vues en ce qui concerne la construction annexe, de superficie réduite;
- limiter de manière significative l'emprise des terrasses et cheminements périphériques donnant accès à la construction annexe de superficie réduite;
- compléter le plan paysager en restituant une zone tampon arbustive à l'arrière de la parcelle;
- rendre compatible le plan d'implantation avec un relevé contradictoire de géomètre fixant les limites séparatives de la parcelle et y joindre les cotes d'implantation de la piscine et du bâtiment annexe réduit;

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de la piscine et d'un bâtiment annexe peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des constructions tant envers la parcelle qu'envers les parcelles voisines sera diminué;

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, la demanderesse peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/06/2017;

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale visent à se conformer aux conditions imposées dans la notification du 24 avril 2017 au demandeur (article 191 CoBAT) :

- Condition 1 : limiter de manière significative l'emprise des constructions annexes sous forme d'un seul bâtiment et y localiser les installations techniques :
  - Le local technique existant est conservé;
  - Le local pool house, réduit de 25% (16 m<sup>2</sup> au lieu de 21 m<sup>2</sup>), est reconstruit dans la continuation du cabanon technique pour créer un seul cabanon de 26 m<sup>2</sup> (retour aux dimensions des deux annexes existantes à l'origine). Un recul supplémentaire de ± 40 cm par rapport à la limite séparative permet, tout en créant un jeu de volumes, de s'écarter davantage de la parcelle voisine et donc de minimiser l'impact de cette construction envers celle-ci;
- Condition 2 : se conformer aux dispositions du Code civil en matière de jours et de vues en ce qui concerne la construction annexe, de superficie réduite :
  - Les jours créés dans le nouveau volume répondent aux distances requises des dispositions du Code civil puisqu'ils sont situés à une distance au moins égale à celle requise en matière de vues (article 678 du Code civil). Le pool house ayant également une fonction de serre froide l'hiver, il demeure une luminosité suffisante. Dans la partie du local technique conservée, les deux ouvertures supérieures tournées vers la parcelle voisine au n° 69 sont condamnées;
- Condition 3 : limiter de manière significative l'emprise des terrasses et cheminements périphériques donnant accès à la construction annexe de superficie réduite :
  - Les terrasses et cheminements périphériques en bois actuels sont réduits de 28 m<sup>2</sup>. Seule la zone reliant la terrasse carrelée de la piscine à l'avant du pool house est conservée;
- Condition 4 : compléter le plan paysager en restituant une zone tampon arbustive à l'arrière de la parcelle :
  - Un des deux auvents contre le mur du fond de propriété est supprimé. Dans cette zone un houx sera planté. Des lauriers seront également plantés dans la zone latérale du pool house (côté n° 69) pour restituer une zone tampon davantage arbustive à l'arrière de la parcelle et intégrer davantage le projet à son environnement paysager;
- Condition 5 : rendre compatible le plan d'implantation avec un relevé contradictoire de géomètre fixant les limites séparatives de la parcelle et y joindre les cotes d'implantation de la piscine et du bâtiment annexe réduit :

- Le plan d'implantation joint reprend les éléments demandés. Il tient compte du relevé contradictoire effectué par les géomètres D. Offergeld & F. De Vos dont les copies sont jointes à la demande modifiée;

Considérant en outre que le jardin est densément planté tant entre la maison et la piscine qu'en périphérie;

Que le projet (construit en bois sur plots) est intégré à son environnement paysager par l'utilisation de toitures végétales;

Que la présente demande de permis est conforme à l'article 13, alinéas 1er et 2, du Titre 1er du RRU. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable de 67% et le taux général d'imperméabilisation (I/S) étant de 48%;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de la piscine et d'un bâtiment annexe peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des constructions tant envers la parcelle qu'envers les parcelles voisines sera diminué;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise à la phase de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité, en raison notamment de l'interprétation de la réduction des éléments bâtis en fond de parcelle et le maintien des locaux techniques;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet tel que 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 :
  - S'inscrit davantage dans la composition paysagère de l'intérieur de l'ilot et réserve des zones plantées qualitatives générant une transitions harmonieuse entre parcelles;
  - Propose de réduire l'emprise du bâti à l'arrière de la parcelle au profit d'aménagements paysagers qualitatifs;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : non-respect de l'article n° 7 - implantation d'une construction isolée, la demande :
  - Réduit l'emprise du bâti en intérieur d'ilot et aménage des zones de pleine terre;
  - Conserve le programme de la demande initiale en ce qui concerne la localisation des locaux techniques, tout en réduisant toutefois l'impact envers l'environnement immédiat;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 26/06/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 22**

**Dossier 16-43502-2017 - Enquête n° 161/17 - Article 177**

**Demandeur : S.A. Tennis Club de l'Observatoire (TCO) - Monsieur Gérald Hibert**

**Situation : avenue Paul Stroobant, 44**

**Objet : transformer et agrandir les installations et modifier les terrains de sports et abords d'un club sportif en construisant un parking souterrain de 83 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, passer de 8 à 6 terrains de tennis extérieurs, aménager une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, supprimer le parking extérieur, créer un parking pour vélos de 30 emplacements ainsi que abattre de 15 arbres et planter 19 arbres à haute tige**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43502-2017 introduite le 17/02/2017 par la S.A. TCO c/o Monsieur Gérald Hibert et visant à transformer et agrandir les installations et modifier les terrains de sports et abords d'un club sportif en construisant un parking souterrain de 83 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, passer de 8 à 6 terrains de tennis extérieurs, aménager une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, supprimer le parking extérieur, créer un parking pour vélos de 30 emplacements ainsi que abattre de 15 arbres et planter 19 arbres à haute tige sur le bien sis avenue Paul Stroobant, 44;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air et en ZICHEE;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot :
    - le projet a un impact en intérieur d'ilot par l'usage de la piscine qui est susceptible d'engendrer du bruit, l'usage des terrasses, des terrains de tennis extérieurs;
    - le site sera fortement modifié par l'augmentation importante du taux d'emprise;
    - le chantier en lui-même générera énormément de déblais;
  - application de la prescription particulière n°13 al. 3 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup>;
- 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 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU - Hauteur d'une construction isolée qui prescrit "la hauteur des constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries";
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison de :
    - l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> (catégorie 20 de l'annexe B);
    - la création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements (catégorie 24 de l'annexe B);

- des garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques (catégorie 26 de l'annexe B);
- motifs inhérents au CoBAT :
  - application de l'article 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333);

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

- prescription particulière du PRAS 21. Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2017 au 08/09/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- incidences importantes sur le quartier vu le nombre de membres escomptés,
- les incidences sur le talus du chemin du Crabbegat sont à craindre vu l'imperméabilisation de la parcelle, les constructions en profondeur et la dispersion des eaux pluviales,

**Selon plusieurs réclamants :**

- la taille du projet doit être revue à la baisse en réduisant le nombre de membres (300 à 500),
- atteindre une meilleure adéquation avec les attentes des riverains,
- le projet ne présente aucune évolution réelle quant aux nuisances sur le voisinage,
- il est contestable qu'une piscine puisse être assimilée à un terrain de sport et que l'exposé des motifs du PRAS ne suffit pas à régler cette question,
- le terme zone du PRAS n'implique pas de tenir compte des zones contiguës pour le projet,
- cette interprétation supprime le potentiel des 2 parcelles riveraines, et attribue au demandeur un droit excessif,
- l'emprise de 20% ne constitue pas un droit et ne dispense pas d'apprécier la demande au regard du bon aménagement des lieux,
- le RIE est succinct sur le volet énergétique malgré la proposition de placer un volet sur la piscine,
- demande de réduire le projet aux 20% de la parcelle concernée de 14222 m<sup>2</sup> soit 2844 m<sup>2</sup>, d'impose une piscine intérieure, imposer de véritables solutions acoustique pour limiter les nuisances sonores,

**Selon un réclamant :**

- il y a un droit abusif du demandeur de s'arroger le droit d'empêcher toute construction sur des terrains qui ne lui appartiennent pas, notamment la parcelle 10T2. Il y a un abus de droit manifeste,
- l'emprise au sol est augmentée par 5.5 !
- la piscine doit être intégrée dans le calcul des 20% d'emprise,
- la piscine constitue une nuisance sonore. A tout le moins, le mur anti bruit devrait s'étendre sur la largeur de la terrasse du réclamant,
- le stockage de 60 m<sup>3</sup> d'eau de rejet de la piscine est sous-estimé (par sous-estimation de la fréquentation de 10 personnes). Ce ne sont pas 1 mais 2 camions citerne par semaine qui seront nécessaire,
- il convient d'interdire toute activité autre que la nage dans la piscine (aqua gym,..). Il s'agit bien d'une piscine 'sportive',
- rappel que l'avis de la Commission de concertation de 2013 refuse la piscine,
- interdire toute diffusion de musique, micro, hautparleur, à l'extérieur,
- le projet prévoit 1000 membres, auxquels s'ajoutent les tennis et les invités. C'est trop. Demande de réduire à 500,
- la capacité du restaurant doit être limitée à 80 places,
- limiter les activités 'non sportives' (les activités 'spa'), contraires à l'esprit du PRAS,
- réduire les terrasses,
- et ramener la capacité du parking à 69 places,
- les groupes et cheminées de ventilation doivent être écartés des habitations d'au moins 100 m,

**Selon des réclamants :**

- l'abattage des arbres proche du talus risque de le déstabiliser,
- les heures d'ouvertures doivent être revues. 22 ou 23h00 engendre des nuisances évidentes pour les riverains,
- le projet portent atteintes aux caractères architectural, urbanistique, environnemental, écologique, historique du quartier,

**Un réclamant rappelle les conditions de 2013 :**

- la notion de bon aménagement des lieux,
- obtention d'une étude de mobilité,
- renoncer à la piscine extérieure,
- réduire la superficie des terrasses,
- préciser les modalités d'égouttage,
- le report de l'avis de la Commission de concertation de 2016 en attente de compléments,

Il estime que :

