

Séance du 11 octobre / Zitting van 11 oktober 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10010-2017
Situation : Clos du Drossart 5
Demandeur : Association des co-proprétaires – ACP DROSSART
(exploitation des chaudières et d'un parking couvert)
- 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.561-2017 (art.177)
Situation : Rue de Stalle
Demandeur : INFRABEL sa (M. Rubbens Christophe)
(démolir le parapet en maçonnerie existant du pont ;
élargir la superstructure et placer un garde-corps métallique)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.333 : monuments et ensembles qui ont fait
l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et
inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier)
- 3) 166/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.517-2017 (art.177)
Situation : Avenue du Prince de Ligne de 56 à 108
Demandeur : Administration communale d'Uccle –
Service Technique de la Voirie
(réaménager l'avenue du Prince de Ligne et le parking public face à l'avenue
de Beloeil (13 places))
- 4) 189/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.520-2017
Situation : Chaussée d'Alseberg 965
Demandeur : CATIMO sprl (M. de Sauvage Yves)
(régulariser la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une
terrasse)
- 5) 193/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.368-2017 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin 107
Demandeur : Monsieur DAYEZ Michel
(réorganiser l'immeuble et modifier la répartition des lots ainsi que leurs accès)
- 6) 190/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.003-2016
Situation : Avenue des Aubépines 152a
Demandeur : Madame NIEUWENHUYS Marie-Christine
(construire une chambre de service à l'avant de la maison)
- 7) 188/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.536-2017
Situation : Avenue Achille Reisdorff 8
Demandeur : CRECHE LES PAPILLONS sprl (Mme Desjaoui Najoua)
(changer d'affectation : habitation particulière en crèche avec un logement)
- 8) 180/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.420-2017 (art.126/1)
Situation : Avenue des Archères 25
Demandeur : Monsieur HERPAIN Antoine
(modifier le permis 16-42239-2015 : mettre en conformité la construction de
murs de soutènement et abattre des arbres)
- 9) 183/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.518-2017
Situation : Avenue Jacques Pastur 50
Demandeur : M. PAPAERT Guillaume et Mme VANHERREWEGEN Anastasia
(transformer et agrandir une maison uni-familiale)

- 10) 185/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.514-2017
Situation : Avenue Dolez angle Rue Engeland
Demandeur : ENGELAND Development sa (M. Graas Laurent)
(placer un panneau publicitaire temporaire (panneau immobilier ne répondant pas aux conditions des articles 43 et 44 du Titre VI du RRU, et indiquant le projet d’urbanisation du Plateau Engeland)
- 11) 179/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.562-2017 (art.177)
Situation : Chaussée d’Alseberg 1351
Demandeur : Agence pour l’Enseignement français à l’Etranger
Lycée Français Jean Monnet (Mme Regniez Evelyne)
(PERMIS ECOLE : construire les clôtures des cours de récréation à l’école maternelle y compris une loge pour les gardiens, démolir le muret existant le long de la chaussée d’Alseberg)
- 12) 186/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.449-2017
Situation : Avenue René Gobert 80
Demandeur : M. et Mme BEECKMANS Benjamin et SZWARCBURT Delphine
(transformer et agrandir la toiture pour y aménager un étage supplémentaire)
- 13) 181/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.220-2016
Situation : Rue Groeselenberg 220
Demandeur : Monsieur LAES Alexis
(rehausser une maison uni-familiale avec aménagement d’une terrasse et modifier les baies et châssis en façade latérale)
- 14) 209/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.385-2017 (art.177)
Situation : Rue du Bourdon
Demandeur : Proximus sa (M. Haeck Eric)
(installer une dalle béton de 6x6m à côté de la dalle existante, démonter le pylône existant SNCB de 27m et installer un nouveau pylône multi-opérateurs de 36m)
- 15) 184/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.503-2017
Situation : Rue Gatti de Gamond 194
Demandeur : Madame BEAUCARNE Béatrice
(agrandir et transformer un immeuble de 2 logements en un immeuble de 3 logements)
- 16) 196/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.393-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg 472
Demandeur : M. et Mme NIBELLE Frédéric et HAIRSON Julie
(rénover la maison et les annexes, démolir une petite annexe, modifier une baie en façade arrière)
- 17) 192/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.443-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg 515
Demandeur : Madame SPEZZANI Livia
(régulariser des travaux réalisés par les anciens propriétaires, ne respectant pas le PU octroyé (hauteur sous plafond de la chambre basse limitée 2.07m et extension du volume en mitoyenneté de gauche en vue de l’aménagement de l’escalier privatif, diminution de la profondeur de la cuisine, suppression de l’escalier extérieur menant au jardin)
- 18) 205/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.642-2017 (art.177)
Situation : Rue Langeveld 127
Demandeur : LE LAPIN BLANC asbl (Mme et M. Ruelle–Dispa)
(transformer un bâtiment (3 logements) et ses annexes (étable et garages) en une crèche et 2 logements)

- 19) 195/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.506-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg 984
Demandeur : Monsieur RUSSO III Thomas
(transformer un atelier en intérieur d’îlot en une maison uni-familiale, démolir deux annexes pour augmenter les surfaces des jardins)
- 20) 182/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.356-2017
Situation : Chaussée d’Alseberg de 652 à 656
Demandeur : NRJ sa (M. Berenbaum Jacques)
(la démolition de 2 immeubles et la reconstruction d’un immeuble mixte : commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages)
- 21) 194/17 – Demande de certificat d’urbanisme n°2017/3
Situation : Avenue Van Bever 26
Demandeur : IRSA asbl (M. Beyaert)
(démolir une maison existante et construire 2 immeubles de logements avec parking en sous-sol commun)

Divers / Allerlei :

1 avis reporté de la CC du 20/09/2017 - Uniquement pour avis de la CC :

- 22) 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)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 11 octobre 2017
Objet n° 01
Dossier : PE-10010-2017

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10010-2017
Situation	Clos du Drossart 5, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Drossart
Objet	Exploitation des chaudières et d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation et en prédominance résidentielle
Enquête publique	du 04/09/2017 au 18/09/2017 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 36 emplacements et 3 chaudières;
- Un local vélo est existant ;
- Le site semble correctement exploité ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le rapport du SIAMU du 14/06/2017 (ref CI.2017.0218/1/APB/vh) comporte 3 remarques;

AVIS FAVORABLE, à condition :

- de se mettre en ordre par rapport aux remarques du SIAMU;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 2

Dossier 16-43561-2017 (art.177)

Demandeur : Monsieur Christophe RUBBENS - INFRABEL S.A.

Situation : Rue de Stalle

Objet : - Démolir le parapet en maçonnerie existant du pont, Elargir la superstructure, Placer un garde-corps métallique

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43561-2017 introduite le 19/10/2016 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain par Monsieur Christophe RUBBENS et visant démolir le parapet en maçonnerie existant du pont, élargir la superstructure et placer un garde-corps métallique sur l'ouvrage d'art enjambant la rue de Stalle sur l'ouvrage d'art du chemin de fer franchissant la rue de Stalle

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de chemin de fer, le long d'un espace structurant;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/10/2016 : dépôt de la demande

29/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué

29/06/2017 : envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à solliciter l'avis de la Commission de concertation et à émettre un avis sur la demande en application de l'article 177 du CoBAT;

30/06/2017 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

Considérant que la demande d'avis est parvenue au Collège des Bourgmestres et Echevins dans un délai tel que la 1^{ière} opportunité d'inscription de la demande à l'ordre du jour d'une séance de la Commission de concertation ne peut être qu'après les vacances d'été;

Que l'article 177 du CoBAT dispose qu'en pareil cas (avis de la Commission de concertation sans enquête publique préalable), le Collège des Bourgmestres et Echevins se prononce dans les 30 jours de l'invitation qui lui est faite, à défaut de quoi son avis est réputé favorable;

Que ce délai expire avant la prochaine séance de la Commission de concertation;

Que le Collège des Bourgmestres et Echevins ne peut en conséquence, pour émettre son avis, bénéficier ni des informations, questions et réponses intervenues en Commission de concertation, ni de l'avis de celle-ci;

25/07/2017 : avis de la Commission Royale des Monuments et Sites qui précise « La commission demande de réévaluer l'ampleur de l'intervention compte tenu des nécessités de sécurité mais aussi de la valeur patrimoniale du pont. Elle demande de conserver un maximum des maçonneries existantes, en particulier les pilastres et leur modénature (jusqu'à y compris la hauteur des parapets supérieurs). Ces éléments participent pleinement à la logique constructive du pont et à son esthétique. Les niches de sécurité qui se logent ponctuellement à l'arrière du parapet conserveraient ainsi leur utilité. Elle demande un travail fin d'intégration des nouveaux dispositifs aux caractéristiques architecturales et techniques du pont. La CRMS invite le bureau d'étude à s'associer d'un bureau spécialisé en restauration du patrimoine afin d'adapter le projet à la valeur patrimoniale de l'ouvrage ».

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

- La demande porte sur un ouvrage d'art monumental situé le long de la ligne 124 du chemin de fer et franchissant la rue de Stalle, entre la rue Gatti de Gamond et la rue du Roetaert;
- Ce pont, qui fait partie des infrastructures géré par INFRABEL, permet la liaison des trains entre Charleroi et Bruxelles;

- Ce pont date de 1872, présente une valeur patrimoniale et esthétique importante et est fortement visible dans l'axe fortement emprunté que constitue la rue de Stalle, où il constitue un repère urbain important de la vallée de l'Ukkelbeek;

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

- démolir le parapet en maçonnerie existant du pont;
- élargir la superstructure;
- placer un garde-corps métallique;

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

- Le projet vise à permettre la sécurisation du personnel travaillant sur cet ouvrage lors de divers travaux d'entretien ou en cas de défaillance aux niveaux des assets sur celui-ci et est donc une demande légitime;
- Considérant que la transformation du pont projeté vise à faciliter l'entretien du réseau ferré contigu tout en garantissant la sécurité du personnel d'entretien des voies ;
- Cependant, la proposition telle que déposée ne peut s'envisager telle que proposée pour les aspects développés ci-après;

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

- Considérant qu'une telle demande doit être appréciée en tant que maillon d'infrastructure qui intervient dans le cadre de l'évolution de la mobilité en ville,
- Considérant que le projet prévoit la démolition des parapets en maçonnerie de briques et leur remplacement par des garde-corps métalliques ;
- Considérant que le parapet actuel en brique participe à la diminution du bruit ferroviaire pour le voisinage ;
- Considérant que le plan Iris II « garantit une attention renforcée et la priorité aux transports publics, aux piétons et aux cyclistes. » ; que pour ce faire il vise à favoriser les modes de transport actifs, par des liaisons cyclable avec les régions voisines, notamment « en créant le RER cyclable » ;
- Considérant qu'une piste cyclable du Réseau Express Régional cycliste (RER vélo) est prévue le long des voies de chemin de fer des lignes 26 et 124 de la SNCB ; que ces lignes sont partiellement comprises dans le périmètre de la présente demande ;
- Considérant que le « RER vélo » offre une réelle alternative aux déplacements motorisés en région bruxelloise, au premier bénéfice des modes actifs, de la quiétude du quartier et des habitants, tel que préconisé par le Plan Iris II ;
- Considérant que le projet propose une intervention architecturale irréversible et significative ; qu'il ne tient pas compte de la réalisation du tronçon « RER-vélo » prévue, ni du caractère patrimonial de l'ouvrage d'art existant ;
- Considérant que, concernant la politique régionale de mobilité en général et les modes doux en particulier, le PRDD ainsi que le schéma de développement Calevoet-Moensberg élaboré à l'initiative de la Commune préconisent comme enjeu majeur pour la région métropolitaine, Bruxelles en général et Uccle en particulier, la réalisation du RER vélo le long des 2 voies ferrées traversant Uccle, à savoir les lignes 26 et 124. Réaliser ce RER-vélo le long de la ligne 124 permettrait, par exemple, de relier en vélo en peu de temps la gare de Calevoet à la gare du midi ;
- Considérant que la passerelle piétonne sécurisée n'est pas exclusive d'une autre multimodale permettant de concrétiser le RER-vélo ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- Pour mettre en place son projet, Infrabel propose une solution type et préfabriquée en béton qui d'après les photos présentées dans le dossier est utilisée pour d'autres types de ponts, notamment en béton des années 1960;
- or, il s'agit ici d'un pont datant de 1872 ayant une valeur patrimoniale importante, il convient de mettre ce pont en valeur;
- la demande telle qu'introduite, en arasant le parapet, en supprimant la pierre bleue de couronnement, en remplaçant ces éléments existants par un élément en béton et un garde-corps métallique, le pont de la rue de Stalle font perdre au pont ses proportions et son caractère;

- Considérant néanmoins qu'il y a lieu de garantir la sécurité du personnel d'entretien des voies ferrées ; que la demande, d'intérêt public, apparaît dès lors légitime et prioritaire ;
- Considérant dès lors que le projet doit garantir l'intégrité de l'ensemble de la structure en maçonnerie existante, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural;
- Une solution alternative devrait être étudiée permettant de mieux mettre en valeur les caractéristiques du pont. Que cette nouvelle solution tienne compte, autant que possible, de l'avis de la CRMS du 25/07/2017 ;

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

- Proposer une solution alternative permettant de mieux mettre en valeur les caractéristiques du pont ;
- Que cette nouvelle solution tienne compte, autant que possible, de l'avis de la CRMS du 25/07/2017 ;
- Revoir l'ampleur de l'intervention compte tenu des nécessités de sécurité mais aussi de la valeur patrimoniale du pont ;
- Conserver un maximum des maçonneries existantes, en particulier les pilastres et leur modénature;
- Intégrer les nouveaux dispositifs aux caractéristiques architecturales et technique du pont ;
- Veuillez à ce que le projet modifié respecte les seuils de l'article 3 de la convention environnementale entre la Région de Bruxelles-Capitale et la SNCB relative aux bruit et vibration du chemin de fer signée en date du 24/01/2001 et n'hypothèque pas une potentielle voie RER-Vélo ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que l'intégration du projet sera davantage améliorée au regard des spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT 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 11/10/2017
objet n° 3

Dossier 16-43517-2017 (art.177) - Enquête n° 166/17

Demandeur : Monsieur Aron MISRA Collège des Bourgmestre et Echevins d'Uccle

Situation : Avenue du Prince de Ligne de 56 à 108

Objet : réaménager l'avenue du Prince de Ligne et le parking public face à l'avenue de Beloeil (13 places)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43517-2017 introduite le 05/05/2017 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle c/o Monsieur Aron MISRA, et visant à réaménager l'avenue du Prince de Ligne et le parking face à l'avenue de Beloeil sur le bien sis Avenue du Prince de Ligne de 56 à 108;

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

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

- **motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- o application de la prescription particulière n°25.1 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun,
- o application de la prescription particulière n°2.5 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 23/09/2017 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o dans l'ensemble le réclamant est très satisfait du projet qui améliore et embellit la rue,
- o demande de déplacer un arbre d'alignement qui ne permet pas le stationnement devant le n°58, vers la droite d'environ 1 mètre (vers le n°60),

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2017 : accusé de réception d'un dossier complet dressé par BDU

25/08 au 23/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis de la STIB du 16/06/2017 qui estime que rétrécissement au croisement de l'avenue de Beloeil semble incompatible avec le croisement de 2 bus;

Vu l'avis de la SNCB du 05/07/2017 ;

Vu l'avis d'INFRABEL du 23/08/2017 ;

Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité du 04/09/2017 ;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, comprenant sur la rive Sud de l'avenue des villas isolées ou jumelées et des immeubles à appartements (issus du permis d'urbanisme 41944 de 2014 dont le chantier se termine fin août 2017) sur la rive Nord. Elle est plus mixte vers la chaussée de Waterloo et la place de Saint-Job,
- o Dans ce quartier, l'avenue est fortement passante, notamment avec les bus 43 de la SITB et 124 de la TEC,
- o Le stationnement est autorisé le long de la rive Nord, les 40 véhicules se garent régulièrement en partie sur le trottoir, l'avenue étant perçue comme étroite,
- o La largeur de la voirie existante est de +/- 12 mètres,
- o Le permis d'urbanisme 41944 de 2014 prévoit la cession à la commune d'une bande de terrain de 2.80 mètres de large ainsi qu'une zone de terrain afin d'aménager un parking public,
- o A gauche de la passerelle enjambant le chemin de fer (ligne 26), un parking existant anciennement exploité par un restaurant, permet le stationnement de 13 emplacements,

- Le quartier est marqué par le caractère local et verdoyant dans lequel s'inscrit la présente demande ; le caractère vert de l'espace public est essentiellement dû aux zones de recul des habitations riveraines ;
- l'avenue du Prince de Ligne constitue la jonction la plus directe entre la Place St-Job et la chaussée de Waterloo ; que la circulation routière -bus de la STIB inclus- s'effectue dans les deux sens;
- la chaussée carrossable existante,-zone de stationnement comprise- est large de 12m et est réalisée en asphalte ;
- un parking pour véhicules motorisés de +/- 20 places borde l'accès au quai SNCB « Vivier d'Oie » ; que ce parking était anciennement exploité par le restaurant privé « Attila » ;
- le côté pair de l'avenue Prince de Ligne ne comprend pas de zone de stationnement pour véhicules motorisés ; que son trottoir, large de +- 2,5m est réalisé en pavés clinkers gris ; qu'il est ponctué de bornes anti-stationnement ;
- du côté impair de la voirie, le trottoir, large de +-2m est constitué de revêtements hétéroclites de type dolomie et pavés clinkers ;
- l est pourvu de bordures -légèrement- saillantes en pierre bleue ; le stationnement longitudinal, de +- 40 unités, s'effectue à cheval sur la chaussée carrossable asphaltée et sur le trottoir ;
- les cheminements piétons existants sont linéaires permettant un cheminement naturel sans détours pour les usagers du trottoir ;
- l'espace public n'est pas suffisamment équipé en mobilier urbain (bancs, poubelles, arceaux vélos,...), nécessaire à l'aménité de l'espace public ;
- à hauteur des n°83 à 107 et 109 à117 de l'avenue, 5 maisons et deux blocs d'appartements sont en cours de réalisation ; que ces constructions comprennent des parkings souterrains pour véhicules motorisés ainsi que des accès carrossables vers la voirie contiguë ;
- le lotissement de la parcelle cadastrée réf. 21612_D_0336_B_000_02 comprend :

entre le croisement de l'av. du Prince de Ligne/av. de Beloeil et le n°139 de l'av du P. De Ligne :

- la cession d'une bande de terrain, large de 2,8m à la voirie ;

en face du n° 56 de l'av. du Prince de Ligne :

- la cession d'une zone polygonale de 30m sur +-15,53m-18,41m, destinée à l'aménagement d'un parking public ;

en face du n° 108 de l'av. du Prince de Ligne :

- la cession d'une zone polygonale de 13m sur +-20m-24m, destinée à la réalisation d'une voirie d'accès public ;
- l'éclairage public existant est vétuste, de type routier et peu adapté à l'usage de la voirie ;
- les traversées piétonnes existantes ne sont pas conformes à l'art.5 du Titre VII du RRU ;
- les revêtements de l'espace public existants sont dégradés ; qu'en ce sens, ils ne contribuent pas à la lisibilité qualitative de l'espace public ;
- l'aménagement existant ne permet pas la circulation sécurisée et confortable de l'ensemble des usagers et plus particulièrement des PMR et des véhicules de service public (bus de la STIB, services communaux,...) ;
- en outre, la longueur et la configuration actuelle de l'avenue du Prince de Ligne n'invite pas à l'apaisement du trafic motorisé ;
- il y a dès lors lieu de réaménager l'espace public existant ;

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

- L'élargissement de la voirie à +/- 15 mètres, avec les bandes de circulation portées à 6.5 mètres,
- L'aménagement d'un trottoir de 2 mètres de large et d'une zone de stationnement longitudinal sur la rive Nord,
- La plantation de 22 arbres d'alignement entre les emplacements, délimitant 44 emplacements sur ce tronçon,
- L'aménagement d'une zone de stationnement pour 8 vélos est prévu à l'angle de l'avenue de Beloeil,
- La création d'une voirie à double sens entre l'avenue et les nouveaux immeubles,
- Le réaménagement du parking en maintenant 13 emplacements entourés d'arbres et arbustes,
- Une zone de plantation de 3.5 mètres de large entre cette voirie et l'immeuble n°139,
- Une chicane au carrefour de l'avenue de Beloeil,

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 concernant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet améliore l'esthétique de la voirie par la plantation d'arbre d'alignement,

- En ce qui concerne le motif d'enquête concernant l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun), la demande augmente le nombre d'emplacements en voirie, prévoit de large trottoir,

Considérant que le projet suscite également les remarques suivantes:

- la largeur -entre alignements- de l'avenue du Prince de Ligne est portée à +-14,8m ;
- le réaménagement de l'espace public comprend les éléments suivants :
 - La chaussée carrossable, large de 6,5m, est prévue en asphalte et devrait permettre le croisement aisé de deux bus STIB ;
 - les zones de stationnements, situées de part et d'autre de la chaussée carrossable, larges de 2m, sont distingués de la chaussée carrossable par un revêtement en pavés porphyre ;
 - le trottoir situé du côté impair de la voirie, larges de 2m, est prévu en pavés béton 20x20x8 gris ;
 - dans le prolongement des zones de stationnements projetées : la plantation de +- 26 arbres de haute tige, de type Prunus padus 'Tierfut' et à port fastigiés, le parking d'accès public prévu et le la nouvelle voirie d'accès public comprennent des zones plantées d'arbres et d'arbustes de type indigène ;
- à hauteur du n° 108 de l'avenue du Prince de Ligne :
 - l'aménagement d'une traversée piétonne équipée de dalles podotactiles ;
- à hauteur du n° 139 de l'avenue du Prince de Ligne :
 - la réalisation d'une voirie d'accès public, large de 5,5m permettant la circulation en double sens et comprenant une zone de stationnement longitudinale pour 3 véhicules en asphalte, cette zone est bordée d'un trottoir de 1,5m de large en pavés clinkers gris ;
- En face du n° 56 de l'avenue du Prince de Ligne :
 - l'aménagement d'un parking d'accès public en pavés clinkers gris d'une capacité de 13 places et pourvu de zones de plantations ;
- le projet permet aux riverains de pouvoir accéder à leurs garage respectifs, conformément à l'art 6 du Titre VII du RRU ;
- les filets d'eau et les bordures saillantes des trottoirs sont prévus en béton ; le niveau du trottoir équivaut celui de la chaussée carrossables ;
- le projet rénove l'éclairage public existant avec du mobilier de type « Maya Midi » ;
- le projet équipe l'espace public avec du mobilier urbain adapté aux usagers de la voirie (de type bancs, poubelles, arceaux vélos,...) ;