- le projet présenté est encore plus inacceptable que le 1<sup>er</sup>,
- le 1<sup>er</sup> projet suggérait un parking pour un total de 123 places + 10 motos,
- le demandeur reste sourd au refus de la piscine,
- le projet d'aménagement de l'avenue ne doit pas être calibré selon le projet TCO, mais selon le bon aménagement des lieux dans ce quartier,
- le demandeur ne peut inclure dans le calcul des 20% les parcelles riveraines,
- la superficie de la piscine doit être prise en compte dans ce calcul, elle ne peut être qualifiée d'installations au même titre qu'une bulle de tennis,
- le projet s'écarte des fonctions sociales que peuvent rencontrer la zone de sports en plein air,
- les comptages ont été faits pendant 2 semaines, dont 1 de vacances scolaires, alors qu'il y a une école dans l'avenue,
- l'avis de la CRMS suggérait une attention particulière au problème de modification du relief,
- il serait anormal que la Commission de concertation ne soit pas attentive au problème des excavations importantes, déjà relevé,
- le restaurant dépasse les capacités d'une buvette d'un club de tennis et est trop ambitieux pour le quartier,
- les essais de sol demandé par la Commission de concertation n'ont pas été réalisés (afin de déterminer la profondeur de la couche imperméable par rapport au chemin du Crabbegat),

Un comité de quartier :

- la 'zone de sports' ne peut, dans l'entièreté, être prise en compte dans le calcul des 20% d'emprise du projet,
- la totalité des infrastructures et constructions ne peut ... 20%. Une piscine est bien une construction,
- la piscine extérieure ne peut pas être rentable. Il est à craindre une demande ultérieure pour la couvrir,
- il demande que la raison sociale du projet soit conforme à une zone de sports et de loisir de plein air,
- il demande que l'emprise soit de max 20% du terrain concerné, soit 2844 m<sup>2</sup>, piscine incluse,

Un réclamant estime que :

- la discussion autour de ce projet est sans objet puisqu'il ne respecte pas les 20% d'emprise,
- le projet ignore plusieurs remarques faites antérieurement par la Commission de concertation,

Selon une analyse détaillée établie par un comité de quartier, il y aurait des incohérences entre les superficies existantes et celles prises en compte dans le projet, notamment sur l'emprise du parking, des terrains de tennis enterrés;

**Considérant que la chronologie de la procédure en urbanisme est la suivante :**

17/02/2017 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

06/06/2017 : accusé de réception complet établi par le Fonctionnaire délégué;

06/06/2017 : envoi d'un courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins en l'invitant à émettre son avis sur la demande en application de l'article 177 du CoBAT;

06/06/2017 : déclaration du caractère conforme et complet du rapport d'incidences environnementales par la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

07/06/2017 : réception de ces documents par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

25/08/2017 au 08/09/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**Considérant que la chronologie de la procédure en environnement est la suivante :**

21/02/2017 : dépôt de la demande auprès de Bruxelles-Environnement;

13/04/2017 : accusé de réception complet établi par Bruxelles-Environnement;

Vu l'avis de la CRMS du 21/06/2017;

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

- l'avis du Service Vert émis le 18/07/2017 :

**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 15 arbres à haute tige de 40 à 155 cm de circonférence.
- Ces arbres sont principalement des charmes et des conifères présentant un état généralement mauvais (descente de cime, importante portion de bois mort, fourches dangereuses,...).

#### **Maintien d'arbre(s) :**

Modalités :

- Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit 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 l'aménagement d'un système de récupération d'eau de pluie dans le talus longeant le bas de l'avenue Paul Stroobant, la végétation existante devant être retirée pour la bonne exécution des travaux.
- Il est impératif qu'une fois les travaux terminés le talus soit replanté d'une nouvelle végétation arbustive afin de lutter efficacement contre l'érosion des terres et de conserver un écran vert le long de la parcelle.
- Il est également important de conserver voir d'améliorer les écrans verts existants afin d'éviter les vis-à-vis avec les habitations avoisinantes lors de la remise en service du site.
- Ces replantations 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.

#### **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 19 arbres à haute tige de 30/35 cm de circonférence à la plantation.
- Les essences proposées, à l'exception du pin sylvestre, sont conformes à l'ouvrage de référence "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.
- Les pins sylvestres étant des arbres d'origine méditerranéenne, et donc non-indigènes, le Service Vert impose que ce choix d'essence soit modifié au profit d'espèces locales tels que : Aulne, Bouleau, Cerisier, Châtaignier, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Poirier, Robinier, Sorbier, etc.
- 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.

#### **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 11/09/2017 :

#### **Remarque générale**

Le service technique de la Voirie attire avec insistance l'attention sur la compatibilité d'un projet d'une telle ampleur avec une artère à caractère local. Ces vives réserves concernent tant le charroi de chantier (4.600 mouvements de camions sur 2 ans rien que pour le terrassement, à compléter des fournitures de matériaux) sur la voirie en son état actuel, que le projet de réaménagement de l'avenue Paul Stroobant

pour lequel la Commune a introduit une demande de permis en mai 2017, consistant en la création d'une zone résidentielle qui ne pourra par essence accueillir qu'un trafic limité quand le site sera en exploitation.

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

**Alignement et aménagement de l'accès sur l'avenue Paul Stroobant**

Contexte :

La Commune mène depuis 2013 l'étude du réaménagement complet de l'avenue Paul Stroobant. A cet effet, un alignement général remplaçant celui de 1956 a été adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du 28 mars 2013, l'adoption définitive devant intervenir dès que les options d'aménagement auront été figées dans la demande de permis d'urbanisme que la Commune introduira très prochainement, ainsi que de l'étude d'égouttage menée par Vivaqua.

Ce plan général d'alignement, alors qu'il porte la largeur de la majeure partie de l'avenue à 12 mètres, prévoit un rétrécissement à 10 mètres au droit des propriétés numéros 44 à 48 afin d'harmoniser la transition vers le chemin du Crabbegat. En outre, le plan général d'alignement tient compte de l'accès actuel au TCO.

Remarques formulées sur le permis d'urbanisme précédent n° 16-42896-2016 :

Le projet du TCO méconnaît l'existence du Plan Général d'Alignement : celui-ci n'est pas dessiné sur le plan d'implantation et la limite prévue avec le futur domaine public semble ne pas correspondre à l'alignement; sous réserves dues à l'imprécision du report du domaine public sur le plan d'implantation, il semble que le sous-sol du bâtiment administratif à construire soit établi en partie sur la zone d'emprise de cet alignement général.

En particulier, le projet entraîne la translation de l'accès existant - que le nouvel alignement prenait en compte - d'une vingtaine de mètres vers le sud avec création d'un rond-point établi pour moitié en domaine public.

Le service Technique de la Voirie émet un avis défavorable au sujet de la suppression de l'accès actuel et de la création de ce giratoire d'accès pour les raisons suivantes :

- La réalisation d'un rond-point est en tant que telle une réalisation "routière" qui entre en contradiction, dans sa forme et dans son exécution (un arbre au milieu) avec les intentions du projet communal, à savoir un espace partagé où la promenade sur la rue est mise en valeur par rapport au seul trafic routier;
- La présence du giratoire remet en question la gestion latérale des eaux dans l'avenue;
- La position proposée ainsi que la matérialisation par un arbre opèrent une trop forte césure de l'axe Stroobant-Crabbegat;
- Le code de la Route impose le contournement des giratoires par la droite : aucune étude de giration de camions ne semble avoir été menée et il est craint que les camions ne respectent pas cette obligation - par nécessité vu la faible largeur disponible, ou par facilité - et que cela soit cause de conflits;
- Le statut juridique de l'assiette de cet aménagement doit être clarifié, il ne peut être établi à moitié en domaine privé, au risque de causer une confusion dans le futur quant aux charges de son entretien;
- Un tel aménagement de voirie, vu son incidence sur la mobilité publique et l'aménagement de l'espace public, devrait être joint au permis d'urbanisme qui sera introduit par la Commune;
- La conjonction des accès actuels du service Vert de la Commune et de celui du TCO permet jusqu'à présent l'accès aux camions communaux. C'est la raison pour laquelle cet accès a été intégré dans le nouveau Plan Général d'Alignement. Il ne saurait être question de le réduire, au risque de compliquer, voire empêcher, l'accès au site communal.

Remarques quant à la présente demande :

Les remarques émises précédemment restent d'actualité.

Le service Voirie constate avec soulagement qu'il est à présent prévu d'aménager un espace logistique accueillant également les poubelles. Il est cependant constaté que la forme et l'emprise de cet espace logistique sont configurées différemment selon que l'on consulte le plan d'implantation ou le plan du rez-de-chaussée. Il est demandé de clarifier cette incohérence et de justifier techniquement le nombre et le type de containers-poubelles qui y seront stockés ainsi que la possibilité d'accès par un camion de collecte (ce qui semble a priori peu compatible avec la forme sinusoïdale de la zone).

Il est regretté que le demandeur désire maintenir son projet d'accès au site privé sous forme de giratoire partiellement établi sur domaine public. Cet aménagement pose les problèmes suivants :

- Le giratoire interrompt la noue de collecte et d'infiltration des eaux pluviales que la Commune prévoit d'aménager le long de la chaussée,

- Ainsi que dessiné sur les plans du projet, il est probable que les utilisateurs l'empruntent à contresens - en infraction au code de la route - car son faible diamètre rendra compliquée l'entrée dans le parking souterrain.
- Les plans indiquent vaguement la présence d'un kiss and drive, mais sans dessiner son implantation et ses dimensions exactes : sur le giratoire ou en dehors?
- L'implantation du giratoire pour partie sur domaine privé et pour partie sur domaine public posera des problèmes d'entretien en raison du partage des responsabilités entre la Commune et le TCO.
- Les seuls plans sur lesquels est dessiné ce giratoire - implantation de la situation projetée et rez-de-chaussée de la situation projetée - se contredisent en ce sens que le dessin du giratoire est différent sur les deux plans, l'implantation étant à trois-quarts en domaine privé sur l'un des plans alors qu'il l'est à moitié sur l'autre. De plus, aucun des plans ne détaille la nature des matériaux dans lequel devrait être réalisé ce giratoire (il semble que l'arbre ait disparu?).

### **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 :

Les eaux pluviales 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, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, 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/m<sup>2</sup> 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 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/m<sup>2</sup> 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 à débit limité :

- a) Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000m<sup>2</sup>, le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm;
- b) Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000m<sup>2</sup>, le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

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.

*S'il existe sur le terrain un puits perdant désaffecté suite au raccordement de leurs eaux usées à l'égout, il peut être utilisé comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.*

*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.*

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

*Lors du dépôt de sa demande, le demandeur doit joindre les rapports techniques certifiés conformes par son auteur décrivant les contraintes de la situation existante législations en vigueur, type(s) de dispositif(s)/ouvrage(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, contraintes pour l'infiltration, etc.), la situation projetée et les mesures de gestion des eaux proposées.*

*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.*

*Que le dispositif soit 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 :*

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;*
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;*
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;*
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).*

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

- a) fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives;*
- b) pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.*

*Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer les motivations de cette situation.*

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

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

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;*
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).*

*Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.*

*En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.*

*Quant à la présente demande :*

Il est constaté avec soulagement que le demandeur a complété sa demande d'un schéma complet de gestion des eaux pluviales et a fait procéder à des tests de percolation confirmant le caractère perméable du sous-sol. Ce schéma de gestion appelle cependant encore les remarques suivantes :

- *Il est peu opportun de placer des drains dispersants autour des constructions enterrées (parking et terrain de tennis) alors que ces eaux infiltrées seront à nouveau captées par les drains de collecte placés sur les semelles de fondation.*
- *Le bassin de rétention temporaire et de dispersion des eaux pluviales est prévu pour contenir 110 m<sup>3</sup> d'eau, ce qui semble correspondre à 33 litres par mètre carré bâti (3.700 m<sup>2</sup> selon le formulaire statistique), alors que la note explicative renseigne la même capacité de "110 m<sup>3</sup> afin de reprendre une pluie de 50l/m<sup>2</sup> de surface imperméable. Ceci afin de prendre une sécurité supplémentaire et de limiter les occurrences de débordement du bassin en cas de fortes pluies". Quelle est le ratio finalement pris en compte?*
- *Selon la même note explicative, le bassin d'orage et d'infiltration sera quand même pourvu d'un trop-plein de sécurité vers un drain dispersant traversant le site jusqu'à la branche Est du Crabbeqat: étant donné que le talus à l'endroit prévu pour ce rejet a déjà subi une importante érosion par le passé, il est peu opportun d'y déverser des eaux pluviales, même si cela sera très exceptionnel. En effet, en cas de pluie "catastrophique", le drain dispersant n'aura pas le temps d'infiltrer les eaux et servira surtout de simple tuyau; l'embouchure de cette conduite n'est pas précisée (en haut de talus, chute accompagnée, tuyau jusqu'au bord du pavage...?). Il serait préférable de prévoir prioritairement un raccordement à la conduite d'eau claire qui doit être prochainement posée dans le Crabbeqat (branche ouest).*

○ **l'avis du service de Mobilité du 19/09/2017 :**

- *L'avenue Paul Stroobant est définie comme voirie de quartier dans le Plan IRIS II et a un rôle de desserte locale, impliquant une circulation automobile limitée (moyenne horaire de 100 véhicules). Avec la reprise de l'activité du site, supérieure à ce qui avait lieu (600 membres), il est à prévoir une croissance de la circulation automobile, liée d'une part aux habitudes de déplacements des futurs membres d'un niveau socio-économique élevé, et, d'autre part, d'une faible utilisation des modes actifs vu la faible desserte en transport en commun (accès aux trams 92 ou 97, les plus proches, à plus de 700m de l'entrée du site (terminus Dieweg)) et le peu d'infrastructures confortables pour les cyclistes et piétons.*
- *Le flux moyen associé à une desserte locale est actuellement en heure de pointe dépassé (330 evp/h le matin et 170 evp/h le soir). La fréquentation principale du club sportif aura lieu en semaine à partir de 16h, en plein milieu de l'heure de pointe du soir de l'école et correspondant à la fin du service Vert de la commune, jusqu'à 22h. La présence d'une telle activité se rajoutera aux problèmes actuels, mais au vu du nombre de membres, la circulation ajoutée aggravera de manière significative la situation actuelle.*
- *Le réexamen de l'aménagement 2016 (RIE p. 48) évoque, pour éviter un "report de stationnement dans le quartier riverain qui ne pourrait le supporter", l'idée de rendre le stationnement payant (zones grise, verte ou rouge) et questionne en cela le futur plan communal de stationnement (RIE p. 50). Il faut rappeler à cet égard que le stationnement payant n'est d'application qu'entre 9h et 18h les jours ouvrables, ce qui ne correspond pas du tout aux heures d'ouverture du site sportif (jusque 22 ou 23h et le dimanche).*
- *De plus, le profil de la voirie, d'une largeur de 3 à 4 mètres, est une dimension insuffisante pour le croisement de deux véhicules en sens opposé. Aux heures de pointe, les enfants se rendant à pied ou à vélo à l'école seront gênés par la présence des voitures, voire même en insécurité, et ce malgré le réaménagement prévu par la commune.*
- *Pour ce qui a trait aux accès piétons, le guide be.walking be.brussels (ancien STAPAS.BXL) réalisé par l'asbl Trage Wegen et publié sous l'égide de Bruxelles-Mobilité classifie tous les cheminements piétons menant au futur TCO comme "voies lentes non accessibles la nuit".*
- *Les emplacements pour vélos ne semblent pas avoir été réfléchis de manière optimale : ceux dans le parking souterrain ne prennent pas en compte l'espace nécessaire aux manœuvres pour y stationner/reprendre les vélos, ceux à l'extérieur ne semblent pas couverts et la manœuvre pour*

garer le vélo ou le retirer risque d'être en conflit avec les voitures sortant du parking souterrain. Au vu de ces éléments d'inconfort d'usage, il est illusoire de penser que de nombreux membres se rendront au futur TCO à vélo. **Il conviendrait dès lors d'installer tous les parkings vélos hors parking enterré, sous un abri visible (contrôle social, surtout pour les vélos électriques), attractif car facile d'accès, clair (vitré, dans l'esprit du bâtiment projeté) et éclairé (avec accès à une borne de chargement), et verdurisé.** Le placement d'un système de caméras devrait être étudié. Le RIE mentionne un projet de "Douches et espaces où peuvent se changer les cyclistes" sans autres détails; un vestiaire/espace de rangement sous clé est pourtant un élément à considérer pour améliorer la venue des cyclistes. Pour ce qui est de l'accès proprement dit, la carte des modes actifs de la Région de Bruxelles-Capitale répertorie tant l'avenue Paul Stroobant que le Crabbegat, dans sa partie cyclable, comme "pentes à difficulté moyenne" (RIE p. 100).

Et à ce jour, le tronçon du Crabbegat entre le n°8 et le n°43 est interdit aux cyclistes. Il n'est pas certain que la cyclabilité puisse techniquement (éclairage, revêtement,...) et juridiquement (chemin classé) y être améliorée. Le RIE est incorrect lorsqu'il écrit pour l'avenue Paul Stroobant "au-delà du site, la voirie reste accessible aux piétons et aux cyclistes et se prolonge en cheminement pour modes doux (Crabbegat)".

- Enfin, il n'existe pas de station de vélos partagés à proximité du site.
- L'emplacement deux-roues motorisées à l'extérieur n'est pas indiqué sur les plans. Le nombre d'emplacements semble insuffisant au regard de l'évolution de ce mode de déplacement à Bruxelles. En 2005 la Région de Bruxelles-Capitale recommandait 1 emplacement moto pour 20 emplacements voitures. C'est grosso modo ce ratio qui est repris aujourd'hui alors que la Febiac constate sur les 11 dernières années une augmentation de l'immatriculation de motos (neuves et d'occasion) de plus de 30% sur la Région de Bruxelles-Capitale. N'y pas prêter attention engendrera un parking sauvage. Or les motards utilisent moins d'espace de stationnement que les voitures et exercent donc une influence positive, qu'il convient d'encourager. Rien n'est précisé quant au système d'ancrage des arceaux motos (ni des arceaux vélos d'ailleurs) tandis qu'il existe pourtant des normes de confort d'accès, de résistance au vol,... Des facilités supplémentaires telles que des casiers pour les casques ou pour les vêtements de protection seraient aussi bienvenus.
- Enfin, rien n'est dit quant à la possibilité de recharge des véhicules, quatre comme deux-roues et s'éloigne donc de la tendance actuelle.
- Malgré les recommandations habituelles, le RIE parle encore de places PMR, qu'il faut requalifier en places pour personnes handicapées, ceci afin d'être conforme à la réglementation et pouvoir éventuellement en contrôler l'usage. Rien n'est dit des dimensions et pentes des aménagements requis pour une accessibilité optimale.
- Le service Mobilité regrette le manque d'initiatives présentées par le demandeur afin d'inciter ses futurs membres à venir autrement qu'en voiture, regrette le manque d'informations sur l'organisation des livraisons, estimé néanmoins à une fréquence trop importante (1 voiture et 1 camion par jour en semaine), un accès des membres au Club uniquement via le parking, ceci renforce encore l'aspect essentiellement automobile des installations, un manque d'information sur la gestion du parking (accès avec barrière ?), l'utilité et la logique qu'il y aurait à créer un kiss & drive - aménagement favorisant le recours à la voiture, s'il en est - à l'extrémité d'un cul-de-sac, probablement prévu en zone partagée.
- **Au vu de ces différents aspects, le service Mobilité estime que la mobilité générée par le Tennis Club de l'Observatoire aura des implications trop négatives sur la situation actuelle et remet un avis défavorable.**

Vu le RIE complété;

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

- L'avenue sans issue au bout de laquelle se situe le site sur lequel porte la demande dessert une zone de parcs, deux zones d'équipements, quelques habitations et la zone de sports et loisirs en plein air sur laquelle porte la demande;
- L'avenue se termine au droit de l'entrée du site sportif, et au-delà, elle se prolonge par un chemin à caractère très local, qui reste carrossable dans un premier temps, et qui devient progressivement un chemin creux fermé à la circulation;
- Elle dessert également le site occupé par le Service Vert de la Commune d'Uccle, situé en vis-à-vis (à l'Ouest), du site sur lequel porte la demande;