Considérant que les objectifs du projet

- le projet vise à garantir l'accessibilité confortable et sécurisé de l'ensemble des usagers de l'espace public et plus particulièrement des véhicules d'utilité publique tel que les bus de la STIB ou les véhicules de secours et d'entretien ;
- le projet vise à améliorer la convivialité de l'espace public par *la prise de mesures sur la vitesse et le revêtement routier*, tel que prescrit à la carte 4 du PRD ;
- le projet vise à encourager les déplacements alternatifs aux véhicules motorisé en milieu urbain par la mise en valeur de la gare SNCB existante et une offre suffisante en stationnement pour véhicules motorisés et vélos, aux abords de la station ferroviaire ;

Motivations

Considérant que le projet tend au respect de la priorité 8.3 du PRD en ce qui concerne «l'amélioration de la sécurité de tous les usagers et en particulier celle des usagers les plus faibles » ;

Considérant que le projet vise à « *rééquilibrer les fonctions séjour et circulatoire de la voirie* », conformément à la prescription 26.3 du PRAS ;

Considérant qu'à hauteur du n° 56 de l'avenue du Prince de Ligne, la configuration de la traversée piétonne projetée ne garanti pas suffisamment la traversée sécurisée et confortables des modes actifs ; qu'elle ne dissuade pas le stationnement sauvage contigu ;

Considérant qu'il y a lieu de l'écourter par l'extension du trottoir situé du côté pair de la voirie ;

Considérant que le dessin des certains cheminements piétons projetés force les modes actifs à de multiples dévoiements, au détriment du confort des modes actifs en espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir l'ensemble des cheminements piétons plus linéaires, en particulier à l'approche du carrefour entre les avenues du Prince de Ligne et Beloeil ;

Considérant qu'afin de garantir la lisibilité de l'espace public prévu, il y a lieu de prévoir un revêtement de trottoir unique pour l'ensemble de l'avenue, dans la continuité des aménagements limitrophes existants ;

Considérant que la configuration projetée du carrefour situé entre les avenues du prince de Ligne et Beloeil ne garanti pas le croisement confortable et sécurisé aux véhicules de la STIB ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la configuration de ce carrefour ;

Considérant que le stationnement dévolu aux cyclistes et véhicules motorisés projeté aux abords de la gare SNCB participe au report modal tel que prescrit par le Plan Iris II ;

Considérant que l'utilisation d'un terrain non bâti pour le dépôt ou stationnement de véhicules est soumis à permis à durée limitée, en application du point b) de l'arrêté du 24/03/2004 du gouvernement Régional Bruxellois ;

Considérant qu'afin de tendre à l'accessibilité universelle de l'espace public, le parking d'accès public projeté peut comporter une place de stationnement dévolue aux PMR ; que la politique de stationnement est la compétence de la commune;

Considérant que les projets immobiliers limitrophes -en cours de construction- prévoient du stationnement souterrain prioritairement destinés aux riverains ;

Considérant dès lors que l'offre projetée en stationnement sur le reste de la voirie apparaît surnuméraire au regard de la prescription 5.1 du Plan iris II en ce que le stationnement hors voirie doit compenser la suppression ou l'insuffisance de places de stationnements en voirie et non l'inverse ;

Considérant en outre que la configuration de certaines zones de stationnements dessinées en «encoche» (d'une ou seulement deux places) combiné au positionnement et à la forme déstructurée et de certaines fosse de plantations vont à l'encontre du caractère structurant de l'espace public tel que fixé au PRAS ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire l'offre en stationnement à l'approche des carrefours et des traversées piétonnes projetées, au bénéfice d'extensions localisées du trottoir contigu ;

Considérant que le positionnement de certaines fosses de plantations ne permet pas des alignement réguliers et alignés de part et d'autre de la chaussée carrossable projetée ; que certaine fosse se situe à hauteur d'accès carrossables pour véhicules riverains (plus particulièrement, à hauteur du n° 58 de l'av. Du Prince de Ligne) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des alignements d'arbres réguliers, de part et d'autre de la chaussée carrossable et de prévoir l'encadrement rectangulaire des zones de stationnements prévues ;

Considérant qu'à la demande spécifique d'INFRAABEL, il convient de préciser (en coupe BB') la limite de propriété par rapport aux plantations projetées et de préciser le niveau du parking prévu par rapport au niveau des voies ferrées ;

Considérant qu'à la demande spécifique de Bruxelles-Mobilité, il convient de préciser le positionnement en plan de la station de véhicules partagés « Cambio » situé à hauteur de la gare SNCB ;

évidentes, il convient de saisir l'opportunité du réaménagement de la voirie pour mieux répondre aux objectifs fixés par le plan iris II, le PRD et le PRAS ; qu'il le projet doit davantage privilégier les déplacements des modes actifs et des PMR et des transports en communs en milieu urbain tout en apaisant le trafic motorisés ;

Considérant que le remplacement de l'éclairage public projeté permet un éclairage mieux adapté aux besoins des usagers de la voirie et plus particulièrement, à la sécurisation accessible des traversées piétonnes projetées ;

Conclusion

Considérant que le projet tend à l'amélioration de la lisibilité et de la convivialité de l'espace public ;

Considérant qu'à hauteur du n°56 de l'avenue du P. De Ligne, le projet doit écourter la traversée piétonne par l'extension du trottoir situé du côté pair de la voirie ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement de trottoir unique pour l'ensemble de l'avenue du Prince de Ligne ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la linéarité des cheminements piétons prévus, en particulier à l'approche du carrefour entre les avenues du Prince de Ligne et Beloeil ;

Considérant qu'il apparait opportun d'équiper la voirie de dispositifs ralentisseurs, conformes à l'art.7 du titre VII du RRU et tel que préconisé par le PRD ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la configuration du carrefour formé au croisement entre les avenues du P.de Ligne et Beloeil afin de permettre le croisement aisé et sécurisé des Bus de la STIB ;

Considérant que le parking d'accès public projeté doit comporter une place de stationnement dévolue aux PMR ;

Considérant qu'à l'approche du carrefours du Prince de Ligne/Beloeil et à hauteur du carrefours formés avec la nouvelle voirie et l'av. du Prince de Ligne, il y a lieu de supprimer les zones de stationnements, au bénéfice d'extensions localisées du trottoir contigu ;

Considérant qu'il convient de prévoir un encadrement rectangulaire pour l'ensemble des zones de stationnements prévues ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des alignements d'arbres réguliers, positionnés de part et d'autre de la chaussée carrossable et permettant l'accès aisé aux garages riverains limitrophes ;

Considérant qu'il convient de préciser (en coupe BB') la limite de propriété par rapport aux plantations prévues et de préciser le niveau du parking d'accès public prévu par rapport au niveau des voies ferrées ;

Considérant qu'il convient de préciser le positionnement en plan de la station de véhicules partagés « Cambio » situé à hauteur de la gare SNCB ;

Considérant qu'à raison de la prise en compte des observations précitées, le projet permet une remise aux normes nécessaire de la voirie ; qu'il permet des circulations confortables et sécurisées pour l'ensemble des usagers de l'espace public et plus particulièrement des modes actifs et des PMR ;

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

Dossier

- préciser (en coupe BB') la limite de propriété par rapport aux plantations prévues et de préciser le niveau du parking d'accès public prévu par rapport au niveau des voies ferrées ;
- préciser le positionnement en plan de la station de véhicules partagés « Cambio » situé à hauteur de la gare SNCB ;

Généralité :

- prévoir l'ensemble des cheminements piétons de la manière suivante:
 - o le revêtement est en pavés clinkers gris ;
 - o les circulations sont rendues linéaires et écourtées ;
- revoir la configuration des carrefours formés au croisement avec l'avenue du Prince de Ligne afin de permettre le croisement aisé et sécurisé des bus de la STIB ;
- prévoir un encadrement rectangulaire pour l'ensemble des zones de stationnements prévues ;
- dans la continuité des zones de stationnement, revoir le positionnement des fosses de plantations des arbres permettant des alignements réguliers d'arbres de part et d'autre de la chaussée carrossable et permettant l'accès aisé aux garages riverains limitrophes ;

à hauteur du n°56 de l'avenue du Prince de Ligne :

- écourter la traversée piétonne projetée par l'extension du trottoir situé du côté pair de la voirie ;

à l'approche du carrefour du Prince de Ligne/Beloeil (à hauteur des numéros 56-60) et à hauteur du carrefours formés avec la nouvelle voirie et l'av. du Prince de Ligne :

- supprimer la zone de stationnement, au bénéfice d'extensions localisées du trottoir contigu :

à hauteur du n°117 de l'avenue du Prince de Ligne :

- déplacer l'emplacement PMR à hauteur du n°115 et revoir l'aménagement de l'oreille de trottoir contiguë en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé,
- d'être accessoires en ce que des adaptations mineurs doivent être apportées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La Commune s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 04

Dossier 16-43520-2017 - Enquête n° 189/17

Demandeur : CATIMO S.P.R.L. - Monsieur Yves de Sauvage

Situation : Chaussée d'Alseberg 965

Objet : régulariser la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une terrasse

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43520-2017 introduite le 20/06/2017 par la S.P.R.L. CATIMO - c/o Monsieur Yves de Sauvage, et visant à régulariser la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une terrasse sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 965 ;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 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 de l'immeuble voisin de droite (n° 963) font les observations suivantes :
 - L'immeuble a été rehaussé sans autorisation préalable entre 1996 et 2004. Il n'y a pas lieu de régulariser cette infraction urbanisme et d'autoriser son accentuation ;
 - Les terrasses sont relativement invasives envers le voisinage ;
 - L'extension du 5^{ème} étage a eu comme effet de diminuer l'efficacité de la cheminée mitoyenne ;
 - Le projet a généré une servitude de déversement des eaux de plieur vers la maison voisine, ce qui ne peut demeurer en l'état ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2017 : dépôt de la demande ;

11/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/09/2017 au 25/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
 - un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages,
 - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre :
- Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des îlots ;
- L'immeuble mitoyen n° 965 sur lequel porte la demande :
 - présente un gabarit de R+3+ 2 étages en recul ;

- propose le maintien d'une affectation de commerce sur la partie gauche du rez-de-chaussée, celle de droite étant occupée par l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot et les deux ateliers/logements qui y sont implantés ;
- offre une façade structurée en deux parties à chaque niveau, soit gauche et droite et seul, le rez-de-chaussée de l'immeuble présente une grande baie à l'alignement, la façade vitrée du commerce étant implantée en retrait ainsi que la porte cochère ;
- présente un logement supérieur bénéficiant d'une extension en toiture sous forme d'un volume en retrait ;

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

- La mise en conformité de :
 - Rehausse de l'immeuble de 1 niveau en retrait et création d'un logement en duplex ;
 - Espaces de vie installés dans le 2ème niveau du duplex (R+5) pouvant jouir d'un maximum de lumière – espace traversant ;
 - Espaces de nuit organisés au R+ 4 ;
 - Nouvelle terrasse au 2ème niveau du duplex (R+5) ;
 - Isolation de la toiture terrasse du R+4 ;
 - Isolation des murs R+5 avec un enduit sur isolant ;
 - Percement d'une baie en mitoyenneté de droite.

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

- La situation existante de droit du bien laisse apparaître que le niveau + 5 n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Le niveau + 4 présente de belles dimensions et permet l'aménagement d'un logement de 2 chambres à coucher ;
- Le niveau supérieur présente une très importante émergence par rapport aux bâtiments voisins ;
- L'aménagement des terrasses supérieures présente un aspect relativement intrusif envers les parcelles voisines et l'intérieur de l'îlot et nécessitent d'être significativement réduites ;
- La situation existante de fait laisse apparaître une baie percée dans le mitoyen de droite, ne figurant pas sur les plans. Cette option, contraire aux dispositions du Code Civil, ne peut se concevoir ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Le projet vise la régularisation d'un niveau complet d'extension, lequel intervient sur la toiture plate d'un immeuble pouvant déjà être considéré comme très élevé au regard de la situation urbanistique dans lequel il s'inscrit ;
 - Le projet présente de très importantes héberges dans les perspectives visuelles de la chaussée, marquée par un dénivelé depuis la gare de Uccle Calevoet et à contresens depuis l'Altitude Cent ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux, et que l'ensemble du niveau supérieur et de ses terrasses doit être supprimé ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 07/06/2017
objet n° 5

Dossier 16-43368-2017 (art.126/1) - Enquête n° 193/17

Demandeur : Monsieur Michel Dayez

Situation : Vieille rue du Moulin 107

Objet : rehausser et réorganiser l'immeuble, modifier la répartition des 2 appartements ainsi que leurs accès

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43368-2017 introduite le 30/03/2017 et modifiée en date du 31/07/2017 par l'application de l'article 126/3 du CoBAT par Monsieur Michel Dayez et visant à rehausser et réorganiser l'immeuble, modifier la répartition des 2 appartements ainsi que leurs accès sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 107;

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

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

- application de la prescription particulière n° 21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°IV.2.1. Implantation qui prescrit "Lorsque le plan impose un front de bâtisse obligatoire en ordre continu, les constructions sont édifiées selon un ensemble ininterrompu de constructions mitoyennes.", en ce que le projet prévoit d'isoler la façade avant et par conséquent déborde du front bâti;
 - o non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 Toiture qui prescrit "D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)", en ce que le projet propose des toitures plates;
 - o non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux qui prescrit "Façades : D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis peints dans des tons clairs + les châssis et portes doivent être en bois", en ce que le projet propose des façades en bardage en bois et des châssis en aluminium;
- 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 :
 - o 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 le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le projet prévoit d'isoler la façade avant et par conséquent déborde du front bâti;
 - o non-respect de l'article n°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit " ne peut être supérieure à la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute", en ce que le projet dépasse les hauteurs de corniches des 2 voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 07/06/2017;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/03/2017 : dépôt de la demande;

27/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel de la Commission de concertation en l'absence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est requis;

31/07/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/05/2017 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 implanté dans le quartier de Saint-Job, le long de la Vieille rue du Moulin faisant l'angle avec la Montagne de Saint-Job;
- La typologie du quartier d'origine peut être définie par les éléments suivants :
 - Urbanisation fin XIX^{ème} siècle début XX^{ème} siècle;
 - Rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3);
 - Des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face Nord de la rue du Ham qui sont situés en recul;
 - Intérieurs d'ilots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types;
 - Présence de quelques logements dans les intérieurs d'ilot (principalement à l'angle de la rue du Ham et de la Vieille rue du Moulin);
 - Peu de parcelles non bâties;
 - Rues étroites à l'exception de la rue du Ham dont le gabarit varie de 14 m à 17m et dans laquelle circule le tram 18, présence de voiries piétonnes et de servitudes de passage faisant partie d'un réseau plus vaste de cheminements piétons qui s'étend sur l'ensemble du quartier Saint-Job;
- La Vieille rue du Moulin a cependant fait l'objet de constructions et de rénovations contemporaines ces dernières années;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande marque l'angle et présente un gabarit de quatre étages dont une partie est composée en entre-étages :
 - la partie principale est composée d'un étage en sous-sol abritant deux caves et un local compteur, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un étage sous combles;
 - la partie secondaire en annexe abrite un garage au niveau de la rue qui donne accès au rez-de-chaussée ainsi qu'aux caves, un entre-étage le surplombe et est accessible depuis le rez-de-chaussée de la partie principale du bâtiment;
- L'immeuble occupe toute la parcelle et ne compte aucune terrasse;
- Celui-ci a fait l'objet de nombreuses modifications :
 - permis d'urbanisme n°16-5896-1930 : transformation de façade;
 - permis d'urbanisme n°16-6180-1931 : garage;
 - permis d'urbanisme n°16-7512-1933 : hangar;
 - permis d'urbanisme n°16-13661-1948 : transformation dépendance en habitation;
 - permis d'urbanisme n°16-21317-1960 : modification façade;
 - permis d'urbanisme n°16-22738-1962 : transformation;
 - permis d'urbanisme n°16-24038-1965 : modification façade;
 - permis d'urbanisme n°16-24938-1967 : agrandissement;
 - permis d'urbanisme n°16-27593-1975 : transformation intérieure et façade;
- L'immeuble est divisé en 2 appartements;

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

- La rehausse et la réorganisation de l'immeuble et la modification de la répartition des espaces des 2 appartements :
 - l'unité 1 est aménagé en un appartement 1 chambre;
 - l'unité 2 est transformé en penthouse sur deux étages (rez+1 et rez+2) de 3 chambres et deux salle de bains;
- L'isolation de la façade avant et la modification de l'esthétique de celle-ci;
- La construction d'une extension en toiture;

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

- Le projet offre de nouvelles qualités spatiales et lumineuses aux logements. En effet :

- le projet présente des habitations optimisées et adaptées au mode de vie actuel. Certaines cloisons sont partiellement démolies au profit de l'apport de lumière naturelle ainsi qu'à l'ouverture d'espaces confinés;
- le système d'entrée existant est conservé et est dorénavant exclusif à l'unité 1 (en rez-de-chaussée). Un nouveau système d'entrée exclusif à l'unité 2 est conçu depuis le garage et offre la possibilité de rangement de vélos et poussettes;
- le garage reste accessible aux deux appartements ainsi que le nouvel accès aux caves;
- chaque appartement profite d'une cave privée;

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

- La transformation proposée offre la possibilité de réorganiser le logement vers une configuration de type Kangourou. Le projet a été pensé avec la possibilité que le rez-de-chaussée soit reconverti pour l'usage d'une profession libérale au vu de son indépendance par rapport au reste de l'immeuble;
- Les terrasses sont conformes au Code civil en matière de servitude de vues et peuvent s'envisager;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.2.1. - Implantation et du Titre 1 du RRU : non-respect de l'article 3 - Implantation :

- Le projet prévoit d'isoler la façade avant et par conséquent déborde du front bâti;
- Bien que cette demande s'inscrit dans une logique environnementale et que le trottoir fait 1,80m de large au point le plus étroit, cette isolation transforme complètement la typologie de l'immeuble d'origine et ne peut s'envisager;
- Il y a lieu de conserver la façade principale et éventuellement de proposer des extensions d'une autre typologie, tant latéralement qu'en toiture;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 - Toiture :

- Le projet propose de rehausser le bien d'un étage partiel à toiture plate;
- Ce nouveau volume modifie totalement l'aspect d'origine de l'immeuble mais s'inscrit dans le nouveau langage plus contemporain proposé et dans l'ensemble bâti. En effet, la Vieille rue du Moulin a d'ailleurs fait l'objet de constructions et de rénovations contemporaines ces dernières années;
- Un volume en toiture pourrait éventuellement s'envisager moyennant une autre proposition s'articulant avec le maintien de la façade principale et de la corniche;
- Il y a lieu de conserver la corniche du bâtiment d'origine;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux :

- Le projet propose des parties de façades en bardage en bois et des châssis en aluminium;
- Ces matériaux pourraient s'envisager dans avec le maintien de la façade principale et de la corniche en ce qui concerne les nouvelles extensions qui seront proposées;
- De nombreuses rénovations ont intégrés des châssis en aluminium au sein de ce quartier;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application du Titre 1 du RRU : non-respect de l'article 5 - Hauteur de la façade avant :

- Le projet dépasse les hauteurs de corniches des 2 voisins mitoyens;
- Considérant l'orientation de la parcelle, l'augmentation du volume ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines. En effet, seul le carrefour subira l'ombre portée du bâtiment;
- La hauteur du "bloc" principal de gabarit R+1 dépasse de manière très limitée la hauteur des façades voisines et l'étage supplémentaire proposé s'implante en retrait des parcelles mitoyennes de manière à rendre moins massif l'ensemble;
- Cependant, étant donné que le projet doit être totalement modifié afin de conserver la façade du bâtiment néo-classique, la hauteur de la corniche doit être conservée et les futures extensions proposées devront s'accorder au nouvel ensemble;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE) :

- le bâtiment de type néo-classique est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;
- sa forte visibilité de par son implantation à l'angle et les perspectives fortes depuis et vers celui-ci;

- ce bâtiment représente encore un témoin de l'ancienne urbanisation de ce quartier;
- il y a lieu de préserver la façade d'origine et de proposer des extensions d'une autre typologie, tant latéralement qu'en toiture afin que le projet réponde au programme désiré et contribue à l'amélioration des qualités esthétiques et paysagères du quartier;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 31/07/2017 : La demande de modification est soumise à l'alinéa 3 de l'article 126/1 du CoBAT, en ce que les modifications sont substantielles et telles qu'elles nécessitent de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique;

Considérant que la demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- la demande est soumise à l'application de la prescription particulière n° 21. du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE);
- la demande est soumise à l'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.2.2.A.1 qui prescrit « Toiture - D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V) » en ce que le projet propose des toitures plates ;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux qui prescrit « Façades : D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis peints dans des tons clairs + les châssis et portes doivent être en bois » en ce que le projet propose des façades en bardage en bois et des châssis en aluminium ;
- la demande est soumise à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 – Hauteur de la façade avant qui prescrit « ne peut être supérieure à la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute » en ce que le projet dépasse les hauteurs de corniches des 2 voisins mitoyens ;
 - non-respect de l'article n°6 – la toiture qui prescrit « la toiture ne peut pas dépasser le profil mitoyen le plus haut » en ce que le projet dépasse les toitures des deux maisons mitoyennes créant des héberges ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09 au 25/09/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- rehausser la maison apparaît être une grave erreur urbanistique, elle est déjà plus haute que les maisons voisines, augmenter son gabarit nuirait fortement à l'ensemble. Son charme est évident et devrait être préservé, elle est en bon état,
- la terrasse jardin crée des vues vers la maison n°111. La réclamante demande le respect du code civil et un retrait de 1.90 mètres,
- la réclamante souhaite faire une extension en toiture pour faire une 3^{ème} chambre. Elle se demande si le projet ne l'empêcherait pas de réaliser son projet,
- la terrasse donnerait directement sur son jardin situé en contre bas, elle craint des nuisances sonores,
- le projet impacte l'ensoleillement du living des réclamants,
- la transformation du toit à versant en toit plat porte préjudice à l'ensoleillement, le projet étant au Sud des pièces de vie du réclamant,

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- La réorganisation de l'immeuble et la modification de la répartition des espaces des 2 appartements ;
- La conservation de la façade d'origine;
- La transformation de la toiture à versants en étage à toiture plate;