- Le chemin creux du Crabbegat qui longe le site sur lequel porte la demande au Nord et à l'Est est quant à lui un site semi-naturel à caractère paysager exceptionnel en milieu urbain; ce site est classé par arrêté royal du 05/07/1989, et l'emprise du site classé s'étend pour partie sur les parcelles de part et d'autre du chemin proprement dit, et notamment en lisière du site sur lequel porte la demande, sur une profondeur de 20 mètres;
- Dans ces paysages également marqués par un relief important (versant de la vallée de l'Ukkelbeek), le couvert végétal est important dans la partie du terrain longeant le sentier, ainsi qu'en bordure du site;
- Le terrain présente donc une importante différence de niveaux entre l'avenue Paul Stroobant, au droit de l'accès au site et le fond de la parcelle, et le profil initial de cette partie du versant de vallée au droit de ce site a été fortement transformé :
  - d'une part, en amont, par l'aménagement d'un terrain de football, réaménagé ensuite en 7 terrains de tennis, dont 2 sont couverts par des bulles;
  - d'autre part, en aval, par l'aménagement d'un parking à l'air libre de 48 emplacements;
- Le site comporte un bâtiment existant de style cottage anglais que l'on découvre du côté droit, en descendant l'avenue, à usage de club house et de locaux accessoires aux terrains de sports, qui présente un gabarit R + toiture aux multiples versants et aux façades largement vitrées et équipées de châssis "à petits bois";
- En raison des mouvements de reliefs précités qui ont permis l'horizontalité nécessaire à l'aménagement de terrains de sports et du parking, ce club-house se situe en crête du talus qui réalise la transition entre ces deux plateaux et présente, du côté des terrains de sports, un volume de 2 niveaux (repris R-1 et R-2 aux plans) bénéficiant d'une façade percée d'ouverture et dont le toit est aménagé en terrasse panoramique directement accessible depuis les espaces du club-house proprement dit;
- L'avenue Paul Stroobant fait l'objet d'une étude de réaménagement à l'initiative du Service Technique de Voirie-Mobilité de la Commune d'Uccle, en tenant compte des diverses affectations à desservir et des caractéristiques typologiques de cette avenue sans issue, dont sa faible largeur à l'approche du site sur lequel porte la demande;

**Considérant que la présente demande fait suite à une demande précédente (n°16-42896-2016);**

Considérant que cette demande a été présentée en séance publique de la Commission de concertation le 26/10/2016, et que la Commission de concertation a reporté son avis en attente des informations complémentaires suivantes :

***En matière d'implantation :***

- *Préciser le plan d'implantation en mentionnant clairement la limite de la zone de sports, de la zone classée et de la parcelle* (ce qui apparaît sur le plan de situation projetée de la présente demande);
- *Renseigner plan général d'alignement adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 28 mars 2013*, (ce qui apparaît sur le plan de situation projetée de la présente demande);
- *Préciser le charroi engendré spécifiquement pour le chantier relatif aux terrains de tennis enterrés*, (ce qui apparaît dans le rapport d'incidences environnementales joint à la présente demande);

***En matière de programme :***

- *Préciser la capacité effective des installations en nombre de couverts pour le restaurant et sa terrasse*. Selon le rapport d'incidences environnementales, la capacité du restaurant est de 120 couverts. Mais pour la mobilité, le rapport d'incidences environnementales joint à la présente demande tient compte de 45 couverts à midi et 75 couverts le soir;

***En matière de gestion des eaux de pluie :***

- *Dresser un plan complémentaire exclusivement dédié à la gestion des eaux, en distinguant les deux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées par des couleurs ou des traits différenciés, (voir plan situation projetée);*
- *Indiquer précisément sur ce plan quelles sont les constructions raccordées aux deux réseaux, le point de raccordement au futur égout public pour les eaux usées et le point d'exutoire pour les eaux pluviales;*
- *Rendre ce schéma de gestion des eaux exhaustif et définitif, il ne peut être basé sur des projets (autorisation de rejet dans le Crabbegat, égout à 4 mètres de profondeur dans l'avenue Paul Stroobant). Toute option doit être justifiée de manière ferme et certaine;*
- *Effectuer un essai de sol afin de déterminer la profondeur de la couche imperméable par rapport au chemin du Crabbegat;*
- *Communiquer le résultat des tests de percolation et de profondeur de la couche imperméable;*
- *Réévaluer éventuellement l'implantation du fossé de dispersion en conséquence de ces études complémentaires;*

***En matière de gestion des eaux usées :***

- *Distinguer les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées par des couleurs ou des traits différenciés et d'indiquer précisément quels sont les éléments raccordés à l'un comme à l'autre. La destination actuelle des eaux usées est inconnue (fosse septique, puits perdant, microstation d'épuration ?);*
- *Préciser la situation existante du réseau sur le site;*

- Préciser le diamètre de l'égout nécessaire à la sortie du site (eaux usées) et l'exutoire au-delà;

**En matière de mobilité :**

- reprendre dans le tableau comparatif situation existante/situation projetée les 4 emplacements pour motos;
- présenter la situation existante en matière de trafic et le résultat de l'addition des nouveaux déplacements aux existants;
- mettre à jour les comptages;
- fournir des informations précises sur le programme et les capacités maximales en personne dans le RI;
- justifier le nombre de places de parking par rapport au nombre de membres et au nombre de couverts proposés au restaurant à l'aide d'une étude d'intention de fréquentation, et au besoin augmenter la capacité du parking;

**En matière d'environnement :**

- fournir une étude énergétique proposant des solutions techniques aux déperditions énergétiques de la piscine (rideau thermique, coupure du chauffage, piscine couverte,...);
- préciser le type de chauffage et fournir les données techniques en conséquence;
- fournir des informations quant à la protection de la faune de passage sur le site (chute dans la piscine, passage des barrières/clôtures,...);
- préciser le système de vidange de la piscine en excluant toute vidange par un quelconque égout;

**Considérant que par rapport à ces attentes, le projet tel que présenté :**

- maintient le programme du projet initial, mais en augmente la capacité du parking, et réduit le nombre de terrains de tennis extérieurs de 9 à 6;
- est accompagné d'un rapport d'incidences environnementales complété et précisé en fonction des modifications apportées;
- précise le plan d'implantation en distinguant la zone classée du chemin du Crabeggat;
- précise le devenir des eaux de pluies et des eaux usées;
- fournit une étude énergétique très légère quant à gestion de la piscine;
- fournit les réponses relatives au diamètre de l'égout et de la situation existante;
- communique le résultat de tests de percolation et de profondeur de la couche imperméable;
- précise une capacité de 120 places assises pour le restaurant;
- ne fournit des informations quant à la protection de la faune de passage sur le site (chute dans la piscine, passage des barrières/clôtures,...);

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

- transformer et agrandir les installations offrant 2 salles de cours, une zone Wellness, une zone de relaxation, 2 zones destinées aux soins;
- construire un parking souterrain de 83 emplacements (+14 emplacements par rapport à la demande précédente) avec une cheminée de désenfumage de 8 m<sup>2</sup>;
- construire 2 terrains de tennis enterrés;
- construire une piscine extérieure;
- construire un abri de jardin;
- aménager 6 terrains de tennis extérieurs (pour 9 dans la demande précédente);
- aménager une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique (poubelles,...) à droite de l'entrée;
- supprimer le parking extérieur;
- créer un parking extérieur pour 30 vélos;
- abattre de 15 arbres;
- planter 19 arbres à haute tige;

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

- Le projet vise à reconvertir une zone de sports et de loisirs en plein air, principalement affectée à la pratique du tennis, en club sportif qui propose davantage d'activités "indoor", dans l'objectif d'accueillir 1.000 abonnés;
- Selon la note explicative, les joueurs de tennis ne sont pas forcément membres du club. Les visiteurs ont également accès aux installations;
- Le projet vise des constructions sur une emprise au sol légèrement inférieure à 20% de la superficie des terrains qui composent cette zone de sports et loisirs en plein air, proportion qui englobe une parcelle affectée actuellement à la résidence (parcelles 17L et M, reprise 17 K dans les documents de la demande);
- L'emprise au sol des constructions prise en compte par la demande reprend le club house, la cabine HT, les terrains enterrés, le parking enterré, les extensions du club, le bâtiment administratif et la maison existante de la parcelle 17L et M. Elle ne comprend pas la piscine du projet qui constitue cependant une des principales infrastructures du site, ni celle de la parcelle voisine;

- En termes de données d’emprise au sol et de superficies, il faut remarquer ce qui suit :
  - selon le rapport d’incidences environnementales (tableau page 23), l’emprise des constructions se voit portée à 4.002 m<sup>2</sup>, sur une superficie du sol de 22.697 m<sup>2</sup> (soit 17,63%);
  - par contre, selon le cadre VI de l’annexe 1, elle se voit portée à 3.700 m<sup>2</sup>, sur une parcelle de 14.222 m<sup>2</sup> soit 26%;
  - enfin, selon le relevé du géomètre, la parcelle sur laquelle porte la demande présenterait une superficie de 15.131 m<sup>2</sup>, et cette valeur n’apparaît pas dans les données;
  - il en découle une grande difficulté, et même une impossibilité d’apprécier la conformité de la demande par rapport aux impositions du plan régional d’affectation du sol en la matière;
  - le respect des 20% d’emprise est calculé sur la ‘zone’ de sports du PRAS, dont une parcelle n’appartenant pas au demandeur (17L et M). Le projet "consomme" dès lors tout le potentiel de la zone offert par le PRAS, au détriment de la parcelle voisine;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose de varier l’usage de la zone de sports de plein air en ajoutant des activités tel que des cours "indoor" de yoga, de danse, espace de méditation, zone de bien-être, espace de relaxation, soins et 2 terrains de tennis accessibles via un long couloir enterré ou un cabanon d’accès;
  - L’enterrement de 2 terrains est motivé par le caractère énergivore des terrains couvert par des bulles de tennis et leur caractère peu esthétique engendrant un impact important sur le paysage;
  - Le restaurant de 221 m<sup>2</sup> permet de servir 147 couverts (1,5 m<sup>2</sup>/personne). Le rapport d’incidences environnementales l’estime à 120 couverts, mais ne prend en compte pas plus de 45 couverts à midi et 75 couverts le soir pour le calcul des besoins en stationnement liés à cet aspect du projet. La superficie du restaurant est donc disproportionnée, le nombre de couverts risque donc de pouvoir être augmenté;
  - A l’extérieur, une piscine de 300 m<sup>2</sup>, un golf "practice" et un terrain de pétanque sont ajoutés;
  - Par rapport à la demande précédente, le nombre de terrains de tennis extérieurs se voit réduit de 9 à 6;
  - L’horaire d’accessibilité prévu est de 7h00 à 22h00 (lundi à mercredi), de 7h00 à 23h00 (jeudi et vendredi) et de 8h00 à 23h00 (samedi et dimanche);
  - Le projet offre 32 emplois (21 ETP et 11 TPartiels);
  - Niveau par niveau, le programme se répartit comme suit :
    - la création d’un niveau en sous-sol de grande hauteur libre et situé sous les terrains de tennis en plein air, de sorte à intégrer à l’offre sportive 2 terrains de tennis "indoor";
    - la création d’un niveau R-3, intégralement en sous-sol, à usage deux salles de soins avec espaces accessoires, et comportant des circulations verticales, des locaux techniques ainsi que la cuve de la piscine extérieure mentionnée ci-après;
      - et à l’avant du bâtiment, 3<sup>ème</sup> niveau du parking souterrain (31 emplacements) sur l’emprise du parking à l’air libre existant;
    - un niveau R-2, à l’arrière du bâtiment du club-house, au niveau des terrains de tennis :
      - une affectation d’espaces de bien être ‘Wellness’ ainsi que le percement de baies donnant accès aux extensions décrites ci-après;
      - au Nord-Est, la construction d’une salle de relaxation avec espaces de rangement accessoires et terrasse extérieure contiguë;
      - de l’autre côté, au Sud-Ouest, la construction d’une aile enchâssée dans le relief, où sont aménagées un accueil avec espace d’attente, 5 cabines de soins, des circulations verticales, des espaces de rangements et de services, ainsi qu’un accès vers le niveau de parking décrit ci-après;
      - à l’avant du bâtiment, le 2<sup>ème</sup> niveau du parking souterrain (28 emplacements - n°25 à 52) sur l’emprise du parking à l’air libre existant;
      - à l’arrière du bâtiment et en extérieur, une piscine à l’air libre de belles dimensions (12 mètres x 21,90 mètres);
    - au niveau R-1 :
      - le réaménagement des espaces existants en salle de fitness, en vestiaires (hommes et dames avec sanitaires incorporés), en espaces de circulation, d’attente et de détente (dont un fumoir);

- au-dessus de l'aile projetée au Sud-Ouest au niveau R-2, les circulations verticales et 2 salles de cours, ainsi que des espaces de service (installations techniques);
- à l'avant, le 1<sup>er</sup> niveau de parking (24 emplacements - n°1 à 24) connecté au bâti existant par des espaces d'accueil, installations sanitaires et circulations horizontales;
- l'aménagement d'un terrain de pétanque au-dessus de la salle de relaxation précitée;
- o au niveau rez-de-chaussée :
  - l'exploitation de l'espace existant du club house en bar avec cuisine attenante et centrale. La superficie du restaurant permet 120 places assise;
  - la construction de superstructures au-dessus de l'aile projetée au Sud-Ouest, (repris "bâtiment administratif aux plans") comportant un bureau de gestion, permettant l'accès aux circulations verticales vers les niveaux inférieurs, et abritant des installations techniques (dont une cabine à haute tension);
  - l'aménagement d'une terrasse surplombant la partie basse du site;
  - l'aménagement d'un jardin potager au-dessus du parking souterrain;
- o au niveau R+1 :
  - l'aménagement des combles du club-house existant, en cuisine et appartement;
  - une rehausse ponctuelle de l'aile Sud-Ouest;
- o Il ressort de l'analyse du programme que les activités accessoires à la zone de sports de plein air reprennent le restaurant, le Wellness, salle de relaxation, salle de fitness, 2 salles de cours, 2 salles de soins, 5 cabines de soins et les annexes (vestiaires,...);
- o Le rapport d'incidences environnementales ne détaille pas ces superficies (complément RIE p. 23);
- o Ces activités sont en outre accessibles aux personnes qui ne font pas de sport;
- o La notion "d'activités accessoires" dont question dans la prescription particulière 13 du plan régional d'affectation du sol est largement dépassée. Les commerces accessoires à la zone doivent en effet être de taille généralement faible et constituer le complément usuel et accessoire;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o la zone de sports porte sur les parcelles qui font l'objet de la demande, ainsi que sur les parcelles 17L, 17M dont le bâti est affecté à une maison particulière;
  - o selon l'annexe 1, le projet est établi sur une parcelle de 14.222 m<sup>2</sup> et l'emprise des constructions s'élève à 26%;
  - o selon le rapport d'incidences environnementales, la superficie du terrain prise en compte s'élève à 22.697 m<sup>2</sup> et le taux d'emprise correspondante s'établit à 17,6%, le taux d'imperméabilisation étant quant à lui de 19%;
  - o selon la note explicative, l'emprise est de 4.355,60 m<sup>2</sup> représentant 19,9% de 21.778 m<sup>2</sup>;
  - o selon la note explicative, la piscine n'est pas comptabilisée dans l'emprise. Elle permet à la fois le sport et le jeu, et ne correspond à aucun type de construction dispensé d'être comptabilisé dans le maximum de 20% d'emprise dont question dans la prescription particulière 13 du plan régional d'affectation du sol;
  - o la principale intervention de construction visible depuis l'espace public est la construction du bâtiment administratif, du côté de l'avenue Paul Stroobant;
  - o le gabarit des volumes projetés est limité au regard de l'important enclassement des constructions dans le relief;
  - o le bâtiment administratif présente 3 niveaux couverts par une toiture plate, dont un seul sera apparent au niveau de la rue;
  - o le bâtiment central est étendu à l'arrière par 2 niveaux, équivalent au -1 et -2, enclassé dans le relief du terrain, et sur les côtés sur 1 niveau (-2);
  - o les terrains de tennis souterrains se situent sous un terrain de tennis et en partie sous le terrain de practice de golf. Le fait d'enterrer 2 terrains permet de ne pas placer de bulles saisonnières;
  - o les constructions en sous-sol nécessitent d'énormes cubages de déblais, pour les 3 niveaux de parkings en sous-sol, pour les terrains de tennis indoor et pour le creusement inhérent à la piscine;
  - o les toitures plates des extensions sont aménagées en toiture verte;
  - o la dalle couvrant les deux terrains de tennis enterrés est couverte de terre arable;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose :
  - o l'abattage de 15 arbres, dont 9 à la limite Est du terrain, aucun abattage n'étant prévu dans la zone classée du chemin;
  - o la plantation de 19 arbres d'espèces indigènes;
  - o le court principal est agrémenté de gradins de forme ondulante;

- le projet propose un aménagement d'un terrain de golf (practice) au centre des terrains de tennis en plein air, lesquels seront entourés de haies, rendant obsolète l'option de couverture des terrains par bulles, ce qui soustraira ces installations du paysage, ces dernières étant visibles notamment depuis la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol qui couvre l'avenue Brugmann;
- l'aménagement paysager fait perdre une partie de la biodiversité existante. La plantation de Taxus en bordure des chemins empêchant la vue vers la piscine n'est pas un choix d'essence adéquate car les oiseaux n'y nichent pas. Il y a lieu de privilégier les essences marcescentes (hêtre, charme), ou l'aubépine,...;
- le plan paysager propose des plantes non adaptées, faisant entre autre partie de la liste des espèces invasives annexée à l'Ordonnance Nature,...;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le site est accessible par les lignes de trams 97 et 92 et les lignes de bus 38, 41, 60 et 43 de la STIB. Ces arrêts sont relativement éloignés du site, selon le RIE;
  - 2 ICR passent à proximité du site : n°7 et C;
  - une station Villo ! est aménagée au square Georges Marlow;
  - une station Cambio est aménagée à la place Emile Danco;
  - l'avenue Paul Stroobant assure la desserte du service vert, de 18 habitations, et d'une école de 406 élèves engendrant la majorité du trafic de l'avenue;
  - des nouveaux comptages ont été effectués du samedi 22 octobre au vendredi 4 novembre 2016. Malgré l'augmentation du nombre d'élèves de 42%, l'augmentation du flux est de 12%;
  - le projet communal de réaménagement de l'avenue constitue à organiser une zone résidentielle où l'espace est partagé et la vitesse limitée à 20km/h;
  - l'entrée du site sur lequel porte la demande est située un peu plus bas que l'entrée du service Vert;
  - le projet prévoit un parking de 83 (24+28+31) emplacements en 3 niveaux de sous-sol dont 3 emplacements pour personnes à mobilité réduite et 10 vélos au niveau -1 et 4 motos au niveau -3 (ce qui est fort contraignant pour ces usagers);
  - le RIE estime le nombre d'emplacements nécessaires comme suit :
    - 21 pour 8 terrains de tennis;
    - 10 pour 15 nageurs (3 par couloir);
    - 10 pour le spa;
    - 5 pour le bar;
    - 5 pour le personnel (+2 motos);
    - 37 emplacements pour le restaurant (45 couverts à midi et 75 couverts le soir);
    - Soit 88 emplacements, dont 31 pour les activités "outdoor" et 57 pour à la fois les activités "indoor" et le restaurant. On peut donc en déduire que les activités indoor sont plus importantes en fréquentation, dans cette zone de sports et de loisir de "plein air";
  - selon le RIE, le nombre d'emplacements est suffisant et permet d'éviter le report en voirie. Cependant, il est à craindre également que le nombre d'utilisateurs sera plus important puisqu'ils peuvent faire sur place du sport et de la détente. Les membres restent donc sur place plus longtemps, la rotation est donc plus faible que des membres qui ne viendraient que pour pratiquer 1 heure de sport. En week-end, le nombre d'utilisateurs risque d'être encore plus important, y compris pour le restaurant, et dès lors d'occasionner un report de stationnement en voirie;
  - le flux de trafic global a été estimé par le demandeur à ± 630 mouvements de véhicules par jour, avec une pointe de 55 vers 19h00;
  - selon le RIE, le carrefour Dieweg-Stroobant est capable d'absorber le trafic supplémentaire;
  - selon le RIE, le flux de trafic supplémentaire s'élève à 25 véhicules/heure, par sens;
  - le RIE note cependant des conflits de croisement dans l'avenue Paul Stroobant aux abords de l'école;
  - les besoins en livraisons sont estimés à raison d'une voiture et un camion/jour, 5 jours/semaine;
  - il est estimé par le gestionnaire que le personnel occupera 9 emplacements pour 21 ETP et 11 temps partiels;
  - le pic d'utilisation estimé se fait en début de soirée, en dehors des horaires scolaires;
  - le RIE conclut que le trafic généré par le projet peut être absorbé, sans heurts, la plus grosse contrainte dans l'avenue étant générée par l'école;