Considérant que la demande modifiée (article 126/3 - documents du 31/07/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, à la condition émise lors de la précédente Commission de concertation, à savoir :

- conserver la façade principale néo-classique et sa corniche et éventuellement proposer des extensions d'une autre typologie, tant latéralement qu'en toiture;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application du Titre 1 du RRU : non-respect de l'article n°6 – la toiture qui prescrit « la toiture ne peut pas dépasser le profil mitoyen le plus haut » :

- Le projet dépasse en hauteur les toitures des deux maisons mitoyennes créant des héberges ;
- Cependant, le nouveau volume proposé s'implante en retrait et ces héberges ne seront que peu visibles depuis l'espace public et peut s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux :

- Le projet propose des parties de façades en bardage en bois et des châssis en aluminium;
- Afin de conserver l'esprit du style architectural de la façade néoclassique de l'immeuble, il y a lieu de prévoir les nouvelles extensions en bardage zinc en référence aux toitures en zinc ;
- De nombreuses rénovations ont intégrés des châssis en aluminium au sein de ce quartier;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE) :

- le bâtiment de type néo-classique est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;
- sa forte visibilité de par son implantation à l'angle et les perspectives fortes depuis et vers celui-ci;
- ce bâtiment représente encore un témoin de l'ancienne urbanisation de ce quartier;
- il y a lieu de renforcer la présence de la corniche afin d'asseoir le bâtiment et de réduire l'impact du nouveau volume en toiture en ne plaçant pas de garde-corps vitrés au-dessus de la corniche ;

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

- remplacer le bardage en bois proposé pour les nouvelles interventions par du zinc;
- ne pas placer de garde-corps vitrés au-dessus de la corniche et renforcer la présence de celle-ci afin de couronner le bâtiment et de réduire l'impact du nouveau volume en toiture ;

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 accessoire en ce que la finition et la dimension de la corniche soient revues;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 06

Dossier 16-43003-2016 - Enquête n° 190/17

Demandeur : Madame Marie-Christine NIEUWENHUYS

Situation : Avenue des Aubépines 152 a

Objet : construire une chambre de service à l'avant de la maison

AVIS

En l'absence du demandeur et de son architecte, la Commission de Concertation décide de reporter l'examen du dossier à une séance ultérieure.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 07

Dossier 16-43536-2017 - Enquête n° 188/17

Demandeur : CRECHE LES PAPILLONS S.P.R.L. - Madame Najoua BESJAOUI

Situation : Avenue Achille Reisdorff 8

Objet : changer d'affectation: habitation particulière en crèche avec un logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43536-2017 introduite le 28/06/2017 par (la) S.P.R.L. CRECHE LES PAPILLONS c/o Madame Najoua BESJAOUI et visant à changer d'affectation: habitation particulière en crèche avec un logement sur le bien sis Avenue Achille Reisdorff 8;

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) 14-NEKKERSGAT- approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'affectation ;

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° 0.7 du PRAS, en matière d'installation d'un équipement d'intérêt collectif dans toutes les zones du Plan ;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de Modification totale ou partielle d'un logement en ZH,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2017 : dépôt de la demande;

25/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2017 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/03/2017 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 petites maisons d'habitation, implantées par groupe de quelques unités ;
- Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Achille Reisdorff, dans le tronçon compris entre l'avenue Nekkergat au Sud et la rue Egide Van Ophem au Nord ;
- la maison sur laquelle porte la demande accueille depuis plusieurs années une crèche qui n'a jamais fait l'objet d'une autorisation ;

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

- La mise en conformité du changement d'affectation d'une habitation en crèche + 1 logement sous combles pour un membre du personnel ;

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

- L'implantation d'une maison d'enfants s'inscrit dans les objectifs de développement des équipements dans ce quartier d'habitation densément bâti,
- Le changement d'affectation partielle de la maison, sans modification des espaces et volumes bâtis, crée de belles pièces pour les enfants et le maintien d'un logement dans l'étage en toiture assure la continuité du logement et le contrôle social de l'immeuble, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- Le grand jardin, orienté participe aux qualités de cette maison d'accueil d'enfants,
- La situation comprend plusieurs transports en communs à proximité et la densité de logements assure un accès piéton vers cette implantation, ce qui répond aux objectifs de développement durable

Considérant qu'au regard du de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), la demande est acceptable en raison :
 - du maintien de la continuité du logement,
 - des qualités des espaces de cette habitation et de son jardin,
 - de la situation du bien dans une zone d'habitation densément bâtie
 - de l'utilité d'implanter une kitchenette eu sein du logement supérieur ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, la demande répond aux besoins de ce type d'équipement du quartier ;

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

- Se conformer aux conditions du SIAMU et aménager dans l'appartement situé dans les combles une fenêtre en façade avant soit de type lucarne ou de type fenêtre de toit (pivotant et projetant et/ou basculant) suivant les prescrits de l'avis SIAMU;

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 ne s'agit que de respect d'une norme du SIAMU et l'aménagement d'une fenêtre en façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 08

Dossier 16-43420-2017 - Enquête n° 180/17

Demandeur : Monsieur Antoine Herpain

Situation : Avenue des Archères 25

Objet : modifier le permis 16-42239-2015 : mettre en conformité le nivellement du terrain et la construction de murs de soutènement, l'aménagement d'une zone de stationnement en surplomb côté voirie, la modification du mode de retenue des terres du jardin et de la terrasse (suppression des gradins et construction de 2 murs de soutènement perpendiculaires), demande d'abattage de 8 arbres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43420-2017 introduite le 02/05/2017 par Monsieur Antoine Herpain, et visant à modifier le permis 16-42239-2015 : mettre en conformité le nivellement du terrain et la construction de murs de soutènement, l'aménagement d'une zone de stationnement en surplomb côté voirie, la modification du mode de retenue des terres du jardin et de la terrasse (suppression des gradins et construction de 2 murs de soutènement perpendiculaires), demande d'abattage de 8 arbres sur le bien sis Avenue des Archères 25;

Vu que le dépôt de la demande fait suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2017/15 dressé le 12/07/2017, portant sur la modification des abords d'une maison unifamiliale non conforme au permis d'urbanisme n° 16-42239-2015 délivré le 29 octobre 2015 par :

- l'aménagement d'une aire de stationnement pour deux véhicules d'une superficie de 39 m² ;
- l'aménagement d'une allée semi-perméable en lieu et place de dalles infiltrantes ;
- la construction de deux murs de soutènement ;
- la modification du relief des terres dans la partie jardin d'une superficie d'environ 200 m² ;
- l'extension de la terrasse ;
- le prolongement du garde-corps d'une hauteur de 126 cm.

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°1Bis - QUARTIER DU KAMERDELLE - AR 15/06/1954 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 au CoBAT :

- application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : prescription n° 0.6: du PRAS – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieure de l'ilot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 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 propriétaire de la maison voisine sise au n° 23 fait les observations suivantes :
 - La maison a été construite sur un terrain en forte pente et se trouve donc en surplomb par rapport aux voisins situés en contrebas et il fait partie. Le surplomb sur son jardin sera accentué si il est donné suite à la demande qui est faite par son voisin d'abattre les arbres (bouleau et cerisier) qui séparent visuellement les 2 maisons;
 - Le surplomb est accentué par le surélévement du niveau des terres du jardin de son voisin, est également problématique. En effet, le terrain qui, a l'origine, était en pente a été nivelé de façon horizontale à hauteur de la terrasse de la nouvelle construction, et rehaussé à la jonction avec son jardin. Le nouveau niveau du jardin marque une différence de 60 cm au moins;
 - Cela a pour effet de renforcer:
 - le côté dominant de la parcelle de son voisin
 - la perte du caractère privatif de son jardin

- le caractère intrusif du jardin voisin par rapport à la chambre à coucher et à la salle de bain situés premier étage de sa maison
- Par ailleurs, en ce concerne la replantation des arbustes qui sépareront le jardin voisin du sien, il aimerait avoir l'assurance qu'ils auront une hauteur qui permettent une séparation visuelle (c'est l'intérêt de toutes les parties) mais qui ne soient pas d'une hauteur qui « enferme » son jardin derrière un mur végétal qui lui enlèverait toute lumière ;
- La propriétaire de la maison voisine sise au n° 27 fait les observations suivantes :
 - Les 2 maisons sont proches l'une de l'autre et les travaux ont contribué à accentuer cette proximité. L'aire de stationnement est en surplomb de ses espaces de vie et est située au niveau de son 1^{er} étage et de sa terrasse. Il y a lieu de restituer la zone paysagère entre les 2 maisons et minimiser les modifications de relief du sol en intérieur d'îlot ;
 - Le mur de soutènement en forme de L engendre un sentiment d'enfermement et une diminution de l'ensoleillement de sa parcelle. Ce dispositif augmente les proportions de la nouvelle maison d'autant que les murs sont rehaussés par un garde – corps opaque. Il y a lieu de revenir à la situation existante de droit du PU délivré. Il y a également lieu de réduire l'emprise de la terrasse ;
 - L'allée d'accès à la parcelle est imperméabilisé, ce qui ne répond pas au bon aménagement de l'intérieur de l'îlot ;
 - La grande fenêtre donnant sur le salon, et située au – dessus du garage augmente le sentiment d'impact volumétrique ;
- Le conseil de la propriétaire de la maison voisine sise au n° 27 fait les observations suivantes :
 - Se réfère au permis d'urbanisme en vigueur et au PV d'infraction dressé le 12/07/2017 ;
 - La présente demande déposée doit être considérée comme une demande de régularisation, les travaux ayant déjà été exécutés. De plus, le dossier ne vise pas explicitement tous les objets repris dans le PV d'infraction ;
 - L'aménagement de stationnement pour les 2 véhicules à l'avant de la maison ne peut s'envisager, car il fait face au côté Sud du n° 27, et qui est implanté en contrebas du projet. Cet aménagement déroge au prescrit du PPAS, article 3, en ce qu'une zone non aedificandi de 5 à 8 mètres doit être maintenue le long des limites séparatives des parcelles. Le permis d'urbanisme en vigueur a été délivré après modification des plans afin d'augmenter la distance entre les propriétés, afin que le projet plante sa façade à l'endroit de l'ancienne façade démolie de manière à ne pas porter préjudice à l'ensoleillement de la propriété située en contrebas. Cet aspect de la demande déroge à une donnée essentielle du Plan ;
 - La réalisation des 2 murs de soutènement en L construits d'un seul aplomb au lieu d'être formé des 3 gradins successifs + ajout du retour ne peut s'envisager. Cette option renforce significativement l'effet d'écrasement dans la maison en contrebas. Du fait de cette nouvelle implantation, la terrasse se voit agrandie de 180 cm vers la rue, ce qui accentue la promiscuité entre parcelles ;
 - La pente naturelle du terrain a été modifiée afin de créer un jardin horizontal pour la maison en intérieur d'îlot. Cet aspect des choses a conduit à une rehausse du niveau des terrasses aux abords du projet, et au détriment des aménagements paysagers en bordure des maisons voisines ;
 - Il y a lieu d'éviter des plantations trop élevées aux abords du site et notamment du côté des maisons situées en contrebas, afin de favoriser l'ensoleillement de ces parcelles ;
 - L'abattage des 8 pins de l'allée d'accès et leur remplacement par 4 chênes contrevient à l'article 2 du PPAS, en ce que seules des plantations ne dépassant pas 150 cm de haut sont autorisées. La plantation d'arbres à haute tige accentuerait l'impact volumétrique du projet envers les parcelles voisines, ne bénéficiant actuellement que de peu d'ensoleillement ;
- Le conseil des propriétaires de la maison voisine sise au n° 29 fait les observations suivantes :
 - Il y a lieu de viser, dans la présente demande de permis, la régularisation de tous les actes et travaux exécutés sans autorisation préalable, et donc pas uniquement la mise en œuvre de murs de soutènement ou l'abattage de 8 pins ;
 - Le parking latéral et l'absence de végétation aux abords de la parcelle ne peuvent se concevoir ;
 - Le dispositif du mur de soutènement en L est inenvisageable en intérieur d'îlot, car augmente l'impact du projet vis- à-vis des habitations voisines. La rehausse de ce dispositif par des garde – corps opaques ne peut se concevoir également et n'étaient pas mentionnés dans le permis d'urbanisme en vigueur ;
 - Le mur de soutènement tel que réalisé a été construit pour retenir les terres dues au nivellement du terrain, ce qui ne peut se justifier ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/05/2017 : dépôt de la demande ;

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

11/09/2017 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 21/06/2017

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 10 arbres de haute-tige de 56 à 153 cm de circonférence.
- Ces abattages concernent 8 pins, un bouleau et un cerisier.

Maintien d'arbre(s):

Modalités:

- Le projet ne renseigne pas d'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.

Haies:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une haie de charmes communs de 31 pieds de 100/125 cm de hauteur à la plantation.
- Ces arbustes indigènes sont conformes aux plantations recommandées par «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise», ouvrage de référence pour la flore locale.

Massifs de plantations:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs composés d'environ 150 pieds d'essences diverses, principalement des azalées, du buis commun, des osmanthes à feuilles de houx, etc...
- Ces arbustes indigènes ou naturalisées sont conformes aux plantations recommandées par «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise», ouvrage de référence pour la flore locale.
- Le projet prévoit également la plantation de plusieurs massifs de bambous dorés pour un total de 32 pieds.
- Toutes les mesures particulières de plantation et d'entretien relatives à ce type de plantes, comme des barrières anti-racines par exemple, devront être mises en œuvre afin d'éviter qu'ils ne deviennent trop imposants ou envahissants.

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.
- Le plan particulier d'affectation du sol n° 1bis du 15 juin 1953 précise également que " [...] *le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps.*

Il est défendu d'y planter des arbres de haute futaie ou d'y faire toute plantation dépassant une hauteur de 1m50, d'y placer des réclames de quelque nature, type ou dimension qu'elles soient. Il ne peut être rien établi ni déposé qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique."

Replantations:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 11 arbres dont 7 hautes-tiges de 16/18 cm de circonférence et 4 cépées de hauteur 150/175 cm à la plantation.
- 6 de ces arbres sont toutefois implantés dans la zone dite de recul délimitée par le PPAS 1bis et interdisant toute plantation d'arbres de haute-tige.

- Une plantation équivalente d'arbustes d'1m50 maximum est donc à prévoir dans cette zone, les hautes-tiges pouvant être plantés ailleurs sur le site.
- 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.

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

- Le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande est composé de villas isolées, jumelées ou groupées et de villas en intérieur d'îlot ;
- La maison à 4 façades a fait l'objet d'une autorisation de bâtir en 2015 (PU n° 16-42239-2015 : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale);
- La parcelle présente une grande différence de niveau et la zone située à l'arrière de la villa se situe 3m plus haut que le niveau côté façade avant de la villa ; les pièces de vie sont donc implantée au 1er étage de l'habitation ;
- Les travaux sont terminés en ce qui concerne la construction de la maison. Les abords sont encore à achever ;
- Seuls des buissons touffus ont été abattus et les arbres à haute tige existants sur le terrain ont été conservés pour le moment ;

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

- La régularisation de la modification des abords d'une maison unifamiliale non conforme au permis d'urbanisme n° 16-42239-2015 délivré le 29 octobre 2015 par :
 - l'aménagement d'une aire de stationnement pour deux véhicules d'une superficie de 39 m² ;
 - l'aménagement d'une allée semi-perméable en lieu et place de dalles infiltrantes ;
 - la construction de deux murs de soutènement ;
 - la modification du relief des terres dans la partie jardin d'une superficie d'environ 200 m² ;
 - l'extension de la terrasse ;
 - le prolongement du garde-corps d'une hauteur de 126 cm ;
- L'abattage de 8 pins implantés le long de l'allée d'accès ;

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

- Les travaux d'aménagement des abords ont contribué à une augmentation de l'impact volumétrique de l'ensemble du projet envers les habitations voisines situées en contrebas ;
- Le nivellement du terrain, démontre, de par les coupes de profils joints à la demande, qu'il s'est effectué en relatif équilibre entre les déblais et les remblais. Les plantations arbustives aux abords de la parcelle ont été conservés et les rehausses ont été limitées en-deçà de leur système racinaire. Toutefois, ces aménagements ont engendré la construction du mur contre terre perpendiculaire à la façade principale de la maison, ce qui ne peut se concevoir ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'aménagement de la zone de stationnement en surplomb des maisons voisines n° 27 et 29 ne peut s'envisager, car altérant de manière très invasive leurs qualités d'habitabilité et leur ensoleillement. Cette option de la demande conduit au renforcement de la notion de densification de cet intérieur d'îlot, ce qui ne peut se concevoir outre le respect du permis d'urbanisme en vigueur. Il y a dès lors lieu de restituer les aménagements bâtis et paysagers de cet espace, conformément au permis d'urbanisme en vigueur. Il y a également lieu d'éviter la plantation d'arbustes au développement trop important aux abords Nord et Est de la parcelle ;
 - Les modification du relief du sol interviennent de manière modérée et conduisent à conserver la végétation bordant le site. Les coupes de profil démontrent un relatif équilibre entre les déblais et les remblais. Toutefois, il y a lieu de restituer les aménagements plantés aux abords de la parcelle voisine n° 23 située en contrebas, de sorte à limiter l'impact du nivellement à l'instar de la situation existante avant travaux (la pente du terrain était peu perceptible de par la présence de ces aménagements arbustifs). Il y a également lieu de prendre toutes les dispositions pour assurer la retenue de l'écoulement des eaux depuis la parcelle vers les terrains situés en contrebas ;
 - Le nivellement du terrain a conduit à l'agrandissement de l'emprise de la terrasse supérieure et de la partie horizontale du jardin. Cet aspect des choses a comme conséquence l'accentuation de

l'impact du mur de retenue de terres implanté en L à l'entrée de la parcelle. Ces options ne peuvent se concevoir car augmentent l'impact volumétrique du projet envers les parcelles voisines ;

- La construction du mur de retenue des terres à l'entrée de la parcelle présente un aspect très invasif au regard de la situation existante de droit, notamment de par son retour perpendiculaire et la projection du garde - corps. Cet aménagement présente une dérogation importante au prescrit du PPAS en matière d'aménagement des zones de retrait latérales, ce qui engendre le non-respect des objectifs du Plan permettant la construction de bâtiments dans cet intérieur d'ilot. La plantation de bambous au pied de ce mur de retenue ne limitera pas l'impact de cette construction invasive. Il s'indique dès lors de limiter l'emprise de la terrasse du côté Nord sur une profondeur de 2 mètres et d'aménager des plantations arbustives afin de ne pas augmenter la hauteur du dispositif par un garde – corps opaque. Il y a également lieu de limiter de manière significative le retour du mur de soutènement dans le respect du prescrit du PPAS en la matière et en restituant les niveaux de terre pristins. En effet, le mur existant et implanté dans le prolongement de la façade principale conduit à une meilleure distribution de l'avant – plan de la maison. Il présente une hauteur moindre et est implanté en équilibre entre les 3 éléments de la situation existante de droit ;
- Il y a lieu de veiller au respect du prescrit du PPAS en matière de plantations arbustives en lieu et place des 8 pins qui seront abattus ;

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

- Restituer les aménagements bâtis et paysagers de l'espace entre la maison et les parcelles en contrebas n° 27 et 29, conformément au permis d'urbanisme en vigueur (suppression du parking et de la terrasse) ;
- Éviter la plantation d'arbustes au développement trop important aux abords Nord et Est de la parcelle ;
- Restituer les aménagements plantés aux abords de la parcelle voisine n° 23 située en contrebas, de sorte à limiter l'impact du nivellement à l'instar de la situation existante avant travaux ;
- Prendre toutes les dispositions pour assurer la retenue de l'écoulement des eaux depuis la parcelle vers les terrains situés en contrebas ;
- Limiter l'emprise de la terrasse du côté Nord sur une profondeur de 2 mètres et aménager des plantations arbustives afin de ne pas augmenter la hauteur du dispositif par un garde – corps opaque (lequel devra dès lors être implanté à 2 mètres de distance de l'aplomb du mur) ;
- Limiter de manière significative le retour du mur de soutènement dans le respect du prescrit du PPAS en la matière et restituer les niveaux de terres préexistants à l'angle Sud/Ouest de la parcelle (limite propriété n° 23) ;
- Veiller au respect du prescrit du PPAS en matière de plantations arbustives en lieu et place des 8 pins qui seront abattus ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 21/06/2017 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements paysagers des abords peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que l'intégration du projet sera davantage améliorée au regard des spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des interventions ayant été exécutées sera limité ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les objectifs du PPAS n° 1 Bis seront davantage respectés ;

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 11/10/2017
objet n° 9

Dossier 16-43518-2017 - Enquête n° 183/17

Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume et Anastasia PAPPAERT et VANHERREWEGEN

Situation : Avenue Jacques Pastur 50

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43518-2017 introduite le 19/06/2017 par Monsieur et Madame Guillaume et Anastasia PAPPAERT et VANHERREWEGEN et visant à transformer et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Jacques Pastur 50;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (AG du 10/06/1993) ZONE PASTUR/DE FOESTRAETS/FOND'ROY 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°4.2. qui prescrit « *Rapport plancher/sol NET limité à $P/S = 0,45$ » , en ce que la densité passe de 0.44 à 0.46 ;*
 - non-respect de l'article 1.3. L=H, en ce que l'extension latérale sort légèrement du principe de la pyramide à 45° ,
 - non-respect de l'article 12 zone de recul qui prescrit « *Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir » en ce que le quota de plantation n'est pas respecté,*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09 au 25/09/2017 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- objection de la demande qui supprime un garage et occupe la zone de recul en stationnement,
- tant le PPAS que le règlement régional d'urbanisme vise à la végétalisation des zones de recul,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/06/2017 : dépôt de la demande

17/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

11/09 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,
- Dans ce quartier, l'avenue permet le stationnement bilatéral,
- Elle est en pente, la zone latérale de la maison permet l'accès au rez-de-jardin plus bas,
- La maison de droite n°52 est donc plus basse et présente un gabarit R+1,

- La maison de gauche n°48 présente un gabarit R+1+TMansart, en façade avant et rez-de-jardin +3+T côté jardin, créant un important pignon,
- La maison n°50 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T, date de 1935 (PU 9050) et étendue (PU 21994),
- Elle est composée de 2 pièces en enfilade et une annexe sur 3 niveaux accolée au mitoyen de gauche plus important,
- Le PU 28933 de 1981 est non réalisé (modification des combles),
- La façade avant est en pignon, la toiture présente un Mansard en façades latérale et arrière,
- Le jardin est situé un niveau plus bas,
- La pente de garage est trop forte, elle n'est pas utilisée, le garage a été transformé en atelier par le propriétaire précédent et une haie a été plantée à l'alignement,
- La zone latérale donne accès à un escalier extérieur reliant la zone latérale au rez-de-chaussée,
- Le rez-de-jardin est aménagé en salon d'été largement ouvert sur le jardin,

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

- La fermeture de l'escalier existant en zone latérale, en modifiant l'escalier,
- L'isolation de la toiture (système Sarking),
- Le déplacement d'une baie sur le Mansart en façade latérale,
- La suppression d'une baie sur le versant arrière,
- Le remplacement de tous les châssis, sans préciser le matériau,
- La suppression de l'imposte et l'élargissement de la baie de la porte d'entrée,
- Des aménagements intérieurs,
- Le comblement de la pente de garage en conservant une 'cour anglaise',

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

- en matière de programme :
 - maintien d'une maison unifamiliale de 3 chambres,
 - l'ancien garage a été transformé en atelier par les propriétaires précédents. La demande vise à aménager une salle de jeux, en maintenant un châssis à la place de l'ancienne porte de garage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin est implanté à plus de 5 mètres de la limite latérale de droite,
 - la fermeture de l'escalier en zone latérale crée une légère dérogation, déborde de la façade et entre en conflit volumétrique avec l'oriel du rez-de-chaussée,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est divisée en 3 parties : l'accès piéton à la maison, la rampe de garage, l'accès à la zone latérale,
 - vu le relief de l'avenue, ces 3 accès sont à des niveaux différents,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet remblaye la rampe en conservant une cour anglaise pour l'éclairage de la salle de jeu et propose un emplacement extérieur sur ce remblai, en zone de recul,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la suppression de l'imposte et l'élargissement de la baie de la porte d'entrée modifie l'architecture typique de la façade en supprimant des bandeaux originaux et banalise la façade en intégrant un élément architectural étranger au style de la maison,
 - propose un enduit de teinte gris foncé pour l'annexe-escalier, en façade latérale,

Considérant qu'au regard des 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°4.2. qui prescrit « *Rapport plancher/sol NET limité à P/S = 0,45* », en ce que la densité passe de 0.44 à 0.46. La dérogation est mineure, et peut s'envisager dans cette situation particulière de la maison 3 façades,
- non-respect de l'article 1.3. $L=H$, en ce que l'extension latérale sort légèrement du principe de la pyramide à 45°. La fermeture et l'élargissement de l'escalier crée un volume sortant de l'alignement de la façade latérale. Cette excroissance doit être évitée pour ne pas entrer en conflit avec l'oriel,
- non-respect de l'article 12 zone de recul qui prescrit « *Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux*

limites parcellaires de minimum 2,50m. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir » en ce que le quota de plantation n'est pas respecté,

- Vu la typologie de la maison, le comblement de la rampe cache une partie de cette façade qui présente des qualités architecturales indéniables. Le PPAS impose un garage. Dès lors, la rampe doit être maintenue et le garage restitué.