- dans son avis, le Service Technique de Voirie-Mobilité de la Commune d'Uccle émet les plus vives réserves quant à la pertinence d'un projet d'une telle ampleur (1.000 membres) dans cette voirie sans issue à caractère local ne pouvant accepter qu'un trafic réduit, que ce soit en son état actuel comme dans sa configuration projetée à l'étude en ce moment par la Commune;
- l'avis du Service Technique de Voirie-Mobilité de la Commune d'Uccle estime que les incidences du projet sur les aspects de mobilité ne sont pas suffisamment étudiées et prises en compte;
- l'usage de la piscine entraîne l'obligation de vidanger 35 m<sup>3</sup> d'eau/semaine, en camion-citerne. Le passage d'un camion de 35 tonnes, chaque semaine, dans cette voirie locale constitue une incidence notable à éviter dans le quartier;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le site n'est pas pourvu d'égout;
  - en situation existante, le site possède ses propres citernes et fosses septiques, une chambre de décantation et un drain dispensant à hauteur du talus du Crabbegat;
  - il est prévu que Vivaqua prolonge les égouts sous l'avenue Paul Stroobant;
  - l'égout sera profond de 4 mètres à l'entrée du site. Des pompes de relevage sont donc nécessaires pour les eaux usées;
  - le projet propose 2 citernes de 25.000L dont le trop plein s'évacue vers un drain de dispersion de 110 m<sup>3</sup> situé latéralement aux terrains de tennis;
  - le fossé de dispersion est situé à la limite est du terrain, proche du chemin du Crabbegat, et qu'il faudrait donc évaluer le risque d'affaissement du talus et assurer que le bassin est suffisamment profond pour l'éviter;
  - le trop-plein de la piscine est stocké dans une cuve de à vidanger hebdomadairement par camion-citerne;
  - Il y a lieu de prévenir l'impact potentiel du projet sur l'hydrogéologie locale et plus particulièrement sur les flux locaux des eaux souterraines (zone saturée). Les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel, modifiant significativement la piézométrie locale (niveaux d'eau de la nappe) en amont et en aval hydrogéologique des bâtiments pouvant in fine provoquer une remontée de la nappe phréatique en amont (pouvant aller jusqu'à l'inondation) et une baisse du niveau de la nappe en aval;
- en matière de chantier :
  - la durée de chantier est estimée à 24 mois;
  - 35.000 m<sup>3</sup> de terre foisonnée doivent être déblayés, soit 2.300 camions et 4.600 mouvements, répartis sur les 4 phases de chantier;
  - le chantier se déroulera à 4 phases :
    1. l'abattage des arbres, les tennis enterrés, évacuation de 7.000 m<sup>3</sup> de terre;
    2. l'extension du bâtiment, évacuation de 5.000 m<sup>3</sup> de terre;
    3. le parking, évacuation de 22.000 m<sup>3</sup> de terre;
    4. la piscine, évacuation de 1.000 m<sup>3</sup> de terre;
  - le RIE estime une moyenne de 4,4 camions par jour (8 à 10 mouvements) sur les 2 ans de chantier, mais les excavations peuvent difficilement s'étendre jour après jour sur les 2 ans, le chantier comprenant également la phase de réalisation,... l'évacuation se fera sur un nombre restreint de jour et donc avec un plus grand nombre de camions. En séance publique de la Commission de concertation, il a été reconnu que le RIE ne permet pas de préciser la quantité des camions de déblai plus réaliste, mais qu'il s'agira de plusieurs dizaines de camions par jours;
  - le RIE reconnaît qu'une concentration est possible avec un impact de circulation au Dieweg vu la difficulté de braquage des camions et donc création de files dans le Dieweg, des croisements difficiles avenue Paul Stroobant, des manœuvres et circulations difficiles sur le chantier, des difficultés probables au site du service vert de la commune, et ce de manière plus importante lors de la phase 3;
  - le RIE recommande d'éviter les heures de pointes et une concertation avec la commune;
  - le RIE n'analyse pas les contraintes de circulation dues à la fourniture de matériaux, notamment des bétonnières qui risquent de se succéder pour établir les radiers et les murs des constructions entrées;
  - il est à craindre des conflits importants avec les horaires d'entrée et de sortie scolaire;
- en matière de bruit :
  - la création de la piscine extérieure à vocation uniquement sportive ne devrait pas engendrer plus de nuisances sonores que les terrains de tennis, selon le RIE. La réalisation de massif écran à l'Est du

bassin y contribue. Les tennis extérieurs en produisent également. Le nombre de terrains se voit diminué de 9 à 6;

- cependant, il est à craindre que les activités d'aquagym, les événements, les jeux d'enfants produisent plus de bruit que des terrains de tennis;
- un réclamant demande de prolonger le 'mur antibruit' sur la longueur de sa terrasse (41 chemin du Crabbegat),

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :
    - le projet a un impact important en intérieur d'îlot par l'usage de la piscine qui est susceptible d'engendrer du bruit, de même que l'usage des terrasses, des terrains de tennis extérieurs;
    - le site sera fortement modifié par l'augmentation importante du taux d'emprise;
    - le chantier en lui-même générera énormément de déblais, et dès lors un charroi important dans l'avenue Paul Stroobant, voirie sans issue;
  - application de la prescription particulière n°13 al. 3 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> :
    - la superficie au sol du projet reprend le club house, la cabine à haute tension, les terrains enterrés, le parking, les extensions du club, le bâtiment administratif et la maison existante de la parcelle 17L et M dite 17k pour un total de 4.002 m<sup>2</sup>;
    - elle ne comprend pas la piscine qui est cependant une des principales infrastructures du site. Elle n'est pas comptabilisée dans les infrastructures à car considérée, par le demandeur, comme faisant partie des installations sportives de plein air, au même titre qu'un terrain de tennis. Plusieurs réclamants contestent cette analyse, une piscine ne pouvant être considérée comme un terrain de tennis ou de hockey;
    - le RIE justifie cela du fait que la piscine est une installation sportive au même titre que les terrains de tennis et qu'elle n'est pas imperméable;
    - le programme proposé en zone de sports et loisirs en plein air comporte des constructions à compter dans le taux d'emprise et qui ne constituent pas des espaces de sport en plein air à proprement parler;
    - la superficie au sol des infrastructures et constructions ne peut dépasser 20% de la superficie de la 'zone'. La zone de sports comprend l'ensemble des parcelles ainsi affectées (parties d'îlots ou îlots contigus ayant une même affectation), mais comprend des parcelles qui ne sont pas soumises à la demande. Le projet porte sur 14.222 m<sup>2</sup> de parcelle, ce qui permet 2.844 m<sup>2</sup> d'emprise. Selon l'annexe 1, l'emprise est de 26%. Selon le RIE, le terrain pris en compte est de 22.697 m<sup>2</sup>, soit la 'zone'. Des réclamants s'opposent au fait que le projet puisse utiliser le potentiel des parcelles qui ne font pas partie du projet estimant outre passer les droits du demandeur;
    - en tout état de cause, les 20% constituent un maximum et non un droit acquis, à apprécier au regard du bon aménagement des lieux, des incidences du projet, des caractéristiques particulières des lieux;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande de dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé hors PPAS :
    - non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU - Hauteur d'une construction isolée qui prescrit "*la hauteur des constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries*" :
      - A. le projet ne rehausse pas le bâtiment existant;
      - B. les ajouts sont plus bas et le projet est donc conforme, la dérogation étant nulle et non avenue;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le

13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

A. le restaurant peut disposer de 120 places (à raison de 1,5 places/m<sup>2</sup>);

B. cette capacité, en pleine exploitation et simultanément aux autres activités prévues par le projet dépasse les possibilités du site, notamment en matière de capacité de stationnement;

○ motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

○ demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison de :

○ l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> (catégorie 20 de l'annexe B) : le projet est accompagné d'un plan paysager autour du bâtiment et de replantation d'arbres;

○ la création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements (catégorie 24 de l'annexe B). Les parties accessibles au public hors parking représentent 2.582 m<sup>2</sup>, sans compter la piscine;

○ des garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques (catégorie 26 de l'annexe B). Le parking offre 83 emplacements en 3 niveaux de sous-sol + 4 motos + 30 vélos;

○ motifs inhérents au CoBAT :

○ application de l'article 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 333). Les extensions se font à l'arrière du site, sous forme de volumétrie simple et sobre, largement vitrée sur l'arrière du site, couvertes de toiture verte;

○ 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), à savoir le chemin du Crabbegat. Le chemin creux du Crabbegat qui longe le site au Nord et à l'Est est un site semi-naturel à caractère paysager exceptionnel en milieu urbain; ce site est classé par arrêté royal du 05/07/1989, et le classement s'étend pour partie sur les parcelles de part et d'autre du chemin proprement dit, et notamment en lisière du site sur lequel porte la demande, sur une profondeur de 20 mètres;

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

○ prescription particulière du PRAS 21. Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine. Les extensions se font à l'arrière du site, sous forme de volumétrie simple et sobre, largement vitrée sur l'arrière du site, couvertes de toiture verte;

**Considérant que :**

○ le projet consomme le potentiel d'emprise de la 'zone' alors qu'il ne porte pas sur les parcelles 17L et M (dites 17 K par la demande). Il empêcherait dès lors les autres propriétaires de pouvoir bénéficier de l'usage de leur parcelle en zone de sports en étendant leur infrastructure. Cet aspect du projet engendre une iniquité manifeste entre propriétaires de parcelles dans le zone;

○ le projet reste disproportionné :

○ par rapport à la parcelle affectée en zone de sports de plein air,;

○ par rapport à l'environnement naturel qui entoure le site sur la majeure partie de son périmètre;

○ par rapport aux sites classés, à la qualité paysagère des lieux;

○ par rapport à l'enclavement de cette parcelle accessible par une voirie sans issue, dont le réaménagement en voirie résidentielle est prévu;

○ par rapport aux autres sites et propriétés (équipements et habitations) qui ne disposent que de cet accès depuis le réseau viaire (Dieweg);

○ par les moyens démesurés (volumes de terrassements à mettre en œuvre - technologie de relevage des eaux par pompes) que nécessite sa mise en œuvre;

○ son accessibilité par une voirie étroite et sans issue, dans un quartier résidentiel incluant une école de plus de 400 élèves et un service communal disposant de véhicules de type utilitaires, n'est en effet pas suffisante pour les fréquentations que le demandeur escompte (1.000 membres, joueurs de tennis, invités, personnel, livraisons, entretien, back-wash,...);

○ le projet ne respecte pas le caractère essentiellement résidentiel et à basse densité de l'avenue en proposant des activités dont les horaires sont tardifs (22h00 ou 23h00) et se déroulent 7 jours sur 7;

○ il compte plusieurs installations de 'spa', relaxation, autant d'activités non sportives, et de nature à engendrer une très forte pression sur l'accessibilité des lieux;

- les activités annexes, accessoires et indoor sont trop importantes (Wellness, restaurant de 125 couverts, bar);
- le chantier lui-même engendrera des nuisances importantes par le seul fait du cubage des déblais. Il ne peut pas être considéré sérieusement que ces déblais se feront dans le respect de la moyenne de 4 camions par jour pendant 2 ans (moyenne évoquée par le RIE). Il est évident qu'à chaque phase, les déblais se feront de manière concentrée et intensive afin de permettre rapidement le bétonnage et couvelage des installations enterrées;
- les phases de bétonnage engendreront également un nombre considérable de mouvements de camions, non étudié dans le RIE;

Considérant que dès lors le projet dépasse les possibilités que permet le PRAS pour la zone de sports et loisirs en plein air et de la parcelle;

Qu'il ne respecte pas les particularités et les caractéristiques urbanistiques du quartier;

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

**En matière d'implantation : conditions pour la Commune et CITIDEV :**

- supprimer la piscine qui engendre des nuisances d'usage quotidiennes et des nuisances régulières dues aux entretiens, vidanges par citerne,...;
- calculer le potentiel des 20% sur la parcelle faisant l'objet de la demande uniquement, ce taux maximal n'étant en rien un droit acquis et pouvant être réduit en vue de respecter le bon aménagement des lieux vis-à-vis des alentours immédiats des projets situés dans pareille zone;
- réduire en conséquence les activités "indoor" non sportives devant être 'nécessaires à l'affectation de la zone ou complémentaire à leur fonction sociale';

**En matière d'implantation : conditions pour Bruxelles Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme :**

- calculer le potentiel des 20% sur la parcelle faisant l'objet de la demande uniquement, ce taux maximal n'étant en rien un droit acquis et pouvant être réduit en vue de respecter le bon aménagement des lieux vis-à-vis des alentours immédiats des projet situés dans pareille zone;
- réduire en conséquence les activités "indoor" non sportives devant être 'nécessaires à l'affectation de la zone ou complémentaire à leur fonction sociale';

**En matière de programme :**

- le restaurant ne peut être que l'accessoire de la zone de sports (prescription 13 du plan régional d'affectation du sol : commerce de taille généralement faible qui constitue le complément usuel et l'accessoire de la zone). Une capacité de 75 couverts apparaît comme la limite supérieure correspondant aux infrastructures et au nombre d'emplacements de parkings proposé pour les visiteurs;
- assurer le bon fonctionnement de la station d'épuration dans l'exercice d'un fonctionnement comportant des installations de type "spa" (exemple de station existante, validation par le fabricant,...),
- expliquer clairement les mesures qui seront prises lors de l'usage de la station d'épuration afin d'en garantir le processus d'assainissement (produits utilisés, fréquence d'entretien,...);

**En matière de mobilité :**

- respecter l'avis du Service Technique de la Voirie du 11/09/2017;

**En matière d'environnement :**

- présenter une étude hydrologique de l'impact du bâti (particulièrement en sous-sol) sur les mouvements de l'eau souterraine;
- n'organiser aucun évènement en dehors des horaires d'exploitation qui seront imposés par le permis d'environnement. Si le demandeur tient à ces organisations, il devra demander une modification de son permis d'environnement;

**En matière d'aménagement des abords :**

- opter pour des essences marcescentes ou l'aubépine pour les haies (pas de taxus) (demander la validation d'un plan paysager détaillé aux services Vert et de l'Environnement);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être adapté aux proratas de la parcelle;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre aux particularités des lieux;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande dépasse les capacités des lieux et que les conditions visent à réduire les incidences sur l'environnement immédiat;

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 à l'échelle du 1/50<sup>ème</sup> et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

**Avis FAVORABLE** majoritaire de la Commune, de Bruxelles Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme et de CITYDEV en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme, aux conditions émises ci-avant;

**AVIS DEFAVORABLE** minoritaire de la BDU-Direction des Monuments et des Sites et de Bruxelles Environnement motivé comme suit :

**Bruxelles-Développement Urbain - Direction des Monuments et des Sites :**

Vu l'avis émis par la CRMS le 21/06/2017, qui réitère son avis défavorable émis sur un projet similaire le 22/06/2016;

Vu la situation du projet en contact direct avec le site classé du chemin du Crabbegat, et à proximité du parc classé du Wolvendael;

Considérant que le nouveau projet tel que présenté n'apporte pas les toutes les modifications et garanties demandées par la CRMS dans son avis de 2016;

Considérant que le site sableux du promontoire et le chemin creux du Crabbegat, un rare témoin de ce type en Région Bruxelloise sont des environnements fragiles;

Considérant l'ampleur excessive du projet par rapport aux caractéristiques des lieux, notamment les emprises en sous-sol, la présence d'une piscine de plein air à vidanger régulièrement, le traitement des rejets d'eau en absence d'égouttage; le flux de véhicules induits par la construction et l'exploitation du projet tel que proposé;

Considérant que le RIE ne permet pas d'obtenir la garantie de la préservation de ce site fragile;

Considérant que le projet prévoit une intervention dans le site classé du Crabbegat (évacuation du trop-plein de la station d'épuration en cas de pluies exceptionnelles), ce qui n'est pas acceptable tel quel et nécessiterait un permis unique;

**Bruxelles Environnement :**

Considérant les constats du RIE sur l'étroitesse et le mauvais état des bas-côtés de la voirie Paul Stroobant; l'impossibilité pour 2 véhicules "standards" de se croiser à certains endroits et l'absence de trottoirs;

Considérant l'estimation du RIE d'un flux maximal de 55 véhicules par heure, soit quasiment 1 véhicule par minute;

Considérant la présence d'une école de plus de 400 élèves en début de voirie et la présence des services communaux de type "espaces-verts" un peu plus loin sur la voirie, considérant que ces derniers sont équipés de véhicules de type "utilitaires" d'une taille supérieure aux véhicules privés, que dès lors, le trafic engendré par le projet est susceptible d'engendrer des perturbations du trafic pouvant mettre à mal la sécurité des élèves ou riverains de la voirie;

Considérant que ce problème de mobilité dans son ensemble constituait une motivation du refus du permis d'environnement n°395754;

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 20/09/2017**  
**objet n° 23**

**Dossier 2017/2- Enquête n° 149/17**

**Demandeur : Monsieur John Buckens**

**Situation : Avenue des Chênes 61**

**Objet : démolir un bungalow existant et définir un cadre de prescriptions en vue de la construction d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°2017/2 introduite le 02/05/2017 par Monsieur John Buckens et visant à démolir un bungalow existant et définir un cadre de prescriptions en vue de la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue des Chênes 61;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06 au 26/06/2017 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 :***

- *d'après un réclamant, l'acte authentique signé le 13.06.1952 entre l'acquéreur et le vendeur du bien mentionne un engagement « à ne construire ou laisser construire qu'un bungalow et à ne pas y planter d'arbres de haute futaie pouvant boucher et en aucune façon la vue de la propriété ... et ce en aucune façon la vue de la propriété qui sera érigée sur le terrain ... lot 1 »,*
- *la maison répond à une construction sans étage, et qu'elle est manifestement conforme à la notion de bungalow,*
- *la demande ne vise pas à reconstruire un bungalow, le gabarit est plus important, visible depuis les terrains voisins,*
- *à tout le moins, en cas de démolition reconstruction d'un bungalow, l'implantation devrait augmenter la distance d'implantation par rapport à la parcelle située à front de rue,*

***Réclamation 2 issues de plusieurs réclamants :***

- *la demande ne respecte pas l'esprit de la région et de la Commune sur les actes et travaux en intérieur d'îlot. La qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée selon eux. Le gabarit proposé est imposant créant « un poste d'observation des voisins », la surface de pleine terre diminue,*
- *demande de réduire le gabarit à un seul niveau, le maintien d'une façade aveugle au Nord, une solution pour l'évacuation des eaux usées qui n'occasionne aucun désagrément aux riverains,*

**Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 06/09/2017, a reporté son avis en attente de :**

- Une note justifiant la démolition : infiltration,...;
- Un reportage photographique intérieur ;
- La correction de l'implantation et la couronne de l'arbre repris à l'inventaire depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2017;
- La copie de l'acte notarié.

Considérant que ces éléments ont été introduits le 18/09/2017 :

Vu le complément à la note explicative;

Vu le reportage photographique illustrant la petitesse de plusieurs pièces de l'habitation;

Vu le reportage photographique illustrant l'humidité régnant dans les caves et sur les murs Nord et Est du rez-de-chaussée;

Vu le plan d'implantation corrigé;

Vu la copie de l'acte notarié;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

02/05/2017 : dépôt de la demande

07/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

12/06/2017 au 26/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/09/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté de la Commission de concertation

18/09/2017 : dépôt de pièces complémentaires à la demande de la commission de concertation

20/09/2017 : avis de la commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 7/06/2017, sans remarque

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et s'étend entre la chaussée de Waterloo et de la forêt de Soignes,
- La maison n°61 sur laquelle porte la demande :
  - se situe sur un lot de fond d'une superficie de +/- 1290 m<sup>2</sup>, au bout d'un chemin d'accès d'une longueur de 43 mètres qui présente une déclivité de +/- 4.5 mètres,
  - a été bâtie suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-16362-1952, et est due à l'architecte,
  - présente un gabarit R à toiture plate, de type bungalow et fortement marquée par le style architectural des années 50 (maçonnerie de briques badigeonnée en blanc, percements de faibles dimensions équipés de pavés de verre, répartition des espaces en niveaux fonction du relief, toiture à versant unique de faible inclinaison sur l'horizontale, débord de toiture, cheminée monumentale en moëllons à piédroit incliné, tracé de la terrasse, accès piéton en « opus incertum » de pierres naturelles...),
  - est implantée à proximité du fond de jardin du bien sis au n°59, à front de l'avenue,
- Quant aux maisons les plus proches :
  - La maison n°59 est située à l'Est, sur le terrain situé à front de l'avenue,
  - La maison n°55 est située au Nord-Est sur une parcelle dont la profondeur correspond à la profondeur cumulée de celles du n°59 et du n°61) et y est implantée à mi-profondeur de parcelle,
  - La maison n°63 est située au Sud-Est, est une villa à 4 façades qui est implantée sur une parcelle à front de l'avenue, sur une parcelle comparable à celle du n°59 en termes de profondeur,
  - Les maisons sises drève du Sénéchal, n°48 à n°58, sont situées du Sud au Sud-Ouest et leurs fonds de parcelles constituent la limite parcellaire sud de la parcelle sur laquelle porte la demande,
- Le couvert végétal est significatif (plusieurs arbres) aux limites de la parcelle, ces écrans végétaux comportant également des arbres sur les parcelles voisines, dont celle du n°59,
- Le relief est fortement marqué par une pente descendante et transversale du Nord-Est vers le Sud-Ouest, correspondant à une déclivité en longueur de +/- 4.7 mètres et un dévers de +/-5.8 mètres,