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

- Maintenir la baie de la porte d'entrée (imposte, bandeaux), faisant partie des caractéristiques architecturale de la maison et de son caractère typique,
- Restituer le garage et maintenir la rampe,
- Proposer un escalier droit entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée afin de ne pas dépasser l'alignement de la façade latérale du bâti principal,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des détails architecturaux,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le style architectural de la façade doit être maintenu,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 10

Dossier 16-43514-2017 - Enquête n° 185/17

Demandeur : ENGELAND Development S.A. - Monsieur Laurent GRAAS

Situation : Avenue Dolez, angle rue Engeland

Objet : placer un panneau publicitaire temporaire (panneau immobilier ne répondant pas aux conditions des articles 43 et 44 du Titre VI du RRU, et indiquant le projet d'urbanisation du Plateau Engeland)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43514-2017 introduite le 16/06/2017 par la S.A. ENGELAND Development - c/o Monsieur Laurent GRAAS, et visant à placer un panneau publicitaire temporaire (panneau immobilier ne répondant pas aux conditions des articles 43 et 44 du Titre VI du RRU, et indiquant le projet d'urbanisation du Plateau Engeland) sur le bien sis Avenue Dolez - angle rue Engeland ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe sur la zone à céder du permis de lotir (PL) n° 475 ter - délivré le 10/06/2013 à SOFIPARI (HELLEPUTTE), non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

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

Que la demande se situe à proximité directe de plusieurs sites visés par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Que néanmoins, le dispositif est situé à plus de 60 mètres d'une de ces zones (80 mètres environ) ;

Considérant que la demande n'est dès lors pas susceptible d'affecter ces sites ;

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

que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte ;

que la demande est régie par l'article 19.1 du Titre VI du RRU ;

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 permis de lotir :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'art. 0.25 : Publicité interdite sauf panneaux immobiliers concernant le lotissement 475 ;
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre IV du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 19.1
 - non-respect de l'article 44.1°

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

○ application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 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 habitants du n° 187 av Dolez, font les observations suivantes :
 - Dans la mesure où ils résident au n° 187 de l'avenue Dolez, à 20 mètres à peine du carrefour, ils craignent les nuisances qui seront engendrées le soir et la nuit par le panneau lumineux. En effet, contrairement à un réverbère qui émet une source lumineuse mesurée, constante en couleur et intensité, un panneau lumineux constitue une source de lumière dont l'intensité et le spectre colorimétrique varient constamment. L'intensité lumineuse de tels panneaux dépasse de loin celle de réverbères ou d'abribus éclairés. A titre d'exemple, le panneau lumineux qui avait été placé

l'année dernière au coin de l'avenue Dolez et de la Vieille rue du Moulin a démontré que la lumière se propageait à près d'une centaine de mètre la nuit. Sauf erreur de leur part, ce panneau a été enlevé suite à des plaintes de riverains et du comité de quartier. Ils craignent que cette lumière constitue une nuisance la nuit et perturbe le sommeil des riverains immédiats ;

- Le carrefour en question a déjà été source de plusieurs accidents de la circulation pendant la nuit. Est-ce prudent d'y ajouter une source de distraction, voire d'éblouissement ?
- Étant à proximité du Kauwberg, ils entendent fréquemment des hiboux et voient tout aussi fréquemment des buses. Cette source lumineuse nouvelle risque de perturber ces oiseaux nocturnes (dans leur activité) ainsi que les nombreux oiseaux diurnes du quartier (dans leur sommeil) ;
- Le caractère temporaire de la demande de permis n'est pas de nature à modifier ces observations ;
- Pour toutes ces raisons, ils pensent que si un panneau doit être installé, un panneau non lumineux en carton, le cas échéant éclairé le soir par un ou deux spot de lumière fixe, suffirait amplement. Tel a été le cas pour le clos de la Charmeraiie un peu plus loin sur l'avenue Dolez et tel est actuellement le cas pour le nouveau projet de construction en direction de l'avenue de la Chênaie ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/06/2017 : dépôt de la demande ;

17/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/09/2017 au 25/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le terrain est situé à l'angle de l'avenue Dolez et de la rue Engeland. Il est compris dans le permis de lotir n° 475 en cours d'urbanisation ;
- Le site est bâti par une cabine à haute tension, relativement présente dans les perspectives visuelles des 2 voiries. Il compte également plusieurs arbres à haute tige ;
- Le terrain est clôturé par un grillage léger permettant de conserver les dégagements visuels vers le cœur du site ;
- Le projet d'urbanisation du Plateau Engeland se situe dans le prolongement de la rue Engeland, au – delà du site de l'Institut Pasteur (PdL 476) ;

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

- Implantation d'un panneau immobilier sur clôture de dimensions 300 cm / 300 cm à l'angle des 2 voiries ;
- Implantation d'un panneau immobilier directionnel de 300 cm / 50 cm à l'embouchure de la rue Engeland afin de diriger le public vers le Plateau Engeland en cours d'urbanisation ;

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

- Les panneaux publicitaires envisagés sont prévus non lumineux et non éclairés, au vu des remarques faites en séance ;
- Ils sont destinés à diriger la clientèle vers le site du Plateau Engeland en cours d'urbanisation, conformément aux dispositions au PdL n° 476 ;

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

- De par leur implantation et leur taille, les panneaux publicitaires immobiliers présentent un impact visuel non négligeable au droit du carrefour. Ils sont situés à proximité directe de plusieurs équipements de signalisation ce qui ne peut se concevoir ;
- La typographie et la composition des panneaux laissent apparaître d'importantes zones très claires, ce qui constitue un contraste très prononcé pour la vue des automobilistes, et ce qui pourrait constituer un risque de danger à l'approche du carrefour ;

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 dérogation à l'application de l'article 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande de dérogations suivantes au permis de lotir - non-respect de l'art. 0.25 : Publicité interdite sauf panneaux immobiliers concernant le lotissement 475 :

- L'aménagement d'un panneau immobilier publicitaire peut s'envisager le long de cet axe important que forme l'avenue Dolez ;
- L'emplacement du panneau principal à l'angle des 2 rues, et la composition graphique de ce dernier (notamment une importante partie pleine et de teinte blanche dans le bas) constitue une entrave à la sécurité de la circulation automobile ;
- Le panneau immobilier principal s'implante devant la construction de la cabine à haute tension, laquelle présente une typologie intéressante. Toutefois ce dispositif sera implanté de manière temporaire ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre IV du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 19.1 :
 - le terrain est bâti par un petit bâtiment destiné à accueillir une cabine à haute tension et non un commerce ou un ensemble industriel ;
 - la superficie du panneau principal est de 9 m², par contre il est implanté à l'alignement et non en retrait ;
 - non-respect de l'article 44.1 :
 - le panneau n'est pas apposé directement sur une façade ;
 - Ces aspects de la demande sont inhérents à la localisation des chantiers d'urbanisation, tant du PdL 475 que du PdL 476. Toutefois il s'indique de minimiser l'impact des dispositifs au regard des spécificités des lieux ;

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

- Le projet d'implantation est prévu à titre transitoire, pour la durée de la commercialisation des logements du Plateau Engeland. Toutefois, il s'indique d'intégrer davantage les dispositifs publicitaires aux spécificités de la ZICHEE dans laquelle ils s'inscrivent ;

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

- Limiter le projet à 1 unique dispositif publicitaire et confirmer le caractère non – lumineux de ce dernier ;
- Supprimer la partie inférieure du panneau et limiter sa superficie au contour de l'image de synthèse, et ne pas prévoir de bandeau blanc trop contrasté. Déplacer l'installation à l'arrière de la clôture de sorte à dégager le vue dans le carrefour, limiter l'emprise sur la construction située à l'arrière et ne pas obstruer la vue vers les panneaux indicateurs ou feux rouges ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Avis FAVORABLE 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 11/10/2017
objet n° 11

Dossier 16-43562-2017 - Enquête n° 179/17

Demandeur : Madame Evelyne Regniez Agence pour l'Enseignement français à l'Etranger - Lycée Français Jean Monnet

Situation : Chaussée d'Alseberg 1351

Objet : construire les clôtures des cours de récréation à l'école maternelle y compris une loge pour les gardiens. Démolir le muret existant le long de la chaussée d'Alseberg

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43562-2017 introduite le 27/03/2017 par l'Agence pour l'Enseignement français à l'Etranger - Lycée Français Jean Monnet c/o Madame Evelyne Regniez et visant à construire les clôtures des cours de récréation à l'école maternelle y compris une loge pour les gardiens. Démolir le muret existant le long de la chaussée d'Alseberg sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 11351;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public le long d'un espace structurant;

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

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

- application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/03/2017 : dépôt de la demande;

03/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2017 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 19/07/2017 :

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation d'adapter – à ses frais – son trottoir à la nouvelle situation: remonter les bordures au droit des accès carrossables désaffectés et les abaisser au droit des nouveaux, adapter le niveau du pavage en fonction de cette nouvelle situation.

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

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

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

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessitée par 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 (Bruxelles-Mobilité).

Quant à la demande:

Les plans omettent tous de représenter les quatre mats supportant à la fois de l'éclairage public et des câbles porte-caténaires : ils ne sont dessinés ni sur les plans terriers ni sur les vues en élévation.

Hors l'un de ces mats se retrouvera très proche (voire devant?) le nouveau portail d'entrée de l'aire de dépose-minute. Préalablement à la délivrance du permis, il s'indique de compléter les plans avec ces quatre mats et de produire l'accord écrit de la STIB pour le déplacement éventuel de l'un d'entre eux.

Contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets :

- de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m²,
- d'extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m².

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

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) d'un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol 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 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 doi(ven)t être accessible(s).

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 1mètre – 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 alternatives pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (pour autant qu'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).

Les trois premières alternatives sont inexistantes à proximité du projet. En cas de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

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

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 :

Les plans soumis à l'examen du service de la Voirie ne présentent pas de schéma hydraulique relatif à la gestion des eaux pluviales et doivent donc être complétés selon les directives ci-dessus.

Contacts utiles :

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

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

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

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

Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage des eaux usées du bâtiment à construire 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.

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 remplacés 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 Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccle.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

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

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 régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Contrôle d'implantation

Modalités :

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

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

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

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

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

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

Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement

Occupation de l'espace public :

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

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

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

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

Réserve de stationnement :

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

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

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

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

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

Modalités :

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

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiprod.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, fcolans@uccl.brussels.

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

- Le quartier est constitué d'îlots résidentiels structurés par la chaussée d'Alseberg, qui accueille également des commerces de proximité et des petites implantations d'activités productives; on y compte également les installations de l'Intercommunale de crémation, et le site de « la Roseraie », équipement d'intérêt collectif à vocation culturelle de la Commune de Saint-Gilles ;
- La chaussée à cet endroit est orientée Nord-Sud, est longée à l'Est d'un front bâti et se caractérise à l'Ouest par le mur de clôture qui ceint le site de « la Roseraie » à l'alignement ;
- Le bâti sur le site de la Roseraie se concentre le long de la rue Molensteen au Nord, en bordure du site à l'Ouest et comporte quelques bâtiments préfabriqués implantés le long du mur d'enceinte à l'alignement de la chaussée,
- Le couvert végétal significatif sur le plan paysager se situe sur le pourtour du bâtiment, sous forme d'un massif arboré qui constitue un écran végétal vis à vis des immeubles de logement implantés à l'Ouest et du reste du site de la roseraie et d'une clairière. Le massif végétal se prolonge vers l'Ouest, sur la propriété voisine ;
- Le relief est peu accusé, si ce n'est que le fond du terrain présente un talus dont de grands arbres assurent la stabilité ;
- La zone concernée par la demande se situe entre la chaussée et le bâtiment principal existant, à la place de l'ancienne zone de « dépose-minute » ;
- Cette zone est actuellement entièrement minéralisée en pavés béton ;

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

- Le programme prévoit :
 - la démolition du mur de 1.20m existant ;
 - la création de clôture en acier « Corten » de 2.5m de haut avec portail coulissant motorisé qui sépare le site de la chaussée ;
 - une aire de dépose-bus derrière la clôture ;
 - une aire d'attente avec auvent (dont le niveau haut est à 2.9m) au droit de l'entrée de la zone école avec création de petites zones plantées ;

- la création d'une loge de gardien à front de rue, d'environ 16m² et 2.90m de haut, au niveau de l'entrée principale ;
- pose de « L » en béton préfabriqués, avec de la végétation grimpante, d'une hauteur de 2.50, à la limite de la parcelle mitoyenne de droite

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la création de l'aire d'attente avec de nouvelles plantations, des bancs et des jeux de revêtement de sol, améliore l'esthétique et préservent un caractère d'espace privatif agréable;
 - cependant l'utilisation d'un auvent dans cette zone de recul constitue un impact visuel important ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le cheminement de la dépose-bus dans la ceinture de l'école dégage l'espace à rue pour du parking;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le mur en « L » béton préfabriqué avec de la végétation grimpante, le long de la mitoyenneté avec la parcelle de droite (La Roseraie), est plus pérenne que la grille existante et sera visuellement bien intégrée sur un site verdurisé ;
 - La cabine HT existante, à la limite de la parcelle mitoyenne de droite, est séparée par un écran végétal du reste du nouveau patio, ce qui lui confère une zone propre et inaccessible aux jeunes enfants ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), le projet prévoit un choix architectural tranché qui modifie de manière significative la situation existante, cependant:
 - la clôture en acier « Corten » d'une hauteur de 2.50m ainsi que la loge à front de rue renforcent le caractère sécuritaire du site et préservent les enfants dans un espace mieux délimité par rapport à une voirie à grand trafic et assurant un contrôle d'accès permanent ;
 - Cependant cette clôture est fort impactant visuellement et peut être envisagée le long du bâtiment principal et non à l'alignement ;
 - D'autant plus que le matériau prévu ne pourra assurer une continuité esthétique de manière pérenne et sera régulièrement détérioré par des tags et autres vandalismes;

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

- Créer le sas avec gardien au niveau du bâtiment principal de manière à être moins visible depuis l'espace public ;
- Déplacer le haut mur de clôture le long du bâtiment principal et privilégier un muret avec éventuellement une grille à l'alignement. Dans ce cas l'acier « Corten » peut être maintenu mais doit être travaillé avec un léger ajouement ;
- Supprimer de ce fait les auvents placés au niveau de la zone de recul entre l'alignement et la limite du bâtiment principal ;
- Répondre à l'avis de la voirie et compléter les plans des quatre mats présents et produire l'accord écrit de la STIB pour le déplacement éventuel de l'un d'entre-eux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la position du mur de clôture ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact visible depuis l'espace public doit être atténué ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 12

Dossier 16-43449-2017 - Enquête n°186/17

Demandeur : Monsieur et Madame Beeckmans Benjamin & Szwarcburt Delphine

Situation : Avenue René Gobert 80

Objet : transformer et agrandir la toiture pour y aménager un étage supplémentaire

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43449-2017 introduite le 16/05/2017 par Monsieur et Madame Beeckmans - Szwarcburt, et visant à transformer et agrandir la toiture pour y aménager un étage supplémentaire sur le bien sis Avenue René Gobert 80;

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 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°3.3 qui prescrit « Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan. Les parties de façades qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur.», en ce que le niveau sous toiture en brisis crée un 4^{ème} niveau,
- non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants » en ce que le brisis présente une pente de 70°,
- non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente, en ce que la lucarne du versant arrière présente une largeur de 4 mètres,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09 au 25/09/2017 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- observation sur la présence d'une cheminée qui n'est pas reprise au plan. Il est nécessaire de la rehausser,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/05/2017 dépôt de la demande

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

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

11/09 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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, composés de constructions implantées en ordre fermé et implantées en recul ;
- Dans ce quartier l'avenue permet le stationnement des deux côtés, mais les constructions comportent souvent des garages ;
- La maison mitoyenne existante présente un gabarit de R+2+Toiture à 2 versants;
- La maison n'est pas pourvue de garage ;

- La zone de recul est minéralisée et permet le stationnement (PU 35494-2002) ainsi que celle de l'immeuble de droite ;
- La maison voisine de gauche, au caractère architectural historique de qualité, présente un gabarit similaire, avec un pignon partiel en façade à rue ;
- L'immeuble de droite et implanté au Sud de la demande présente un gabarit nettement plus élevé de R+3+T, portant atteinte à l'éclairage naturel des maisons voisines ;
- Plusieurs maisons dans la rue présentent des toitures de type « Mansart » ;
- Le permis d'urbanisme 37735 autorisant la modification de la forme de la toiture par un versant en brisis en façade avant et une lucarne en façade arrière n'a pas été réalisé ;

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

- L'extension en toiture d'une maison unifamiliale,
- La modification de la typologie de sa toiture,
- La création d'une lucarne sur le versant arrière,

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

La demande telle qu'introduite:

- Propose une extension de l'habitabilité des combles existants, en modifiant la typologie de la toiture à versant en toiture de type « Mansart »;
- Conserve la corniche au même niveau ;
- Crée des fenêtres dans le brisis en façade rue;
- Crée une large fenêtre dans le brisis arrière adossée au grand pignon de droite;
- Propose une couverture en tuiles, similaire à celle des autres toitures « Mansart » de la rue;

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

- en matière de programme :
 - les combles accueillent une chambre, une salle de jeux et un grenier,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne présente une largeur de 4 mètres et 2.5 mètres sous plafond au profit de la salle de jeux,
 - elle est accolée à l'imposant mitoyen de droite,
 - le plan mentionne deux cheminées à rehausser du côté de la mitoyenneté de gauche,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant n'est pas modifiée sous la corniche,

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°3.3 qui prescrit « *Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan (3 niveaux). Les parties de façades qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur* », en ce que le niveau sous toiture en brisis crée un 4^{ème} niveau,
 - le projet propose une extension de l'habitabilité des combles existants, en modifiant la typologie de la toiture à versant en toiture de type « Mansart » en conservant la corniche au même niveau;
 - il crée des fenêtres dans le brisis en façade rue dans le respect de la typologie de la façade ;
 - il crée une large lucarne dans le brisis arrière qui s'accroche au mitoyen de droite en héberge,
 - il propose une couverture en tuiles, similaire à celle des autres toitures « Mansart » de la rue;
 - non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « *La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants* » en ce que le brisis présente une pente de 70°. Les toitures Mansart sont présentes dans ce tronçon de rue, la demande répond dès lors au bon aménagement des lieux,
 - non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit « *Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente* », en ce que la lucarne du versant arrière présente une largeur de 4 mètres. Elle s'accroche au mur mitoyen de droite, élément imposant dans le quartier,

Considérant que la demande s'adapte à la disparité des gabarits présents et met à profit la présence d'un haut mur mitoyen;

Qu'elle répond dès lors au bon aménagement des lieux;

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

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

Conditions à inscrire dans le permis :

Prévoir une finition esthétique du pignon, dans des teintes claires.

Vu les explications données en séance relatives à la rehausse des 2 cheminées de la maison n°78, il y a lieu de prendre les dispositions requises afin d'en assurer le bon tirage.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 13

Dossier 16-43220-2016 - Enquête n° 181/17

Demandeur : Monsieur Alexis Laes

Situation : Rue Groeselenberg 220

Objet : rehausser une maison unifamiliale avec aménagement d'une terrasse et modifier les baies et châssis en façade latérale.