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

- La démolition du bungalow et la construction d'une villa unifamiliale de type 4 façades,

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

- La demande de démolition de cette maison d'une superficie totale de 123 m<sup>2</sup> est justifiée dans la demande par la faible superficie des chambres (11 m<sup>2</sup> et 6.9 m<sup>2</sup>) et de la cuisine (7 m<sup>2</sup>), ainsi que par l'absence d'isolation thermique,
- Une visite sur place a permis de constater que la maison est habitée, mais présente quelques défauts d'humidité et des pièces de petites dimensions et une typologie caractéristique de l'époque,
- Le bien n'a pas subi de transformations majeures depuis la construction,
- La verrière en façade Sud n'a cependant pas été construite en conformité du permis,
- Elle est totalement dépourvue d'isolation thermique,
- Le cout de rénovation du bungalow pour lui offrir le confort suffisant dépasse celui de la construction, ce qui est peu envisageable,

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

en matière de programme :

- la demande de certificat d'urbanisme vise à bâtir une maison unifamiliale de 4 ou 5 chambres,

en matière d'implantation et de gabarit :

- la demande de certificat d'urbanisme propose une occupation au sol de 165 m<sup>2</sup>, soit 15% de la parcelle, chemin d'accès déduit,

- un étage est proposé dans le respect de la pyramide à 45° par rapport aux limites de la parcelle, en retrait des façades nord, est et sud,
- la superficie de plancher totale de 323 m<sup>2</sup> correspond à un indice P/S de 30%, chemin déduit,
- le volume est proposé à toiture plate verdurisée afin de réduire l'impact volumétrique par rapport aux parcelles voisines,
- par rapport aux deux maisons voisines les plus proches, le gabarit proposé reste nettement plus bas, vu la déclivité du terrain, ce qui modifie faiblement les perspectives paysagères depuis ces deux maisons,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords de la parcelle sont constitués d'arbres d'essences diverses, au Sud de résineux en rangs désordonnés, à l'ouest de charmes, pin, au Nord un cèdre bleu de l'Atlas présentant un intérêt évident,
  - le projet entraîne l'abattage de deux arbres. Le solde de la parcelle est suffisamment arboré,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un garage est prévu dans le sous-sol enterré à l'avant,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la parcelle n'est pas reliée aux égouts,
  - le raccordement à l'avenue des Chênes n'est pas envisageable vu la déclivité du terrain,
  - un système d'épuration individuel est à prévoir (avec PE de classe 2),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les matériaux des façades proposés sont en pierre, brique, enduit, bois, métal,
  - les châssis en bois, en acier ou en aluminium,

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- la demande est impactante pour le site par l'augmentation du volume et de l'emprise de la construction envisagée;
- la démolition du bungalow est justifiée par le demandeur par le surcoût de la rénovation d'une construction qui n'est pas isolée;
- une visite sur place a permis de constater :
  - que le bungalow présente des pièces de vie de superficies réduites, une qualité constructive assez faible,
  - que la verrière qui n'a pas été réalisée comme prévu au permis,
  - que la cuisine et une des 2 chambres sont fort petites.
- une isolation par l'extérieure modifierait le style architectural du bungalow, dont la qualité constructive n'est pas avérée ;
- bien que le bungalow présente des caractéristiques de l'architecture de son époque, il ne présente cependant pas de qualité architecturale ou esthétique remarquable justifiant son maintien;

Considérant la réclamation évoquant une servitude de vue grevant le bien ;

**Considérant que suite à l'avis reporté de la Commission de concertation du 06/09/2017, le demandeur a introduit :**

- le complément à la note explicative qui met en lumière la faible qualité constructive du bungalow, les nombreux problèmes d'humidité en caves atteignant parfois un taux d'humidité de 90%, d'autres parois ayant un taux d'humidité supérieur à 25% en pied de mur et au rez-de-chaussée 15, 25 voire 75% d'humidité. Il met en lumière également des modifications de l'aménagement d'origine;
- le reportage photographique illustrant ces problèmes d'humidité l'humidité régnant dans les caves et sur les murs Nord et Est du rez-de-chaussée;
- le reportage photographique illustrant la superficie étriquée de plusieurs pièces de l'habitation;
- le plan d'implantation corrigé, qui illustre la couronne de l'arbre inscrit à l'inventaire et les autres arbres présent en fond de parcelle du n°59. Il découle de son analyse que la perspective de vue est en fait bouchée par cette végétation abondante;
- les copies d'actes notariés joints en complément font apparaître ce qui suit :
  - L'acte du 08/11/1923 mentionne une servitude au profit du n°57, or la propriété du voisin à front de l'avenue porte sur le n°59, et, à la fois le n°57 n'a pas été attribué et aucun permis d'urbanisme n'y est répertorié dans les archives du Service de l'Urbanisme de la Commune, de sorte qu'il est impossible de déterminer aujourd'hui, en fonction du parcellaire, des données cadastrales et de

l'attribution des numéros de police, quelle est la bâtisse qui pourrait bénéficier de cette servitude, d'autant plus qu'aucun plan illustrant cette situation ne semble avoir été transmis par les actes successifs,

- Cette servitude (1923) spécifie d'une part « *ne pas édifier de construction pouvant couper la vue de la villa n°57 vers le Racing club.* » et d'autre part « *de n'ériger sur le terrain acquis qu'une maison genre villa à un étage au moins...* » et les conditions spéciales ne semblent pas avoir été annexées ni reproduites dans tous les actes,
- L'analyse du quartier et de ses îlots fait apparaître que :
  - la limite la plus proche des parcelles du Racing Club se situe en dehors du rayon de 50 mètres autour de la parcelle sur laquelle porte la demande (et n'apparaissent donc pas sur le plan d'implantation satisfaisant aux exigences) et à +/- 225 mètres de la limite sud de la parcelle sur laquelle porte la demande,
  - dans cet espace de 225 mètres s'interpose la drève du Sénéchal, le front bâti de sa rive nord et une partie d'îlot longeant l'avenue Ryckmans et la drève du Sénéchal (jusqu'au domaine du Racing Club), d'une profondeur de +/- 135 mètres dans laquelle sont implantées plusieurs maisons de la rive sud de la drève du Sénéchal,
  - à moindre distance, directement dans la direction des parcelles du Racing Club, les maisons sises drève du Sénéchal, n°56 et n°58 s'interposent également directement dans la vue vers le domaine du Racing Club,
  - le Racing se trouve au Sud du n°59, tandis que le projet se situe à l'Ouest,

Considérant en conséquence que depuis 1923, date à laquelle a été libellée la servitude, le paysage et le développement urbain de cette partie du territoire a fortement évolué, en raccourcissant, sur certaines parcelles non soumises à la servitude, certaines perspectives à grande échelle que l'on ne peut plus percevoir aujourd'hui, dont celle que la servitude évoque;

Considérant que le projet qui sera développé en vue de la demande de permis d'urbanisme devra prendre en compte le souci d'intégration architectural en fonction du micro-cadre, au sein duquel les maisons isolées sont rarement en situation de vis-à-vis direct;

Considérant que la proposition du demandeur de reculer la maison et d'en abaisser le niveau d'implantation va dans ce sens et permettra à la fois de rendre le volume moins proéminent et de maintenir les murs de caves les plus proches des racines de l'arbre;

Considérant que le projet vise la construction d'une villa de gabarit R+1 dont l'étage est en recul sur 3 côtés, en augmentant, par rapport à la situation actuelle, l'emprise au sol de 42 m<sup>2</sup>, celle-ci restant limitée à 15% de la parcelle, valeur usuellement observée dans les réglementations applicables dans les intérieurs d'îlot des quartiers des plus faibles densités du territoire communal, dont les quartiers et îlots proches de la forêt;

Considérant que la façade Ouest (2 niveaux complets et une hauteur de +/- 6,80 mètres), qui fait face au fond de parcelle, est distante de 21 mètres à compter de celui-ci;

Considérant que la situation en intérieur d'îlot impose une construction plus réduite qu'à front de rue et un gabarit moins impactant, tout en s'alignant sur les données de densité habituelles pour l'intérieur d'un îlot de cette typologie;

Considérant que la densité de la végétation sous forme d'écrans arborés présente, au moins en fond de parcelle du n°59 dont un arbre inscrit à l'inventaire, une garantie suffisante de préservation d'intimité entre parcelles dans un îlot urbain de cette typologie;

Considérant de plus :

- que la maison à front de l'avenue (dont le rez-de-chaussée situé au niveau 14.65) est en surplomb du projet,
- que l'acrotère du toit de l'étage partiel du projet se situera au niveau 16.55, soit moins d'un niveau (1,90 mètre) plus haut que celui du rez-de-chaussée du n°59,
- que la distance entre façades, de l'ordre de 27 mètres, est pour bonne partie aménagée en jardin du n°59 sur lequel les occupants de cette maison ont la maîtrise d'aménagement et où se situe l'arbre sauvegardé, parmi d'autres qui constituent l'écran végétal,
- que dans cette situation, l'aménagement d'une toiture verte s'impose,

**Considérant que, pour répondre au bon aménagement des lieux, une demande de permis d'urbanisme sur le bien, devra :**

- limiter le projet à un indice P/S de 0.25 et à une emprise au sol de 15% de la superficie de la parcelle,
- s'implanter un peu plus bas sur le terrain de sorte à augmenter la zone de recul à 4 mètres au moins,
- ne pas créer de terrasses pour l'étage en recul du côté Est et Nord,

- ne pas démonter le mur de cave Est afin de ne pas toucher aux racines de l'arbre inscrit à l'inventaire de la parcelle n°59,
  - traiter la toiture de l'étage en toiture verte extensive,
  - dans l'hypothèse de placement de panneaux solaires, ils ne pourront dépasser le niveau de l'acrotère,
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

**Avis FAVORABLE majoritaire** en présence d'un représentant de Bruxelles développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La BDU – Direction des Monuments et des Sites s'abstient