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43220-2016 introduite le 27/12/2016 par Monsieur Alexis Laes et visant à rehausser une maison unifamiliale avec aménagement d'une terrasse et modifier les baies et châssis en façade latérale. sur le bien sis Rue Groeselenberg 220;

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

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

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

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

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

o non-respect de l'article n°5 – Hauteur de façade qui prescrit "la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la toiture de l'extension prévue dépasse la hauteur du profil mitoyen de la maison mitoyenne (n°218) ;

o non-respect de l'article n°6 – La toiture 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 la toiture de l'extension prévue dépasse la hauteur du profil mitoyen de la maison mitoyenne (n°218) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/12/2016 : dépôt de la demande;

18/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2017 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

o Le quartier est mixte, composé à la fois de maisons unifamiliales, d'immeubles de logements, écoles et de par sa proximité avec l'avenue De Fré, de commerces et immeubles mixtes (logements/commerces), généralement de gabarits entre le R+1 et R+2 pour les maisons unifamiliales et R+3 et R+4 pour les immeubles de logements ;

o De manière générale les toitures sont à versants pour les maisons unifamiliales et toiture plates pour les immeubles de logements ;

o La maison de droite (n°222) n'est pas construite en mitoyenneté, se présente également en 3 façades avec un R+1+T à versants;

o La maison de gauche (n°218) est à deux façades et présentant le même gabarit que la maison concernée par la demande en R+1+Toiture à deux versants;

o La parcelle s'élargit au niveau du jardin et offre une belle superficie proportionnée ;

o La maison n°220 sur laquelle porte la demande :

o Se situe dans la partie plus résidentielle;

o Présente un rez-de-chaussée surélevé avec un gabarit de R+1+toiture multiples versants ;

o Il s'agit d'une maison de type 3 façades ;

- A fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1956 pour la construction sous la référence n°16-18880-1956.
- Le plan de la maison, dans sa situation existante de droit, se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - Garage ;
 - Escalier et hall menant aux caves ;
 - Les caves sont sous le niveau du jardin ;
 - Rez-de-chaussée :
 - Entrée, escalier et hall desservant le salon, la salle-à-manger et la cuisine ;
 - Accès vers la terrasse depuis la salle-à-manger ;
 - 1^{er} étage :
 - Escalier et palier desservant 3 chambres et 1 salle-de-bain ;
 - Combles : grenier
- Dans la situation existante de fait :
 - Le niveau du jardin semble avoir été baissé afin d'offrir un accès vitré vers un local buanderie à la place d'une ancienne cave au sous-sol ;
 - La terrasse a été modifiée : elle est moins profonde et l'escalier ne descend plus de manière perpendiculaire à la terrasse vers le jardin mais longe maintenant la terrasse jusqu'au niveau du jardin qui a été abaissé ;
 - Divers aménagements intérieurs non soumis a permis d'urbanisme ont été réalisés et principalement au 1^{er} étage : la chambre la plus petite a été transformée en une salle-de-douche accessible depuis le hall de nuit et en une salle-de-bain accessible depuis la chambre la plus spacieuse côté jardin. L'ancienne salle-de-bain est devenue un espace rangement ;

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

- La rehausse de la maison existante d'un étage;
- La modification de 3 baies existantes sur la façade latérale en une baie ;
- L'exploitation d'une partie de la nouvelle toiture plate en terrasse avec bâtiment d'accès à cette dernière ;
- La suppression de l'ancien escalier vers le jardin et son remplacement par un escalier hélicoïdal ;
- Le gabarit présentera un R+2 (toiture plate);

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité en ajoutant deux nouvelles chambres de dimensions agréables et une nouvelle salle-de-bain spacieuse ;
- Les modifications des 3 petites baies existantes présentent une amélioration de la surface nette éclairante via un nouveau grand châssis à la chambre. Cette modification ne change pas de manière significative la lecture de la façade latérale ;

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

- en matière de programme :
 - Au rez-de-chaussée, l'escalier vers le jardin est modifié pour un escalier en colimaçon, ce qui offre de dégager la façade arrière et la prise de lumière vers la buanderie;
 - Au nouvel étage proposé, au second étage, ces deux nouvelles chambres et cette nouvelle salle-de-bain respectent les normes minimales de superficie ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'utilisation de la terrasse en toiture ainsi que son accès, surplombent de manière trop imposante le bâti environnant et constitue un bloc lourd qui défigure la rue et son environnement ainsi que la composition esthétique de la façade.

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, concernant la toiture, la demande ne respecte pas les articles 5 et 6 :
 - Concernant l'article 5 :
 - cette extension de volume dans l'alignement de la façade se présente comme fort imposante par rapport au voisin mitoyen ;
 - cette rehausse n'a aucune nécessité à être prévue dans les prolongements des façades et principalement au niveau de la façade avant et de la façade latérale existantes ;

- Concernant l'article 6 :
 - considérant que le projet propose d'améliorer la qualité habitable et que les nouveaux espaces proposés sont de qualité, que tous les bâtiments à front de rue proposent un gabarit plus imposant que les maisons unifamiliales et immeuble de logements en face, que dans un périmètre de 100m autour de la parcelle concernée par la demande, il y a plusieurs bâtiments qui proposent des R+2 (avec ou sans toitures à versants, la rehausse telle que proposée (hors bâtiment d'accès à la terrasse), peut être envisagée ;
 - Concernant l'accès à la terrasse via un bâtiment, il apparaît que ce bâtiment surplombant la rehausse, est trop imposant par rapport au voisinage de par sa hauteur, les matériaux utilisés et sa position.

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

- Supprimer l'utilisation de la toiture en terrasse ainsi que son accès via un volume supplémentaire et privilégier une toiture verte;
- Reculer la façade avant de l'extension de minimum 1,5m et maintenir la façade latérale de l'extension à l'alignement du volume avant afin de diminuer son impact visuel depuis l'espace public ;
- Traiter le solde des toitures, suite au retrait du volume entendu, en toiture inaccessible avec une finition esthétique (verdurisante ou en gravier) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension d'une maison unifamiliale est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les modifications demandées ne concernent que la position des façades avant et latérale de l'extension ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse en toiture et son accès doivent être supprimés;
- de supprimer la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de façade ne serait plus dérogatoire ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 14

Dossier 16-43385-2017 (art.177) - Enquête n° 209/17

Demandeur : Monsieur Eric HAECK - Proximus S.A.

Situation : Rue du Bourdon

Objet : installer une dalle béton de 6x6m à côté de la dalle existante, démonter le pylône existant SNCB de 27m et installer un nouveau pylône multi-opérateurs de 36m.

AVIS

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

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43385-2017 introduite le 15/03/2017 par la S.A. Proximus, c/o Monsieur Eric HAECK, visant à installer une dalle béton de 6 mètres x 6 mètres à côté d'une dalle existante, à démonter le pylône SNCB existant d'une hauteur de 27 mètres et à installer un nouveau pylône multi-opérateurs d'une hauteur de 36 mètres sur une parcelle cadastrée 4^{ème} division, Section F, n°196/07, sise le long de la rue du Bourdon;

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

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

- motifs inhérents à l'application au Plan régional d'affectation du sol :

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

- application de la prescription particulière 3. 5. 1° portant sur les modifications des caractéristiques des constructions

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/03/2017 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

03/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier au Collège des Bourgmestres et Echevins sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT

04/04/2017 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre fermé à semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles mitoyens le long de la rue du Bourdon ;
- Dans ce quartier, la rue du Bourdon longe, pour une grande partie de son trajet, la zone de chemin de fer et notamment le nœud ferroviaire « Moensberg » entre les lignes 124 et 26 de la SNCB ;
- Cet espace, aux reliefs variés en fonction des besoins de croisement et de connexions entre les deux lignes est densément boisé, à l'exception de la zone de parking sur laquelle s'implante le projet, mise à nu à l'occasion du début des travaux d'aménagement de la halte RER « moensberg », à la croisée des voies
- Sur cet espace est implanté, en situation existante, un pylône de télécommunication de la SNCB, haut de 27 mètres de hauteur
- Vu l'importance des frondaisons qui entourent le site, ce pylône est actuellement peu important dans un paysage d'abord de voies de chemin de fer, cependant voué à être urbanisé suite à l'affectation de zone mixte qu'a conféré le PRAS démographique aux parcelles longeant cette rive de la rue du Bourdon;

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

- La construction d'une dalle de fondation, à côté de celle qui supporte le pylône existant ;
- le remplacement du pylône existant (27 mètres de hauteur) par un autre (36 mètres de hauteur) à installer sur cette nouvelle dalle, ce nouvel ouvrage étant destiné :

- à replacer les installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer à une hauteur de 25 mètres, similaire à l'a situation existante ;
- à supporter l'installation de stations relais « GSM » au profit de plusieurs opérateurs de téléphonie mobile, argumentant le renouvellement des antennes par leur mise à jour technologique;
- l'installation des armoires électriques au sol, entourées de grillage, dans les parties proches des voies, à la limite du talus qui longe les voies ;

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, l'application de la prescription particulière 3. 5. 1° portant sur les modifications des caractéristiques des constructions, la hauteur du pylône dépasse de 9 mètres le pylône existant ;
- La pose des antennes de plusieurs opérateurs sur un même pylône permet de limiter le nombre de ce type de structures dans le paysage ;
- Les installations de télécommunication de la SNCB sont complémentaires aux installations ferroviaires, à l'exploitation du réseau et permettent de couvrir le service aux usagers ainsi que d'assurer la sécurité de la ligne ;
- La demande projetée de les réinstaller sur le nouveau pylône, à une hauteur compatible avec le pylône existant ;
- La rehausse importante de l'ouvrage (9 mètres) est justifiée par la demande de 3 opérateurs, chacun ayant besoin de 3 mètres de haut ;
- Les lieux sont affectés en zone mixte par le PRAS démographique et pressentis par le projet de Plan Régional de Développement Durable en tant que pôle de développement, notamment pour rencontrer les besoins en logement dans les années à venir ;
- Le schéma de développement « Calevoet-Moensberg » y envisage la possibilité d'y établir des constructions, dans un caractère urbain cohérent, et justifie le développement de la grande parcelle sur laquelle porte la demande, ce qui est non compatible avec l'actuelle demande ;
- Si la présence du pylône peut apparaître comme discrète, son importante rehausse ne l'est plus. Vu de la rue du Bourdon, ou de l'Est, où les quartiers et voiries, situés à un niveau plus élevé que la rue du Bourdon, s'ouvrent vers un des plus larges panoramas qu'offre le territoire communal ;
- La demande doit être appréciée au regard de la pratique d'Infrabel qui consiste à entretenir ses talus et abords de lignes par des « coupes à blanc », à l'instar de celles réalisées récemment, dans les environs immédiats, sans discernement aucun de la qualité du couvert végétal, en privant les riverains d'écrans végétaux vis-à-vis des lignes de chemin de fer et en mettant quasi à néant la biodiversité de ces lieux, alors que le dernier alinéa de la prescription 9 du plan régional d'affectation du sol les désigne comme aires prioritaires dans la réalisation du maillage vert ;

Considérant en conséquence que la demande :

- va à l'encontre des objectifs des plans régionaux pour cette partie du territoire,
- ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est de nature à porter atteinte au paysage à grande échelle à court terme, dès le premier « entretien » de la végétation que programmera Infrabel,
- hypothèque le développement du quartier à moyen terme,
- il y a dès lieu de limiter la rehausse à 3 mètres ce qui permet d'y installer 1 opérateur,

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

- réduire la rehausse du pylône à 3 mètres, soit 30 mètres de haut,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension est maintenu;
- d'être accessoire en ce que la modification demandée vise à réduire l'impact visuel de l'installation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que, vu la perspective possible, le pylône est très visible depuis plusieurs endroits du quartier, dont les lieux habités;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 177/1 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Avis FAVORABLE unanime majoritaire de Citydev et de la Commune, en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-avant.

Abstention de BDU- Direction de l'Urbanisme et de BDU-Direction des Monuments et des Sites

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 15

Dossier 16-43503-2017 - Enquête n° 184/17

Demandeur : Madame Béatrice BEAUCARNE

Situation : Rue Gatti de Gamond 194

Objet : agrandir et transformer un immeuble de deux logements en un immeuble de trois logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43503-2017 introduite le 12/06/2017 par Madame Béatrice BEAUCARNE et visant à agrandir et transformer un immeuble de deux logements en un immeuble de trois logements sur le bien sis Rue Gatti de Gamond 194;

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°24 - Quartier de la Montagne approuvé par arrêté royal du 23/04/1958 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°II.3.3 Implantation qui prescrit "Surface maximum bâtie : 1/4 de la superficie de la parcelle", en ce que le projet augmente la superficie bâtie de telle manière qu'elle dépasse le ¼ de la superficie de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°II.4. Toitures qui prescrit "A versants à 30° minimum sur l'horizontale", en ce que les modifications du bâtiment entraînent une partie en toiture plate;
 - non-respect de l'article n°II.4. Toitures qui prescrit "Couverts de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux artificiels de même tonalité et de même format", en ce que les lucarnes créées ont un recouvrement en zinc quartz en joint debout sur une toiture existante en tuiles en terre cuites d'une tonalité orange;
 - non-respect de l'article n°IV.2. Aménagement de la zone de recul qui prescrit "A versants à 30° minimum sur l'horizontale", en ce que les modifications du bâtiment entraînent une partie en toiture plate;
 - non-respect des prescriptions graphiques concernant la zone de recul qui destine cette zone aux jardinets et aux accès aux portes d'entrées et de garages, en ce que l'extension prévue déborde largement sur cette zone de recul;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation(s) suivante(s) à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture du Titre I du RRU 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 la rehausse avec toiture plate dépasse l'unique voisin mitoyen en hauteur;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de lucarne du Titre I du RRU qui prescrit "le profil de la toiture ne peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse de plus de 2m le profil de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2017 : dépôt de la demande;

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

11/09/2017 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/07/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier est composé essentiellement de maisons unifamiliales mais également d'immeubles a appartements du côté de la rue Victor Allard, dont un immeuble R+5+Toiture plate;
- La rue est composée d'un bâti de type villa 4 façades ou de maisons groupées, implantées en recul de gabarit variables entre R+1+toiture à versants ou toiture plate et R+2+Toiture à versants;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - se situe à l'angle de la rue Gatti de Gamond et de la rue Victor Allard;
 - elle est de forme triangulaire, ce qui rend l'application des prescrits du PPAS concernant les zones de recul et les reculs latéraux difficilement applicables;
 - la zone de recul est délimitée par des murets bas et une imposante haie ;
 - mis à part l'accès vers l'immeuble et les accès vers les garages, la zone de recul est entièrement plantée et possède des talus de reprise des terres ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande :
 - fait partie d'un ensemble de 3 maisons groupées tel que décrit dans le PPAS n°24;
 - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1969 sous la référence n°16-25879-1969 pour la construction d'une villa;
 - présente un gabarit R+2+T à versants;
 - il possède deux garage et une entrée qui se fait latéralement via un long chemin d'accès piétonnier ;
 - les façades présentent plusieurs matériaux différents et de tonalités différentes contrairement aux prescrits du PPAS ;
 - l'entrée se fait via un long chemin d'accès avec quelques marches qui début à la limite de la parcelle mitoyenne du n°196 ;
 - l'accès aux deux garages se fait plus proche de la limite mitoyenne du n°192 ;
- Dans sa situation existante de droit, les plans se présentent comme suit :
 - Sous-sol : en demi-niveau
 - deux boxes de garages qui communiquent via une porte;
 - escalier et dégagement commun menant à l'un des garages, trois caves ;
 - l'une des caves récolte le vide-ordure ;
 - un vide ventilé ;
 - Rez-de-chaussée : bel-étage
 - accès via un chemin piétonnier jusqu'à quelques marches qui mènent à l'entrée commune de l'immeuble ;
 - hall d'entrée et escalier communs ;
 - entrée vers le duplex :
 - un hall d'entrée avec vestiaire et WC ;
 - le hall d'entrée mène d'une part vers le séjour et la salle-à-manger et d'autre part vers la cuisine et un bureau ;
 - le séjour s'ouvre sur une terrasse sur le même plan et non séparée de l'accès commun ;
 - la cuisine donne accès à une terrasse comprise dans un renforcement de la façade pour la maintenir à l'alignement ;
 - la terrasse est située quelques marches plus haut que le niveau du jardin ;
 - un escalier colimaçon mène au niveau haut du duplex ;
 - 1^{er} étage :
 - escalier et pallier commun ;
 - entrée vers le haut du duplex :
 - dégagement qui réunit 4 chambres, une salle d'eau, une salle-de-bain, un WC et l'escalier vers le bas du duplex ;
 - une des chambres possède une terrasse comprise dans un renforcement de la façade pour la maintenir à l'alignement ;
 - 2^e étage :

- escalier et palier commun ;
- accès à un espace de rangements sous toiture ;
- entrée du studio :
 - un hall d'entrée qui mène à une salle-de-bain et à l'espace de vie ;
 - l'espace de vie comprends une cuisine fermée ;
 - le studio possède une terrasse en façade latérale ;
- combles : grenier ;
- Dans la situation de fait :
 - au sous-sol : deux caves ont été aménagées dans le vide ventilé, elles sont accessibles via un sas qui donne dans le hall commun ;
 - au rez-de-chaussée : une terrasse, de 11.8m² en dalles de béton, a été construite en zone de cour et jardins ;
 - au 1^{er} étage : le plan de cloisonnement a été modifié afin de donner plus d'espace à l'une des chambre en prenant dans l'espace de la salle d'eau ;
 - au 2^e étage : le plan a été modifié afin de rendre un des espaces grenier privatif au studio et accessible via le grenier ;
- la maison mitoyenne de gauche possède le même gabarit et la même hauteur de façade. Son faite de toiture est plus haut

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

- Le programme prévoit la transformation d'un immeuble existant de deux logements en un immeuble de trois logements de par :
 - Le réaménagement des cloisonnements intérieurs ;
 - la création d'une terrasse privative au duplex et un accès à un jardin privatif en zone de recul ;
 - la rehausse de la façade arrière d'un étage ;
 - l'utilisation de l'espace inexploité des combles ;
 - la création de lucarnes au niveau des façades arrière et avant ;
 - l'aménagement d'une terrasse en toiture ;
 - l'ajout d'un garage supplémentaire avec agrandissement de la rampe d'accès existante ;
 - le remplacement des dalles de béton de la terrasse ;
 - la modification des niveaux du terrain et des talus
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : en demi-niveau :
 - escalier, palier et hall commun qui mène à un sas qui dessert deux caves et un petit local poubelles ;
 - trois boxes de garage;
 - un des boxes de garage s'étend sur toute la profondeur de la bâtisse et possède une cave privative ;
 - Rez-de-chaussée : en bel-étage :
 - accès via un chemin piétonnier jusqu'à quelques marches qui mènent à l'entrée commune de l'immeuble ;
 - hall d'entrée et escalier communs ;
 - entrée vers l'appartement :
 - un hall d'entrée avec vestiaire, WC et espace technique;
 - le hall d'entrée mène également vers une salle-de-douche, deux chambres et l'espace de séjour avec cuisine ouverte ;
 - le séjour s'ouvre sur une terrasse sur le même plan que l'accès commun mais un espace privatif lui a été allouée;
 - cette terrasse occupe la totalité de l'espace prévu pour le nouveau boxe de garage au sous-sol ;
 - la chambre est agrandie sur l'espace de l'ancienne terrasse comprise dans le renforcement de façade;
 - depuis cette chambre, la terrasse existante, dont le revêtement est modifié, est accessible via quelques marches;
 - 1^{er} étage :
 - escalier et palier commun ;
 - entrée vers l'appartement :

- hall d'entrée menant à deux chambres, une salle-de-douche, un WC et à l'espace séjour ;
- l'espace séjour comprends une cuisine ouverte et une buanderie ;
- le séjour mène également à une terrasse de large dimension en façade latérale ;
- une des chambres possède une salle-de-douche et WC privatifs;
- la terrasse en façade arrière a été annexée au profit de cette chambre ;
- 2^e étage :
 - escalier et entrée privative, à mi-course de l'escalier, du niveau bas du duplex ;
 - un hall mène à deux chambres, une salle-de-douche, un WC et à l'espace séjour ;
 - le séjour comprends une cuisine ouverte avec un cellier ;
 - un escalier part du séjour vers le niveau haut du duplex ;
 - le séjour mène également à une terrasse de large dimension en façade latérale ;
- Combles : niveau haut du duplex :
 - un hall de nuit qui mène à un WC, une salle-de-bain et deux chambres ;

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

- La nouvelle répartition de logements dans cet immeuble existant est cohérente et offre des appartements de deux ou quatre chambres;

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

- en matière de programme :
- la terrasse prévue au niveau du dernier étage, sur la nouvelle toiture plate végétalisée, respecte le Code civil en matière de servitudes de vues de par son recul de 1.90 par rapport à la limite mitoyenne;
- bien que la demande propose une mixité de logements, les appartements des 1er et 2^e étages proposent des chambres principales qui ne respectent pas la surface minimale prescrite au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande prévoit des modifications de gabarit qui restent cohérente par rapport à l'ensemble de la rue et principalement par rapport à la maison mitoyenne;
 - la suppression des terrasses en façade arrière, dans le renforcement de façade, n'induit aucun nuisance pour le voisinage et la fermeture sera faite dans le même matériau que le parement de façade existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres ni de nouvelles plantations;
 - la répartition des jardins reste inchangée ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la création de ces lucarnes dans la toiture existante permettent l'occupation d'espaces non utilisés ainsi que l'aménagement d'un étage de nuit de dimension suffisante afin de répondre aux normes et aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - afin de garder une hauteur sous plafond suffisante, la nouvelle lucarne, en façade arrière, ne peut être prévue plus basse afin de rester dans la limite des 2m de projection du profil de la toiture ;
 - la hauteur de la lucarne prévue ne crée aucun nuisance au voisinage, de par son léger dépassement en hauteur, de par sa distance par rapport au voisin mitoyen de gauche et de par son orientation;
 - de ce fait la dérogation peut être admise ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la rehausse de la façade arrière, pour les même raisons, permet l'aménagement d'espaces de qualités au nouveau duplex prévu au second et dernier étage de cet immeuble existant ;
 - ce dépassement de faible importance en hauteur n'induit aucune nuisance à la maison voisine mitoyenne de par son orientation ;
 - de ce fait la dérogation peut être admise ;
- dérogation à un PPAS :
 - article II.3.3 : considérant la forme triangulaire de la parcelle et l'important gabarit déjà construit, une extension telle que prévue est difficilement envisageable ;
 - article II.4 :
 - concernant la rehausse de façade avec toiture plate :

- une rehausse avec toiture en pente aurait nécessité une rehausse plus importante afin de garantir l'utilisation de cet étage par des espaces de qualité ;
- il est également à noter que cette extension en toiture plate, permet l'aménagement d'une terrasse pour le duplex mais également et principalement, l'aménagement d'une toiture verte qui améliore l'isolation, l'esthétique, l'intégration en milieu vert;
- o concernant le recouvrement des lucarnes avec un matériau de format et de tonalité différente, le projet peut prévoir un autre matériau de format différent mais en respectant une nuance moins tranchée afin de garantir une unité visuelle correspondante à l'esprit du PPAS n°24 ;
- o article IV.2 :
 - o concernant la composition de la zone de recul : le dépassement de la construction ainsi que des nouvelles terrasses dans la zone de recul est fort imposant et constitue un véritable obstacle visuel ;
 - o concernant la pente de garage de plus de 10% : la manœuvre d'un véhicule afin de rentrer dans le box de garage supplémentaire semble difficile avec une telle pente (20%) en courbe, d'autant plus dans un box qui n'a pas la dimension suffisante en profondeur ;
 - o prescriptions graphiques concernant la zone de recul : les extensions prévues au niveau de la façade latérale, de par l'implantation existante du bâti dans une parcelle aux formes atypiques, à l'angle de deux rues, sont difficilement envisageables dans une zone de recul de 5m qui est réservée aux jardinets et aux accès des garages et entrées ;

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

- o réduire en largeur le local garage, le maintenir à l'alignement de la façade latérale et le transformer en locaux vélo et poubelles ;
- o supprimer l'imperméabilisation et le mur de soutènement en gabion pour l'accès vers ce local et privilégier un chemin d'accès le long de cette façade depuis les accès existants des boxes de garage existants ;
- o réduire les nouvelles terrasses du rez-de-chaussée et des étages en façades latérale en les maintenant dans l'alignement de cette façade ;
- o privilégier une tonalité de châssis plus claire (entre gris-clair et gris-moyen) ainsi que pour le matériau de recouvrement des nouvelles lucarnes afin de respecter une nuance moins tranchée pour garantir une unité visuelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de transformation d'un immeuble de deux logements en un immeuble de 3 logements est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de réductions significatives des impacts des extensions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 16

Dossier 16-43393-2017 - Enquête n°196/17

Demandeur : Monsieur et Madame Nibelle Frédéric - Hairson Julie

Situation : Chaussée d'Alseberg 472

Objet : rénover la maison et les annexes, démolir une petite annexe, modifier une baie en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43393-2017 introduite le 11/04/2017 par Monsieur et Madame Julie - Frédéric Hairson - Nibelle, et visant à rénover la maison et les annexes, démolir une petite annexe, modifier une baie en façade arrière sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 472;

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

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
- non-respect de l'article n°4§1 al 2a, en ce que l'annexe rehaussée a une profondeur supérieure à 3 mètres par rapport à la maison de droite,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09 au 25/09/2017 inclus, et :

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/04/2017 : dépôt de la demande

23/05/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

16/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

11/09 au 25/09/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est densément bâti en ordre continu à l'alignement,
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51,
- La maison n°472 sur laquelle porte la demande, présente un gabarit R+1+T, et est composée de 2 pièces en enfilade, sauf au rez-de-chaussée, où une 3^{ème} pièce prolonge les lieux de vie. En fond de parcelle, un atelier est adossé aux murs mitoyens,
- Elle se situe proche de l'angle de l'îlot, la parcelle est mitoyenne aux fonds de parcelle de 3 maison de l'avenue Messidor,
- La maison de droite (n°474) a un gabarit similaire,
- La maison de gauche (n°470) est plus haute (R+2+T) et plus profonde, avec le rez-de-chaussée couvrant la majeure partie de la parcelle et un atelier en fond de parcelle,

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

- La rénovation de la maison,
- La création de certaines baies ouvrant les espaces de vie, et donnant plus de luminosité naturelle,
- Le wc en façade arrière à l'entresol est démolit, un nouveau châssis prendra place en façade,
- L'aménagement des combles en chambre principale avec l'ouverture de l'espace jusqu'au faite,
- La rénovation de l'atelier en fond de parcelle et le remplacement de la toiture avec une légère rehausse,
- L'agrandissement de la baie en façade de cet atelier,

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

- Le projet vise principalement la rénovation de la maison afin de l'adapter au besoin des nouveaux propriétaires,
- Les annexes vétustes sont rénovées, les hauteurs sous plafond sont adaptées aux normes d'habitabilité,

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

- en matière de programme :
 - les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée sont aménagées en lieu de vie traversant,
 - les 2 pièces en enfilade du 1^{er} étage sont aménagées en 2 chambres et une salle de douche,
 - la salle de douche est placée entre les deux chambres, ce qui supprime le caractère typique de 2 pièces en enfilade des maisons bruxelloises construites avant 1932 et en fait d'office un bien inscrit à l'inventaire,
 - placée au centre de la maison, la salle de bain ne dispose pas d'éclairage naturel, ce qui impose également un système de ventilation mécanique,
 - La chambre située en façade avant a un espace large et peu profond,
 - Il y a dès lors lieu de placer la salle de bain dans la travée de l'escalier, en façade avant. Les conduites verticales peuvent être placées dans l'armoire vestiaire de l'entrée,
 - en toiture, l'espace est ouvert sur toute la hauteur et est aménagé en chambre principale avec salle de bain,
 - l'atelier arrière est rénové,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la 3^{ème} pièce du rez-de-chaussée qui dépasse de 4.40 mètres par rapport à la maison de droite est maintenue,
 - la toiture est légèrement rehaussée afin d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante, ce qui crée une légère dérogation et une légère rehausse du mitoyen vis-à-vis de la maison de droite,
 - la toiture de l'atelier est légèrement rehaussée afin d'atteindre une hauteur sous plafond suffisante, sans entraîner de rehausse des mitoyens. L'atelier est entouré d'autres constructions accessoires situées dans les fonds de jardin contigus,
 - la démolition du WC à l'entresol permet de poser un châssis éclairant la cage d'escalier,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est limité par les murs de jardin,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade de l'atelier conserve une esthétique d'atelier,
 - la façade arrière de l'extension de la maison est en enduit sur isolant,

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 :

- non-respect de l'article n°4§1 al 2a, en ce que l'annexe rehaussée a une profondeur supérieure à 3 mètres par rapport à la maison de droite. La rénovation de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée entraîne une légère rehausse du mur mitoyen de droite. Cette rehausse est au Nord de la maison voisine et porte dès lors peu de conséquence,
- la demande répond dès lors au bon aménagement des lieux,

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

- corriger le cadre VI de la demande (situation existante/situation projetée 30 m² de différence en moins),
- modifier l'aménagement du 1^{er} étage en plaçant la salle de bain en façade avant dans la travée de la cage d'escalier, ce qui permet de conserver la typologie de cette maison typique bruxelloise,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande n'est pas modifiée,
- d'être accessoire en ce que l'annexe 1 doit être corrigée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie typique de 2 pièces en enfilade doit être maintenu,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 4§1 al 2a est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 17

Dossier 16-43443-2017 - Enquête n° 110/17

Demandeur : Madame Livia Spezzani

Situation : Chaussée d'Alseberg 515

Objet : régulariser des travaux réalisés par les anciens propriétaires, ne respectant pas le permis octroyé (hauteur sous plafond de la chambre basse limitée 2,07 mètres et extension du volume en mitoyenneté de gauche en vue de l'aménagement de l'escalier privatif, diminution de la profondeur de la cuisine, suppression de l'escalier extérieur menant au jardin)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43443-2017 introduite le 15/05/2017 par Madame Livia Spezzani, et visant à régulariser des travaux réalisés par les anciens propriétaires, ne respectant pas le permis octroyé (hauteur sous plafond de la chambre basse limitée 2,07 mètres et extension du volume en mitoyenneté de gauche en vue de l'aménagement de l'escalier privatif, diminution de la profondeur de la cuisine, suppression de l'escalier extérieur menant au jardin) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 515;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus ;

Considérant que l'avis Conforme du Fonctionnaire Délégué est requis pour les motifs suivants :

- Dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - Art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables) ;
 - Art. 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables) ;
 - Art. 10 éclairage naturel ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/05/2017 : dépôt de la demande ;

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

09/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/09/2017 au 25/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis DÉFAVORABLE du SIAMU émis le 02/06/2017 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Émile regard au Nord et la rue Roosendael au Sud Le bien présente un gabarit R + 2 du côté de la voirie, et 3 niveaux de plus du côté du jardin ;
- Le bien comprend une pharmacie au rez, et 2 logements aux étages ;
- Un logement au sous-sol (rez de jardin) sous forme de duplex a été aménagé sur base du permis d'urbanisme n° 16-35093-2001. Ce logement bénéficie de l'accès au jardin situé en contrebas. Il est accessible via un escalier en sous-sol depuis le hall commun du rez ;

- Les espaces de la partie inférieure du logement visé sont occupés par la chambre à coucher, et le dressing ainsi que la salle de bain attenants. Ces espaces inférieurs sont également occupés par une cave et un local chaufferie, accessibles par l'arrière du dressing ;

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

- régulariser des travaux réalisés par les anciens propriétaires, ne respectant pas le permis octroyé en 2001 :
 - hauteur sous plafond de la chambre basse limitée 2,07 mètres ;
 - extension du volume en mitoyenneté de gauche en vue de l'aménagement de l'escalier privatif interne ;
 - diminution de la profondeur du volume abritant la cuisine ;
 - suppression de l'escalier extérieur menant au jardin ;

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

- le permis d'urbanisme de 2001 ayant autorisé l'aménagement du logement en duplex s'est basé sur des plans démontrant une hauteur sous plafond de 250 cm. La situation existante de fait démontre une hauteur libre bien moindre, ce qui conduit à une situation d'insalubrité. En effet, la faible hauteur sous plafond, couplée avec un apport d'éclairage naturel insuffisant ne répond pas au bon aménagement des lieux en matière de qualités d'habitabilité ;
- l'extension du volume de l'escalier privatif accentue le décrochement entre le projet et la maison voisine de gauche, moins profonde et implantée en contrebas, du fait de la pente de la chaussée ;
- La suppression de l'escalier extérieur limite le développement volumétrique du logement, et l'accès au jardin s'effectue via la chambre à coucher aménagée dans un local présentant une faible hauteur sous plafond ;
- La diminution de la profondeur de la cuisine permet néanmoins de conserver des espaces de vie aux proportions généreuses ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) :
 - L'extension du volume de la cage d'escaliers, contribue à accentuer la rupture d'alignement en façade arrière, notamment au regard de la mansion voisine de gauche, moins profonde de 6,50 mètres ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le volume de la cage d'escaliers privatif présente une hauteur relativement conséquente par rapport à la maison voisine de gauche, inscrite en contrebas du projet ;

Considérant qu'au regard des différentes dérogations au Titre II du RRU, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables) :
 - Le permis d'urbanisme précédent prévoyait une hauteur libre de 250 cm, alors que la situation existante de fait laisse apparaître 207 cm. Cette dérogation n'est nullement motivée ni justifiée, et ne peut dès lors s'envisager dans un souci de garantir de bonnes qualités d'habitabilité au logement ayant pour particularité de bénéficier de sa chambre à coucher en contrebas d'un immeuble de grand gabarit et présentant des murs contre terre ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 10 éclairage naturel :
 - Outre une insuffisance de hauteur libre sous plafond, la chambre à coucher inférieure présente un déficit en éclairage naturel, ce qui conduit à la combinaison de 2 dérogations non justifiées et non envisageables, vu des spécificités des lieux ;

Considérant qu'il s'indique d'abaisser la dalle de sol de la chambre afin de lui offrir une hauteur libre sous plafond de 250 cm ;

Considérant que la demande telle qu'introduite, ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et que les espaces inférieurs du logement ne peuvent être considérés comme locaux habitables.

Avis DÉFAVORABLE 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 11/10/2017
objet n°18

Dossier 16-43642-2017 (art.177) - Enquête n° 205/17

Demandeur : LE LAPIN BLANC A.S.B.L. - Monsieur et Madame Quentin DISPA - Francine RUELLE

Situation : Rue Langeveld 127

Objet : transformer un bâtiment (3 logements) et ses annexes (étable et garages) en une crèche et 2 logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43642-2017 introduite le 25/04/2017 auprès de l'AATL – DU, par l'A.S.B.L. LE LAPIN BLANC - c/o Monsieur et Madame Quentin DISPA - Francine RUELLE et visant à transformer un bâtiment (3 logements) et ses annexes (étable et garages) en une crèche et 2 logements sur le bien sis Rue Langeveld 127;

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 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'îlot;
- application de la prescription générale n°0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

- 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 :
 - art 2.5.3, 2.5.4 implantation;
 - art. 3. 2.5.5. annexe;
 - art. 2.5.6 zone de jardins;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : profondeur d'une construction mitoyenne;
- motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°24) pour la création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 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 habitants de la maison sise au n° 126 de la rue Langeveld font les observations suivantes :
 - la construction d'une crèche ne serait pas compatible avec le caractère résidentiel de la rue;
 - la circulation automobile engendré par le projet serait nuisible pour cette voirie étroite et à sens unique de circulation;
- Les habitants de la maison sise au n°125 rue Langeveld font les observations suivantes :

- Dérogations au PPAS 51 qui est destinés principalement à un usage résidentiel ;
- Rue à sens unique ;
- Nuisances déjà nombreuses suite à la présence de la Clinique ;
- 3 crèches existent déjà à proximité immédiate ;
- Problèmes de circulation et de parking
- Dérogation au RRU en matière de profondeur ;
- Demande à ce que les autorités n'autorisent pas la modification de la destination de cet immeuble ;
- Si autorisation, ils demandent que :
 - L'accès ne puisse se faire que par le parking de la Clinique
 - les installations techniques n'entraînent pas de nuisances sonores
 - De noter que le mitoyen existant entre le 127 et 125 sera revêtu d'une brique de parement identique à celle existante ;
 - De ne pas autoriser l'installation d'une fenêtre donnant sur la 125
 - Cet immeuble ne puisse pas être affecté ultérieurement à un autre type d'équipement.
 - aucun véhicule ne puisse plus circuler en intérieur d'îlot entre la Clinique et le 127 ;
 - le projet prévoit une isolation acoustique des murs mitoyens ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/04/2017 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU

14/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet (y compris en ce qui concerne le rapport sur les incidences) et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins

11/09/2017 au 25/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier couvert par le PPAS est un quartier principalement résidentiel avec une mixité de fonctions marquée principalement le long de la chaussée de Waterloo, et dans une moindre mesure rue Edith Cavell et avenue de Fré;
- Hormis une importante maison de repos et une crèche, intégrées dans le site du couvent de la rue, le bâti de la rue est composé d'un front bâti de maisons et petits immeubles mitoyens sur parcellaire étroit, complété plus récemment par un complexe résidentiel de plus grande échelle mais de gabarit comparable;
- Dans ce parcellaire, la parcelle sur laquelle porte la demande, est atypique par sa largeur (de l'ordre de 10 mètres), son développement en intérieur d'îlot sur une largeur de l'ordre de 25 mètres, et par son bâti, initialement destiné à une exploitation agricole et composé :
 - d'un volume principal à l'alignement;
 - d'une annexe qui se développe sur près de 25 mètres sur la mitoyenneté de droite (gabarit R+1+T, avec 5.80 mètres à la corniche et 8.02 mètres au faite);
 - de boxes de garages avec l'aire de manœuvres qui les dessert;
- La parcelle est fortement minéralisée alors que les jardins des maisons voisines, à l'Est sont largement verdurisés et plantés de grands arbres;
- Qu'il en va de même pour la maison mitoyenne à l'Ouest et dans une moindre mesure pour le complexe résidentiel de plus grande échelle bâti récemment;
- Les permis d'urbanisme 39741 et 40661 ont permis la transformation du bâtiment en crèche et 2 logements. Ils sont périmés depuis le 19/10/2015;

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

- Propose un programme mixte d'équipement (crèche) et de 2 logements;
- Propose, pour ce faire, l'occupation du volume principal à l'alignement moyennant des transformations intérieures, et la démolition partielle / reconstruction de l'annexe;
- Propose, à cet égard, une typologie comparable pour un volume qui présente une légère sur-largeur et une hauteur totale identique au bâti arrière existant;
- Nécessite la construction d'un petit volume R+TP complémentaire;
- Propose la démolition de certains boxes de garages et l'aménagement de zones vertes et de jardins, plantés, récréatifs ou de détente;
- Ne maintient un accès carrossable le long de l'annexe que pour l'entretien, à l'exclusion de tout passage vers la parcelle de la clinique ou de tout accès à un parking;

- Situe par contre 3 emplacements de parking dédiés à la crèche de l'autre côté du mur de fond de parcelle, avec accessibilité via les abords de la clinique et passage par un portillon vers la crèche;

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

- le projet porte sur un changement partiel de l'affectation d'une maison et de son annexe, contiguës au site de la Clinique Sainte-Élisabeth, en vue d'y installer une crèche destinée à recevoir 42 enfants (équipement d'intérêt collectif et de services publics);
- vu le point C 1 a) de la circulaire n°15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans toutes les zones du PRAS est régie par la prescription générale 0.7 du Plan;
- en vertu de la circulaire n°15, les plans particuliers antérieurs au PRAS qui ne permettraient pas d'appliquer une de ces prescriptions générales sont implicitement abrogés en ce qu'ils empêchent l'application de ces prescriptions générales;
- dans le cas présent, le PRAS abroge implicitement le PPAS et permet, dans la zone du PPAS, l'affectation d'équipement projetée;

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

- En matière d'affectation :
 - le bâti se présente sous forme d'une maison à l'alignement et d'un corps de bâtiment (annexe jadis à usage agricole) qui s'avance vers l'intérieur de l'îlot et se complète de garages en fond de parcelle;
 - cette parcelle est la seule à présenter ce type de bâti et que les autres parcelles de la rue sont bâties à l'alignement et affectées au logement;
 - le projet prévoit également 3 logements (2 studios au 2^{ième} étage et 1 appartement à deux chambres avec accès aux combles au niveau supérieur, engagé dans la toiture);
 - ces logements bénéficient d'une entrée privative et séparée située rue Langeveld;
 - le projet situe les espaces de la crèche aux deux premiers niveaux, dans le volume et l'annexe;
 - il découle de la demande une mixité de fonctions à raison de 639 m² d'équipement et de 528 m² de logement, et comporte des espaces de rangement, notamment dans certains boxes de garages existants en fond de parcelle;
 - cette mixité est conforme au plafond de 1.000 m² d'équipement qu'admet le PRAS en zone d'habitation et que le logement s'implante intégralement dans le bâtiment à front de rue;
 - le bien a fait l'objet des permis n°16-35801-02, 16-39741-10 et 16-40661-12, non mis en œuvre délivré à titre exceptionnel pour l'installation d'un équipement de type médical lié à l'activité de la clinique;
 - la crèche projetée est actuellement en fonctionnement sur le territoire communal, et qu'il s'agit d'un déplacement d'activité sur une distance de l'ordre d'un kilomètre à vol d'oiseau;
 - il est impératif de préserver le caractère résidentiel de la rue Langeveld et d'organiser en conséquence tout accès inhérent aux locaux de la crèche par le parking de la clinique par un accès piéton comparable à celui projeté, en supprimant tout passage possible entre la partie affectée en équipement et celle affectée en logement;
 - exceptionnellement et dans ces conditions particulières seulement, une affectation partielle du bâti sur cette parcelle en équipement connexe au site hospitalier contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande est acceptable, notamment en raison des volumes et surfaces pré-existants à l'entrée en vigueur du PPAS;
 - une telle extension partielle de l'activité de la clinique voisine ne pourrait être admise ne fut-ce que pour une occupation, fût-elle partielle, dans d'autres bâtiments dans le front bâti de la rue Langeveld;
- En matière d'accès et de parking :
 - le projet prévoit la démolition de plusieurs garages accessibles par un passage cocher, qui étaient loués à des riverains, en vue de créer un paysage de jardin complémentaire à l'aire de jeux extérieure dont bénéficiera la crèche;
 - le projet prévoit de réutiliser d'autres de ces garages en espaces de rangement (vélos, local technique de jardin, poubelles, rangement d'outils de jardin, rangement pour les espaces extérieurs de la crèche);
 - cet aménagement de jardin comporte la plantation d'arbres et de haies tendant à diminuer l'impact visuel des garages maintenus;
 - cet aménagement de jardin (73m²) se complète d'autres aires de jardins (10m²+10m²+24m²);

- le projet prévoit également la démolition de boxes de garage en fond de parcelle, pour en faire 4 emplacements de parking dédiés à la crèche et accessibles depuis le site de l'hôpital via un passage pour piétons avec portillon, en fond de parcelle;
- ces aménagements en intérieur d'îlot tendent vers l'objectif d'aménagement poursuivi par le PPAS;
- cet aménagement permet de ne plus desservir ces emplacements par la rue Langeveld et de limiter l'accès automobile en intérieur d'îlot aux seuls besoins d'entretien, voire de livraisons;
- néanmoins, il y a lieu de limiter l'impact du nouveau stationnement depuis le parking et densifier les zones plantées, en supprimant le nouveau chemin d'accès et réserver l'accès par le biais des 2 emplacements supprimés. Il s'indique de restituer et densifier la zone tampon entre le parking de la clinique et le site du projet;
- il s'indique également de prendre toutes les mesures pour que le parking de la crèche soit réservé à ses usagers;
- le parking de la clinique a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 1A. Il s'indique de notifier à l'IBGE les modifications du permis d'environnement pour l'aménagement du parking;
- Il s'indique également de produire l'accord du propriétaire de la parcelle voisine sur le projet de réaménagement de cette partie de parking;
- En matière d'architecture :
 - le projet est étudié dans le respect du caractère architectural des bâtiments existants, tout en devant répondre à une programme et une fonctionnalité régis par des normes;
 - les démolitions et reconstructions prévues, relatives à des adaptations structurelles au regard de la situation existante, s'opèrent dans le respect des volumétries existantes et précédemment octroyées;
 - il s'indique cependant de respecter le PPAS en matière de création de parkings affectés aux logements du projet, et de rectifier le cadre VII du formulaire de demande de Permis d'Urbanisme;
 - la partie de l'annexe en extension latérale du volume existant est marginale (moins d'un mètre de largeur) et se situe à plus de 3 mètres de l'axe mitoyen 127/ 129;
 - l'extension à l'arrière est d'emprise limitée et d'un volume dont la hauteur s'apparente à celle des murs de jardin;
 - la hauteur totale ne s'en trouve pas augmentée et que tant le jardin du n° 125 que celui du n° 129 sont plantés d'arbres, dont un certain nombre plus hauts que le faîte du projet;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - la demande s'inscrit dans les gabarits de des constructions existantes s'étendant vers l'arrière de la parcelle;
 - la demande propose, moyennant diverses petites adaptations, une utilisation plus rationnelle des espaces extérieurs, dédiés à la crèche;
 - la demande propose une amélioration des qualités paysagères de l'arrière de la parcelle;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
 - la demande répond à un besoin social;
 - le PRAS abroge implicitement le PPAS, selon le mécanisme décrit dans la circulaire n° 15 et qui s'applique en l'espèce;
 - la motivation relative à l'affectation (développée ci-avant) en explicite le mécanisme et la compatibilité, à titre exceptionnel, avec la destination de la zone considérée et le cadre urbain environnant;
 - à cet égard, le projet ne modifie pas fondamentalement la situation existante sur le plan du bâti, mais améliore sensiblement l'intérieur de l'îlot et la zone de jardins du PPAS;
 - le projet prévoit une isolation acoustique des murs mitoyens;
 - vu les particularités des lieux, et l'incitation à l'emploi des modes de déplacement doux, il s'indique d'augmenter les capacités de l'espace de rangements vélos / poussettes par rapport à ce qui est présenté en fond de parcelle;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification partielle de la destination d'un logement):
 - le projet maintient la fonction de logement de façon significative, à raison de 2 unités situées dans le bâtiment principal, à front de la rue Langeveld, voirie caractérisée par cette fonction;
 - la volumétrie de la maison principale est modifiée, au niveau des toitures, en y intégrant 3 lucarnes aux dimensions réduites;
 - la demande déroge au PPAS en matière de stationnement, mais la zone est bien desservie en transports en commun et des possibilités de mutualisation de 2 emplacements de stationnement avec le parking du centre hospitalier peuvent s'envisager vu les spécificités des lieux et les accès piétons possibles par l'arrière;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - le projet propose une alternative plus contemporaine à la situation existante et s'inscrit dans les gabarits présents sur la parcelle ;
 - le projet s'inscrit dans la composition urbaine de la parcelle et de la rue ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation au PPAS en matière d'implantation – zone d'annexe et zone de jardin), et à la dérogation au RRU (profondeur de la construction) :
 - le projet s'implante certes en zone de jardin, au-delà de la zone de bâtisse, mais restitue en jardin l'emprise de plusieurs boxes de garage et une partie de l'aire de manœuvre qui y donne accès;
 - les dérogations portent sur des espaces nécessaires en fonction du programme et des normes qui le régissent;
 - le projet prévoit l'aménagement de zones de jardin plantées en pleine terre, et les situe à proximité directe des jardins contigus;
 - le projet tend donc vers l'objectif du PPAS, améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et rend la dérogation acceptable;
 - il participera de ce fait à l'ensemble paysager que constituent les fonds des jardins des maisons les plus anciennes du front bâti;
 - il s'indique néanmoins d'intensifier les espaces verdurisés sur le site en prévoyant des plantations à fort et moyen développement. D'autre part, l'ancien accès carrossable depuis la rue Langeveld doit être réduit à la largeur d'un chemin piéton de 1,50 mètres de largeur maximum, et il y a lieu de planter le solde jusqu'aux façades des bâtiments;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 147 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
 - le projet a été soumis à un rapport sur les incidences, lequel a été déclaré conforme et complet par l'Administration régionale ;
 - le projet permet l'installation de l'équipement proposé (crèche) par le biais de la prescription 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013). Cette option s'inscrit en adéquation avec les habitations environnantes ;
 - le quartier est bien desservi par les sociétés de transport public (STIB, TEC, De Lijn);
 - l'accès aux emplacements de parking dédiés à la crèche est prévu via le site hospitalier;
 - Il est justifié que ce type d'équipement soit présent dans le quartier et à proximité d'institutions ou d'entreprises à grande échelle, afin notamment réduire les besoins en mobilité;
 - les dimensions du projet sont en corrélation avec le type de fonction sollicitée;

Considérant qu'au regard des réclamations tant bien en ce qui concerne le dossier d'origine et périmé, qu'en ce qui concerne la présente demande, le projet suscite les observations suivantes :

- Quant au principe de l'installation d'une crèche dans une des maisons de l'îlot alors que le programme de la crèche aurait pu être intégré dans celui de l'extension de la clinique, il ne s'agit pas du même demandeur de permis. Qu'en outre cette crèche ne peut être considérée comme une crèche d'entreprise. Qu'il y a d'autre part lieu de noter qu'une fonction d'équipement public a déjà été acceptée précédemment pour ce même bâtiment (centre d'oncologie qui n'a pas été réalisé). L'implantation d'un équipement public ne peut dès lors être considérée comme un précédent pour des équipements dans d'autres bâtiments de la rue;

- o Quant au fait que la clinique aurait acheté d'autres maisons à proximité, et la crainte d'extensions tentaculaires, il n'y a à ce jour pas de demande introduite en ce sens et tant le PU 35804 que la présente motivation mettent en exergue le caractère exceptionnel que peut revêtir un équipement dans ce front bâti, justifié notamment par la situation existante du bâti sur la parcelle;
- o Quant à la présence d'autres crèches à proximité, il ne s'agit pas d'un critère urbanistique, et il existe un besoin et une demande de ce type d'équipement;
- o Quant à l'affectation que prévoit le PPAS pour cette parcelle, le mécanisme de l'abrogation du PPAS par le PRAS est développé ci-avant;
- o Quant aux nuisances sonores inhérentes à l'activité et de nature à perturber la quiétude des jardins, il convient de remarquer que :
 - o La demande porte sur une activité diurne qui se passe en majeure partie à l'intérieur, et uniquement les jours ouvrables;
 - o les espaces extérieurs dévolus à l'activité de la crèche sont à bonne distance des maisons les plus proches ;
- o Quant à la demande que l'immeuble ne puisse être ultérieurement affecté à un autre équipement, ce fait a déjà été consacré par le passé (PU 25804). Cette option fera, le cas échéant, l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme;
- o Quant à la demande de surélévation du mur de jardin mitoyen entre le n°125 et le n°127, elle est contraire au PPAS qui impose en sa prescription 9.0 des clôtures mitoyennes sous forme de haies vives de 1.90 mètre de hauteur, étayées de fils lisses ou de treillis métalliques. Que le projet prévoit des plantations le long des murs de séparation des parcelles;
- o Quant à la demande de plantation de végétation à vocation d'absorbant acoustique, il convient de remarquer que le projet prévoit la plantation de haies en périphérie du jardin de jeux dévolu aux enfants;
- o Quant à la demande d'empêcher tout passage automobile entre la clinique et la rue Langeveld, elle est rendue de facto impossible par l'aménagement du projet;

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

- o Préserver le caractère résidentiel de la rue Langeveld et organiser en conséquence tout accès pour véhicules inhérent aux locaux de la crèche par le parking de la clinique. Favoriser un accès piéton en supprimant tout passage carrossable possible entre la partie affectée en équipement et celle affectée en logement;
 - o prendre toutes les mesures pour que le parking de la crèche soit réservé à ses usagers;
 - o notifier à l'IBGE les modifications du permis d'environnement de classe 1 A pour l'aménagement du parking;
 - o produire l'accord du propriétaire de la parcelle voisine sur le projet de réaménagement de cette partie de parking;
 - o Respecter le PPAS en matière de création de parkings affectés aux logements du projet, et prévoir leur mutualisation avec le parking du centre hospitalier limitrophe;
 - o L'ancien accès carrossable depuis la rue Langeveld doit être réduit à la largeur d'un chemin piéton de 1,50 mètres de largeur maximum, et il y a lieu de planter le solde jusqu'aux façades des bâtiments;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives suivantes :
- o Elles sont accessoires en ce qu'elles ne nécessitent pas de modification des travaux envisagés;
 - o Elles visent à répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite;
 - o Elles ne modifient pas l'objet de la demande en ce que ni le programme ni la densité du projet ne s'en trouvent affectés;

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

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 11/10/2017
objet n° 19

Dossier 16-43506-2017 - Enquête n° 195/17

Demandeur : Monsieur Thomas RUSSO III

Situation : Chaussée d'Alsemberg 984

Objet : transformer un atelier en intérieur d'îlot en une maison unifamiliale, démolir deux annexes pour augmenter les surfaces des jardins

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure en attente de pouvoir effectuer une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 20

Dossier 16-43356-2017 - Enquête n° 182/17

Demandeur : N.R.J. S.A. - Monsieur Jacques Berenbaum

Situation : Chaussée d'Alseberg de 652 à 656

Objet : la démolition de 2 immeubles et la reconstruction d'un immeuble mixte : commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43356-2017 introduite le 23/03/2017 par la S.A. N.R.J. - c/o Monsieur Jacques Berenbaum, et modifié en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 07/07/2017, et visant la démolition de 2 immeubles et la reconstruction d'un immeuble mixte : commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 652 à 656 ;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/03/2017 : dépôt de la demande ;

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

01/05/2017 au 15/05/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

31/05/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

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

11/09/2017 au 25/09/2017: enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

11/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/05/2017 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

d) *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);*

e) *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 ;*

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

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

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

Ce dispositif de gestion est composé :

- c) *d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*
- d) *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/m² 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 sur la parcelle même, 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 de le dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées aux produits lessiviels ou de démolissage. 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 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 par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :*

- e) *un dispositif de gestion public, privé ou communautaire à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;*
- f) *le maillage bleu (cours d'eau) ;*
- g) *un réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;*
- h) *en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).*

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

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

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

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales, qui prévoit de collecter les eaux pluviales dans une citerne à récupération de 11 m³, dont le trop-plein est rejeté dans un bassin de temporisation de 20 m³, la vidange de ce dernier n'étant assurée que par un trop-plein en Ø 200mm n'est pas conforme au prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de Gestion des Eaux.

Il convient de compléter le bassin d'orage d'un dispositif d'ajutage à débit ralenti de Ø 40mm, le trop-plein ne devant intervenir qu'en cas de saturation du bassin d'orage.

Contacts utiles :

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

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

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

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 :

Tout comme les autres mentions altimétriques, le seul repère altimétrique en dehors du chantier – le niveau du seuil du n°658 – est illisible sur l'élévation de la façade avant et rend tant l'implantation que son contrôle par la Commune quasiment impossible. Il est demandé d'agrandir la police de caractère de ces cotes.

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/04/2017 et joint à la demande ;

Considérant que les mesures particulières de publicité relative à la demande initiale étaient 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 qui portent atteintes à l'intérieur de l'ilot ;
- application de la prescription générale n° 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZH
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "Lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond au rdc, au 1^{er} étage et au 3^{ième} étage;
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que la façade dépasse les deux immeubles mitoyens ;

- Non-respect de l'article n°6-toiture qui prescrit «La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut et ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas » en ce que la toiture de l'immeuble à rue dépasse les profils mitoyens et nécessite des rehausses de mitoyens ;
- Le dossier déroge également au Titre 08 chapitre 03 article 06 Règle générale – emplacements de voitures ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/05/2017 au 15/05/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé concernant la demande initiale :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : souhaite être entendu lors de la commission de concertation ;

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

- application de la prescription générale n° 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZH
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "Lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond au rdc, au 1^{er} étage et au 3^{ème} étage;
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que la façade dépasse les deux immeubles mitoyens ;
 - Non-respect de l'article n°6-toiture qui prescrit «La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut et ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas » en ce que la toiture de l'immeuble à rue dépasse les profils mitoyens et nécessite des rehausses de mitoyens ;
- Le dossier déroge également au Titre 08 chapitre 03 article 06 Règle générale – emplacements de voitures ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus ;

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

- Les immeubles faisant l'objet de la demande sont implantés en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg à proximité de la rue commerçante Xavier de Bue;
- Les biens s'inscrivent dans le noyau commercial dynamique du centre de la commune et accueillent actuellement une entrée carrossable (n° 652) et deux commerces désaffectés au rez-de-chaussée (n° 654 et 656). Les étages accueillent 2 logements;
- En situation existante de fait, les parcelles sont presque totalement construites au rez-de-chaussée (une petite cour subsiste du côté du n° 652);
- Les parcelles mitoyennes sont construites en intérieur d'îlot et présente des volumes à toiture à versants de gabarit R+1 en intérieur d'îlot. Des murs mitoyens relativement hauts longent donc la parcelle en partie ;
- Le bâti environnant présente peu de cohérence, mais est néanmoins caractérisé par un parcellaire individuel marqué et des gabarits variés laissant apparaître plusieurs respirations paysagères ou urbanistiques le long de cet axe structurant ;
- De part et d'autre du tronçon de la chaussée constituant la partie nord du centre de la Commune se trouvent des îlots de grande profondeur, à l'instar de celui sur lequel porte la demande ;
- Ces intérieurs d'îlots témoignent de la mixité des fonctions qui prévaut et est représentative de ce type d'axe, accueillant des commerces et équipements à la fois de proximité et d'échelle réduite dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun ;

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

- La démolition des bâtiments existants sur les parcelles faisant l'objet de la demande ;
- La construction d'un immeuble mixte de gabarit R+2+1étage en recul comprenant :
 - 1 grand rez-de-chaussée commercial construit sur les ¾ de la profondeur de la parcelle pour une superficie de 670 m² ;
 - 5 logements à front de voirie comprenant 2 appartements 1 chambre + 2 appartements 2 chambre + 1 penthouse 2 chambres et 1 bureau ;
 - 1 logement en intérieur d'îlot de 2 chambres et 1 bureau ;

- Au sous-sol : caves et locaux communs (vélo etc) – aucun emplacement de stationnement n’est prévu ;

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

- Le projet propose de réaffecter les rez-de-chaussée existants actuellement désaffectés en un grand commerce de 670m², ce qui est conforme à la zone dans laquelle celui-ci s’inscrit le long d’un liseré de noyau commercial. Cette superficie commerciale permettra de répondre aux demandes de ce type dans le quartier afin d’assurer une mixité en matière d’offre ;
- Le projet propose une mixité en termes de logements et avec des logements de typologie différente, salon vers la rue ou salon vers l’intérieur d’îlot, Penthouse, etc. ce qui peut s’envisager. Néanmoins, l’option de prévoir un logement uniquement orienté du côté de la chaussée au 1^{er} et au 2^{ème} étage ne peut s’envisager. De plus, les logements du bâtiment principal des 1^{er} et 2^{ème} étage présentent peu de qualités d’habitabilité, du fait notamment de l’important développement des circulations ;
- Le rez-de-chaussée s’étend sur ¾ de profondeur de la parcelle. Actuellement les parcelles sont pratiquement entièrement couvertes, excepté une cour dallée pour le n° 652. Le nouveau projet limite le bâti à 3 / 4 de la parcelle afin de créer une zone de jardin et terre pleine avec des plantations d’arbres répondant ainsi au Règlement Régional d’Urbanisme, et accessible tant pour les logements que par le commerce, ce qui en assure la pérennité ;
- Cette zone jardin sera accessible aux habitants des appartements via un long passage extérieur longeant la mitoyenneté de gauche sur la toiture du nouveau commerce et via l’aménagement d’un escalier extérieur servant également d’escalier de secours ;
- La demande est muette quant à la justification des immeubles à démolir. Notamment, l’atelier arrière semble présenter des caractéristiques patrimoniales intéressantes qu’il s’indique de documenter ;

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

- Le projet propose la création d’un logement en intérieur d’îlot, implanté sur la toiture plate du commerce, et qui présente un caractère invasif non acceptable pour le voisinage ;
- Le projet ne respecte pas le rythme du parcellaire, caractéristique de ce quartier. Élément qui ne se retrouve pas dans la composition de façade : il y a lieu de revoir celle-ci afin de rendre l’ensemble moins monolithique, en réduisant notamment de manière significative la profondeur de l’oriel ;
- Le projet prévoit des caves privatives et locaux communs au sous-sol. Cependant, le projet prévoit un local vélo facilement accessible depuis le rez-de-chaussée mais de dimension (2.20m²) insuffisante par rapport au nombre de logement. Il y a lieu de prévoir un local vélo et poussette pouvant accueillir minimum 1 vélo par logement et quelques poussettes ;
- Le dossier déroge également au Titre 08 chapitre 03 article 06 Règle générale – emplacements de voitures : Le projet ne prévoit pas d’emplacements de stationnement sur le site, lequel est situé en zone bien desservie en transports en commun (ligne de tram 51 de la STIB dans la chaussée, proximité du pôle intermodal Héros – Marlow (dont les lignes de tram 4, 92 et 97 et les lignes de bus 38, 41, 43 et 98 de la STIB). Toutefois, le projet présente une densité de logements importante (6 unités) au regard des spécificités des lieux en matière de mobilité ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l’emprise du noyau villageois médiéval d’Uccle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 3 - Uccle ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d’organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d’une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant 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 le motif d’enquête pour l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots) :
 - Le projet initial améliore la situation existante de par la création d’un jardin en pleine terre et de par la mise en place de toitures végétalisées de toutes les nouvelles plateformes ;
 - Le projet initial propose un couvert fortement bâti, à l’instar de ce que l’on retrouve au niveau des parcelles avoisinantes, mais qui nécessite d’être réduit en supprimant le logement prévu à l’arrière de la parcelle. En effet, cette option du projet porte préjudices aux logements voisins. En effet, le volume longitudinal proposé s’implante à 1.20m du mur mitoyen de gauche qui présente une belle hauteur (R+1) et dégage au sud une grande terrasse ;

- Les toitures plates couvrant le commerce doivent être maintenues inaccessibles et doivent être verdurisées ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - Le projet initial vise la démolition de 445 m² de logement au profit de 608 m² nouvellement construit. La suppression du logement arrière maintient la superficie de logement sur la parcelle ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 et l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Au rez-de-chaussée, le projet initial propose de construire sur les ¾ de la parcelle, à l'instar du cadre fortement bâti environnant ;
 - Au 1er étage, le logement initialement proposé en intérieur d'îlot s'implante à 1.2m d'un long mur mitoyen, n'entraînant dès lors pas de modifications significative en ce qui concerne l'ensoleillement pour les propriétés voisines par rapport à la situation existante ;
 - Le 3ième étage à toiture plate dépasse le profil de la maison voisine de gauche qui présente une toiture à versants : ce volume initial, implanté en retrait par rapport à l'espace public respecte les gabarits environnant et peut s'envisager. Cependant, il présente une importante dérogation du côté de la maison voisine de droite, qui ne peut s'envisager compte tenu du contexte urbanistique ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article n°5 – hauteur de façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » :
 - la façade initiale dépasse les deux immeubles mitoyens de 2m , ce qui est significatif du côté de l'immeuble voisin de droite ;
 - Le projet initial respecte dans son ensemble les gabarits et l'ensoleillement des bâtiments voisins et peut s'envisager ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 10/07/2017;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- La démolition des bâtiments existants sur les parcelles faisant l'objet de la demande ;
- La construction d'un immeuble mixte de gabarit R+2+1étage en recul comprenant :
 - 1 grand rez-de-chaussée commercial construit sur les ¾ de la profondeur de la parcelle pour une superficie de 670 m² ;
 - 6 logements à front de voirie comprenant 1 studio, 1 appartement 1 chambre, 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres;
- Au sous-sol : caves et locaux communs (vélo etc) – aucun emplacement de stationnement n'est prévu ;
- Le projet ne prévoit pas d'ouvertures afin d'améliorer l'apport d'éclairage naturel du commerce mais prévoit que celles-ci soient réalisables suivant l'aménagement intérieur futur ;

Considérant que le projet modifié répond aux conditions émises lors de la précédente commission de concertation, à savoir :

- Le projet modifié supprime le logement prévu à l'arrière au 1^{er} étage et dégage la façade postérieure du bâtiment principal ;
- Le projet modifié prévoit des logements traversants d'un seul tenant en limitant les zones de circulations ;
- Le projet modifié supprime la travée de droite au 3^{ème} étage au profit d'un meilleur raccord avec la maison voisine et aménage un logement en duplex avec l'étage inférieur ;
- Le projet modifié prévoit un local vélo et poussette pouvant accueillir minimum 1 vélo par logement et quelques poussettes;
- Le projet modifié propose une nouvelle composition de la façade afin de rendre l'ensemble moins monolithique et réduit la profondeur de l'oriel à 40 cm ;
- Le projet modifié rends inaccessibles les toitures plates couvrant le commerce et verdurise l'ensemble.
- Le projet modifié réponds aux exigences du service technique de la voirie, toutefois, il s'indique de présenter un plan visé par le Service en ce sens ;
- Le projet documente le bâtiment en intérieur d'îlot à démolir (reportage photographique, description des charpentes, ...)

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 le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
 - Le projet initial vise la démolition de 445 m² de logement au profit de 541 m² nouvellement construit ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art. 4 et l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - Au rez-de-chaussée, le projet initial propose de construire sur les ¾ de la parcelle, à l'instar du cadre fortement bâti environnant ;
 - Aux niveaux supérieurs, le projet s'implante de manière plus respectueuse de l'ensemble des constructions voisines de cet ilot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article n° 5 – hauteur de façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » :
 - Le projet amendé respecte dans son ensemble les gabarits et l'ensoleillement des bâtiments voisins et peut s'envisager ;

Considérant que la demande modifiée propose des terrasses latérales (partie de droite) au + 2 et au + 3, lesquelles sont invasives et ne répondent pas aux dispositions du Code Civil en matière de gestion des vues ;

Qu'il s'indique en conséquence de supprimer la terrasse de droite au + 2 et limiter sa largeur au retour du mur du salon / chambre 2 ;

Qu'il s'indique également de supprimer la terrasse latérale au niveau + 3 ;

Que le caractère non-accessible des zones visées plus haut doivent être confirmées en y aménageant des toitures plates verdurisées ;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 05/07/2017 et déposés en date du 10/07/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux, moyennant le respect des conditions visées ci - avant ;

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

- Supprimer la terrasse de droite au + 2 et limiter sa largeur au retour du mur du salon / chambre 2 ;
- Supprimer la terrasse latérale au niveau + 3 ;
- Confirmer le caractère non-accessible des zones visées plus haut, en y aménageant des toitures plates verdurisées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options principales de la demande modifiée sont maintenues ;
- d'être accessoires en ce que l'intégration du projet sera davantage améliorée au regard des spécificités des lieux et des perspectives urbaines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des interventions sera limité ;

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.

Les dérogations au RRU, articles 4, 5 et 6 du Titre I, et article 6 du Titre 8 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n° 21

Dossier 2017/3 - Enquête n° 194/17

Demandeur : Monsieur Beyaert - IRSA A.S.B.L.

Situation : Avenue Van Bever 26

Objet : démolir une maison existante et construire 2 immeubles de logements avec parking en sous-sol commun

AVIS

Avis reporté à la séance du 25 octobre en attente d'un inventaire des arbres existants sur le terrain et ceux à abattre, un reportage complet photographique, une justification technique de la démolition, une étude d'ensoleillement.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 11/10/2017
objet n°22

Dossier 16-43493-2017 (art.177) - 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

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43493-2017 introduite le 13/01/2017 par l' A.S.B.L. Ya-Ca c/o Madame Clara Crabeels et visant à 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 sur le bien sis rue du Doyenné, 40;

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 :
 - o 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;
 - o application de la prescription générale n°0.9 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les activités productives existantes et maintenues pour une superficie supérieure à 500 m²;
 - o application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie d'activité productive supérieure à 250 m²;
- o motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - o demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) - création de plus de 1.000 m² de locaux destinés aux activités productives, de commerces de gros ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation (catégorie 23 de l'annexe B);
 - o demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) - création d'équipement accessible au public de plus de 200 m² (catégorie 24 de l'annexe B);
 - o demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°23);

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 :

Des réclamants du square Coghén :

- o craignent le bruit lié à une exploitation aquaponique, maraichère, commerciale et plus tard de transformation alimentaire dans un 'si petit espace'. Proche des habitations, jouxtant des jardins,
- o déplorent les vues plongeantes, la perte d'intimité et de convivialité,
- o craignent du bruit engendré par la fréquentation de 4 espaces polyvalents,
- o redoutent l'augmentation du trafic et de la demande stationnement,
- o craignent l'augmentation des activités dans l'"Usine" avec des horaires tardifs des cours (22h00), les sources de bruits en intérieur d'îlot,
- o craignent l'utilisation du toit et 'visitable' par 15 personnes, les vis-à-vis qui en découlent, la perte d'intimité, les bruits qui en résultent, l'absence de représentation des garde-corps,
- o ces activités entraînent des questions de stabilité qu'un architecte n'a pas visé, la demande étant faite sans architecte,
- o les nuisances de l'utilisation de 4 salles pouvant accueillir chacune 100 personnes,
- o les nuisances dues à la cuisine, l'installation d'une hôte serait nécessaire,

- *le projet propose une augmentation des activités par rapport à la situation de 2011 (ateliers, tables d'hôtes, transformation culinaire, co-working = formation pour 30 personnes en soirée), les impossibilités de parking autour du projet,*
- *la demande ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot en créant des activités en intérieur d'îlot, sur le toit et en fond de parcelle,*
- *Il n'est pas possible d'identifier dans la demande des éléments dont les demandeurs sollicitent la mise en conformité (perçement d'une porte dans un mur mitoyen, de changement de fenêtre, de l'abattage d'un arbre). On ne peut octroyer une régularisation sans connaître les éléments qui sont à régulariser,*
- *La régularisation de l'atelier 13 dont la hauteur sous plafond est trop faible, il n'a jamais été utilisé comme atelier. L'utilisation de cet atelier implique des travaux puisqu'il est en ruine. La demande ne peut donc viser qu'une régularisation,*
- *Le bien a été utilisé à des fins culturelles mais jamais à ce degré d'exploitation, pour des activités artistiques, non bruyantes,*
- *La demande doit être soumise à un permis d'environnement de classe 2, à introduire simultanément au permis d'urbanisme,*
- *Des jours de souffrance avec verres marbrés ont été remplacés par des verres réfléchissants (reflets) et ouvrants dans un mur mitoyen sans l'accord des propriétaires concernés,*
- *Le perçement de la porte dans le mur mitoyen est contraire au Code civil. Les plans prenant en compte la suppression de la porte doivent être soumis au SIAMU,*
- *Craintes que les artisans travaillent tard, nuisance avec les éclairages, le bruit,*
- *La nuisance des ruches, du poulailler,*
- *2 des arbres à abattre doivent être considérés comme remarquables (circonférence de plus de 1,50 mètre). Pour les voisins, ces arbres garantissent l'intimité entre les parcelles et doivent dès lors être maintenus,*

Des réclamants de la rue du Doyenné :

- *Trafics, stationnement, nuisances sonores, olfactives et visuelles,*
- *Le projet a des impacts sur la vie des habitants et en intérieur d'îlot;*

Vu l'avis du SIAMU du 24/03/2017 et joint à la demande;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet établi par la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain et courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à organiser les mesures particulières de publicité;

04/07/2017 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

12/07/2017 : notification du caractère conforme et complet du rapport d'incidences environnementales établi par la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

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

20/09/2017: séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis en l'attente de documents complémentaires et d'une visite sur place par les membres de la Commission de concertation;

Vu les plans et le cadre VII de l'annexe complétés suite à l'avis reporté de la Commission de concertation;

Vu la lettre du 10 octobre 2017 du bureau d'avocats CAMBIER;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant notamment du logement, des équipements scolaires et différentes entreprises ou quelques commerces;
- Le bâti est implanté en ordre continu, à l'alignement et est dense;
- La rue du Doyenné le long de laquelle se situe la demande est étroite et à sens unique;
- La parcelle et les immeubles sis au n°40, sur lesquels porte la demande, sont densément bâtis en intérieur d'îlot et répartis à raison 1.728 m² d'usine et 160 m² de logements. Deux jardins entourent de part et d'autre le volume en intérieur d'îlot;
- Entre 1924 et 1946, l'atelier s'est agrandi. D'abord occupée par l'entreprise Wauters puis par la S.A. IPSA;
- Le permis d'urbanisme de 1955 a été réalisé partiellement;
- A l'origine, le bâtiment à front de la rue du Doyenné était affecté à une maison unifamiliale, elle a été transformée en bureau avec permis d'urbanisme;
- Depuis plus de 30 ans, l'activité d'entreprise a cessé et les lieux sont partagés et destinés aux artistes;
- Le nouvel acquéreur depuis juin 2015 perpétue ces activités et a installé du côté de la rue également une épicerie coopérative au rez-de-chaussée, deux appartements aux étages;
- Les lieux sont en rénovation et comprennent :
 - 2 appartements de 60 et 100 m²;
 - une épicerie coopérative dénommée "l'EPI";

- 12 ateliers de 10 à 100 m², accueillant artistes et artisans;
- 4 salles polyvalentes, où se déroulent des cours, des formations, un espace partagé de coworking, des répétitions ou accueillent épisodiquement quelques présentations restreintes au public;
- un poulailler;
- une remise;
- 2 jardins;
- L'objet social de l'A.S.B.L. est à la fois de créer de la convivialité et de promouvoir l'alimentation durable, la culture et l'art;

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

- L'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble par l'isolation des toits, le remplacement des châssis;
- Le maintien d'ateliers d'artistes et d'artisans en la division de 12 espaces;
- La transformation d'une remise en atelier (n°13);
- La mise en conformité de deux appartements;
- L'augmentation du nombre d'activités dans des espaces polyvalents par un changement d'utilisation d'une partie des superficies en équipement d'intérêt collectif en vue de :
 - l'organisation de table d'hôte (1 fois par semaine),
 - l'organisation d'ateliers de cuisine et de sensibilisation à une alimentation durable (5 ou 6 fois par an),
 - l'organisation de cours de bien être (yoga, ..),
 - l'organisation d'événements culturels (exposition, théâtre, ...),
 - une possibilité de petites restaurations lors d'événements,
- L'aménagement d'un espace partagé;
- La mise en valeur du poulailler et du jardin;
- L'occupation du toit plat en potager;
- L'aménagement de 2 locaux de rangement de vélos;

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

- La demande ne modifie pas le volume du bâti, consolide et complète un changement d'activité qui s'est déroulé il y a plus de 30 ans;

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

- en matière de programme, la demande vise :
 - l'aménagement de 12 ateliers d'artistes et d'artisans d'une superficie variable de 10 à 100 m² pour des activités de peinture, de dessin, de sculpture, de photographie, de gravure, de bijouterie, d'illustration, de restauration de travaux et d'informatique;
 - la transformation d'une remise en atelier (n°13), en fond de parcelle,
 - l'organisation épisodique de tables d'hôtes;
 - l'organisation épisodique d'ateliers de transformations alimentaires tirant parti des denrées invendues de l'épicerie;
 - des ateliers de cuisine et de sensibilisation à une alimentation durable;
 - un petit débit de boisson et mini restauration à l'occasion des événements épisodiques;
 - un espace de travail partagé;
 - la mise en conformité du commerce - épicerie coopérative (depuis 2015), pour une superficie de 50 m²;
 - la mise en conformité de l'équipement (depuis plus de 30 ans), soit les 4 salles polyvalentes dont question ci-avant :
 - la "salle blanche" destinée à des cours réguliers, des réunions;
 - la salle d'exposition, lieu de vente occasionnelle;
 - le foyer : cuisine, quelques tables, destiné à des réunions, présentations;
 - la "salle noire" : cours de pilate, aïki, yoga, répétition, représentation;
 - l'aménagement d'un potager de 250 m² sur le toit plat;
 - un poulailler;
- en matière d'affectation selon les catégories définies par le PRAS, la demande vise :
 - 160 m² de logement;
 - 904 m² d'ateliers d'artistes et d'artisans (de 1.704 m² activité productive existante);
 - 74 m² de commerce;

- 800 m² d'équipement;
- ces superficies comprennent les dégagements et toilettes répartis au prorata de chaque affectation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - il existe une porte dans le mitoyen vers le n°38, datant de l'origine de l'immeuble;
 - le bâtiment est profond en intérieur d'îlot. Cette situation est récurrente dans le quartier et dans l'îlot (n° 12, 16, 18, 30, 32, 56), du côté des constructions du square Coghen, qui bénéficient de jardin peu profonds;
 - la remise en fond de parcelle présente une superficie réduite et a été construit vraisemblablement en même temps que les extensions de 1955,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande vise l'abattage de 3 arbres situés dans le jardin Sud;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est desservi par la ligne de tram 51 et un peu plus loin, les lignes de tram 4, 92, 97 et les bus 43, 38, 41, 98;
 - le quartier bénéficie également d'une bonne capacité de parkings publics;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bâtiment est en cours de rénovation, dont des travaux d'amélioration thermique par l'isolation des toitures, la pose de nouveaux châssis 'Steelook' (imitant le caractère industriel), le remplacement de la chaudière et le remplacement des convecteurs;
 - la mise en conformité du remplacement des châssis. En dehors des châssis situés en façade avant, le remplacement des châssis n'est pas soumis à permis d'urbanisme. A l'arrière, certains châssis avec des vitrages clairs ont été posés, non conformes au Code civil,
 - 3 sorties de secours sont mentionnées au plan;

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** :
- En ce qui concerne l'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 :
 - l'usage de la toiture en potager a un impact important sur le voisinage, par des vues et des occupations inhabituelles de cet espace, ce qui est impactant en intérieur d'îlot;
 - le changement d'utilisation de la remise en atelier (n°13) a également un impact en intérieur d'îlot non négligeable, même si cet atelier est de dimension réduite, par le fait qu'il n'est pas contigu au bâtiment, que la circulation vers cet atelier doit se faire par le jardin,
 - le changement d'utilisation d'une partie des ateliers en équipement intervient dans des locaux situés au centre du bâtiment. Ils ne sont donc pas situés à proximité des maisons situées square Coghen dont les jardins sont peu profonds. Ils n'ont pas d'accès aux jardins. L'impact en intérieur d'îlot est donc compatible avec la zone d'habitation,
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.9 du plan régional d'affectation du sol :
 - vu l'affectation originelle d'industrie et le changement d'utilisation (industrie à activité artisanale sans changer d'affectation), la prescription générale 0.9 soumet le projet aux mesures particulières de publicité, dans le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. L'îlot est mixte, plusieurs parcelles sont couvertes par des constructions profondes en intérieur d'îlot et destinées à des activités économiques, et donnant sur les arrières maisons du square Coghen. Les activités industrielles portaient sur 1.704 m², les ateliers du projet en conservent 904 m². La modification de la nature des activités productives au sens du glossaire du PRAS ne constitue pas des changements d'affectation, ces superficies restent donc acquises;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie d'activités productives supérieure à 250 m² :
 - en raison des permis d'urbanisme en vigueur, les superficies d'activités productives sont donc acquises;
 - le maintien d'une superficie d'activité productive au sein de ce complexe participe à la nouvelle mixité des lieux dans une formule et une gamme de locaux pour laquelle existe une forte demande;
 - elle est de nature à favoriser le contrôle social de la zone d'habitation;
 - le rez-de-chaussée est essentiellement destiné à 2 ateliers, donc non accessible au public;

- **Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :**
- Quant à la demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) création de plus de 1.000 m² de locaux destinés aux activités productives, de commerces ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation (catégorie 23 de l'annexe B) pour un total de 1938 m² existant :
 - la demande comporte :
 - 904 m² d'ateliers d'artistes et d'artisans contre 1704 m² activité productive existante.
Cette modification n'est pas de nature à augmenter l'usage des lieux étant donné que ces ateliers sont occupés par 1 ou 2 personnes contre une centaine d'emplois lorsque les entreprises fonctionnaient en ces lieux. La nouvelle densité d'emploi actuelle est dès lors très faible,
 - 74 m² de commerce, situé au rez-de-chaussée avant, et constitue un commerce de proximité. L'annexe au commerce doit être comprise dans la superficie dédiée au commerce (annexe 1). Ce commerce constitue un commerce typiquement de quartier.
 - ces superficies comprennent les dégagements et toilettes répartis au prorata de chaque affectation;
 - l'activité d'ateliers existant depuis de nombreuses années sans heurts avec le voisinage, vu le faible nombre d'emploi qu'elle génère. Le commerce est de taille réduite, tournée uniquement vers la rue du Doyenné. Cette mixité d'affectations est de nature à offrir des services dans le quartier mixte, accessible par une voirie régionale et une ligne de tram toute proche, services qui existent en majeure partie depuis de nombreuses années;
 - le quartier est par ailleurs bien desservi en transports en commun et bénéficie de 3 parkings publics;
 - le square Coghen ne constitue pas en soi un potentiel de stationnement vu l'étroitesse de la voirie et de ses accès;
- Quant à la demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24) pour la création d'un équipement de plus de 200 m² :
 - les utilisations des lieux proposées offrent diverses activités artistiques (cours, réunions, expositions,...) pour un maximum de 100 personnes simultanément aux étages, ce qu'impose le SIAMU et limite dès lors l'usage des lieux;

Considérant que le Permis d'environnement de classe 2 serait requis pour :

- des machines fixées si la somme de leur puissance dépasse 2 kW;
- un rucher de plus de 3 colonies d'abeilles (rubrique 133);
- un pigeonnier, oiselleries, installations destinées à l'engraissement ou à l'élevage de volailles qui comptent de 30 à 300 animaux (rubrique 115);

Considérant que la demande ne vise pas ces rubriques et qu'au surplus, les permis d'environnement de classe 2 ne sont pas à introduire simultanément que les permis d'urbanisme ne s'agissant pas de permis mixte. Ils doivent être demandés par les exploitants;

Considérant que lors de la visite des lieux par les membres de la Commission de concertation et des explications qui ont été données, il est apparu que :

- L'ensemble des châssis ont été remplacés avec un grand souci de qualité esthétique, les profils étant fin, respectant le style 'industriel' du bâtiment. Les vitrages sont clairs. Certaines baies sont situées en mitoyenneté et soumises au respect du Code civil,
- Les 12 ateliers sont occupés par des artistes (plasticiens, bijoutier, sculpteur, ..) et sont situés du côté arrière du bâtiment, c'est-à-dire proche des maisons du square Coghen. Il a été constaté que ces activités sont calmes et présentent sur les lieux depuis de nombreuses années, sans dommage pour le voisinage. Le changement d'utilisation d'une activité productive vers une activité productive d'une autre nature est soumise à permis d'urbanisme pour changement d'utilisation selon l'AGRBC du 12/12/2002,
- Le commerce du rez-de-chaussée constitue un changement d'utilisation de bureau en commerce,
- L'annexe du commerce est destinée à une salle polyvalente, permettant aux usagers de consommer sur place et l'organisation des ateliers de cuisine et de sensibilisation à une alimentation durable liée au commerce. Elle constitue un changement d'utilisation d'activité productive en commerce,
- L'espace du coworking doit être considéré comme une activité de production de biens immatériels, comprise dans l'affectation d'activité productive. Il en est de même pour l'atelier d'informatique,
- Les appartements des étages doivent être mis en conformité, suite au changement d'utilisation de bureau à logement, ce qui libère la Casba de 160 m²,

- Les salles affectées en équipement sont situées au milieu de la profondeur du bâtiment :
 - la salle noire accueille des cours de yoga, répétitions théâtrales, quelques fois des spectacles, ...
 - la salle blanche accueille l'organisation des cours et ateliers,
 - la salle des expositions,
 - le 'guichet' qui est le foyer de l'usine,
 - Ces activités sont soumises à un changement d'utilisation d'activité productive en équipement,
 - La dimension des salles et la réglementation relative au SIAMU limitent l'usage des lieux, ce qui leurs donnent un caractère compatible avec la zone d'habitation,
 - L'aménagement de 2 appartements constitue un changement d'utilisation de bureau en logement,
 - cette affectation correspond bien à la typologie du bâti et bénéficie d'un accès aisé. A l'origine ces espaces étaient destinés à une maison unifamiliale puis aux bureaux de l'entreprise. D'après les plans fournis, elle suscite les observations suivantes :
 - la chambre du logement du 1^{er} étage n'a pas de fenêtre, ce qui ne répond pas aux normes d'habitabilité des logements. Selon les explications données sur place, cette chambre dispose bien de fenêtres. Les plans doivent dès lors être complétés,
 - au 2^{ème} étage, la toiture plate au-dessus de cette chambre n'est pas aménagée et elle ne constitue dès lors pas une 'terrasse' comme indiquée au plan;
 - son aménagement en terrasse est soumis à permis d'urbanisme moyennant et doit respecter le Code civil, sans créer de vues droites sur les parcelles voisines et dès lors être en retrait de 1,90 mètre par rapport aux axes mitoyens;
 - Selon les plans du permis d'urbanisme de 1955 qui a été réalisé partiellement, les baies du rez-de-chaussée n'étaient pas prévues mais ont sans doute été réalisées lors de la construction de l'atelier. Elles doivent être mises en conformité. Cette demande est soumise à l'intervention d'un architecte,
 - Dans le jardin sud, les arbres peuvent être maintenus et peuvent être élagués,
 - La remise située au fond du jardin est de faible superficie. Son affectation en atelier suppose néanmoins une plus profonde transformation, voire une démolition reconstruction soumise à l'intervention d'un architecte. Son usage entraîne des accès fréquents de personnes et de matériaux via le jardin. Son maintien en remise s'impose dès lors,
 - Par rapport à l'environnement bâti, il est apparu que les jardins des maisons du square Coghen sont peu profonds, les haies sont hautes, et que des terrasses ont été aménagées fort proches des limites,
 - Depuis la toiture plate, les vues vers l'intérieur d'îlot et le square Coghen sont importantes. Une nouvelle occupation régulière de cette surface serait impactante pour l'environnement proche. Des vues, des passages fréquents, des bruits de conversation risquent de perturber le calme de cet intérieur d'îlot. La pose de bacs à planter et de palissades augmenterait le volume perçu du bâtiment. Le toit pourrait par contre accueillir des panneaux photovoltaïques pour alimenter les lieux en électricité, ce qui rencontre l'objectif de développement durable des demandeurs,
 - Dans les jardins voisins, des terrasses privées sont parfois situées très proches des limites parcellaires, Considérant que le solde de la CaSBA se voit augmentée de 160 m² par le changement d'utilisation de bureau en logement;
- Considérant que selon la lettre envoyée à la région le 10/10/2017, le 2^{ème} étage de l'atelier n'aurait pas obtenu de permis d'urbanisme et que la toiture de l'immeuble situé à front de rue a été rehaussée en 2015 (rehausse du faite et en déplacement en conséquence du versant arrière de la toiture);
- Que ces aspects doivent être vérifiés et le cas échéant être soumis à permis d'urbanisme avec l'intervention d'un architecte et l'analyse d'une éventuelle dérogation au règlement régional d'urbanisme;
- Considérant que la terrasse et la marquise installées contre la façade latérale de droite ne sont pas soumis à permis d'urbanisme (article 21, 1° et 7° de l'arrêté de minime importance) pour autant que le règlement régional d'urbanisme soit respecté en terme d'imperméabilisation de la zone de jardin, ce qui est le cas;
- Considérant que l'abri à vélo aurait fait l'objet d'une extension du volume au 1^{er} étage, ce qu'il y a lieu de mettre également en conformité;
- Considérant que le poulailler d'une superficie inférieure à 9 m² n'est pas soumis à permis d'urbanisme;
- Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**
- compléter la demande sur l'ensemble des mises en conformité à solliciter,
 - compléter la situation existante de droit,
 - corriger le cadre VII de la demande (répartir les locaux annexes au prorata des affectations),
 - fournir la PEB pour le remplacement des châssis soumis à permis d'urbanisme et pour la rehausse du versant arrière de la toiture,

- soumettre cette demande à l'intervention d'un architecte pour la création et modification de baies et les changements de volume (remise, abris à vélo, 2^{ème} étage, rehausse de la toiture),
- compléter la demande sur les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme,
- compléter le plan des appartements,
- au 2^{ème} étage, la toiture plate doit respecter le Code civil, sans créer de vue droite sur les parcelles voisines et dès lors être en retrait de 1,90 mètre par rapport aux axes mitoyens,
- renoncer au potager et à tout accès autre que pour entretien de la toiture et éventuellement de panneaux photovoltaïques de la toiture plate,
- renoncer au changement d'utilisation de la remise en atelier,
- corriger les plans et l'annexe 1 en conséquence à fournir en 8 exemplaires (à Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme),
- soumettre la demande complète à l'avis du SIAMU,
- corriger et compléter le rapport d'incidences en conséquence,

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être globalement maintenu;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'usage de la toiture plate est trop impactante pour l'intérieur d'îlot;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 178, §2 du CoBAT est d'application et que la demande doit être resoumise aux mesures particulières de publicité;

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

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

La Commission de concertation informe les demandeurs que selon l'AGRBC du 12/12/2002, les changements d'utilisation d'équipement vers un autre équipement d'une autre nature, c'est-à-dire scolaire, culturel, sportif, social, santé, culte, sont soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Il en est de même pour les changements de nature d'activités productives, à savoir activité artisanale, activité de haute technologie, activité industrielle, activité de production de services matériels et activité de production de biens immatériels.

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