

Séance du 25 octobre / Zitting van 25 oktober 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.621-2017
Situation : Rue des Carmélites 150
Demandeur : Monsieur BONNYNS Alexandre
(diviser une maison uni-familiale en deux appartements avec extension latérale)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.207§1.al4 : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 2) 200/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.512-2017
Situation : Rue du Fossé 9
Demandeur : Madame BURTON Aline
(mettre en conformité l'unification de 2 maisons uni-familiales)
- 3) 198/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.498-2017
Situation : Avenue du Lycée Français 24
Demandeur : Monsieur COSTERG Thierry
(aménager une terrasse de 5m² et installer une cabane de jardin)
- 4) 204/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.482-2017
Situation : Chaussée d'Alseberg de 756 à 758
Demandeur : Monsieur ZHAO MINJI NG
(étendre un HoReCa avec changement d'affectation en perçant une baie entre les numéros 758 et 756)
- 5) 206/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.596-2017 (art.102/1)
Situation : Avenue Beau-Séjour 50
Demandeur : M. et Mme BOTTEMAN Yves et HAROU Catherine
(modifier le PU 16-43047-2016 délivré le 07/04/2017 – modification en façade avant : supprimer le bow-window actuel et retour à la situation d'origine de 1929 en aménageant un balcon)
- 6) 208/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.539-2017
Situation : Avenue de Messidor 177
Demandeur : Monsieur POUGHON Guillaume
(diviser une maison mitoyenne en 2 entités, avec extension et modifier la répartition des jardins avec la maison de droite, la mise en conformité d'une lucarne)
- 7) 212/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.570-2017
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 142
Demandeur : Messieurs DEVUE Nicolas et VAN EESBEEK Stéphane
(construire un immeuble à 5 appartements)
- 8) 214/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.604-2017
Situation : Avenue Montjoie 55
Demandeur : PAC DENTAL sprl (Monsieur Atash Ramin)
(mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce et d'un appartement en cabinet dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble)

9) 201/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.754-2016
Situation : Avenue Winston Churchill 84 bte 11
Demandeur : SUEUR-MOIROUD S.N.C. (Monsieur Sueur Alexandre)
(changer l’affectation de bureaux en équipement collectif et construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée en façade arrière)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h05 ----

- 10) 217/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.607-2017
Situation : Chemin du Puits 8
Demandeur : M. et Mme van den BROEK Vincent et HIERNAUX Vanessa
(rénover et agrandir les combles d’une habitation)
- 11) 202/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.582-2017
Situation : Chaussée de Drogenbos 179
Demandeur : Madame CANTILLO ESTEPA Jessica
(rénover, étendre une maison uni-familiale en façade arrière, isoler la façade arrière et remplacer les châssis)
- 12) 213/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.602-2017
Situation : Avenue Bonaparte 62
Demandeur : M. et Mme TSIMOPOULOS Dimitri et DIAKOU Stavroula
(étendre le rez-de-chaussée, agrandir les caves, remplacer les châssis et porte d’entrée en façade avant et aménager une terrasse)
- 13) 203/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.586-2017
Situation : Avenue Wellington 144
Demandeur : Monsieur LIPSKI Samuel
(démolir une maison et construire une maison uni-familiale R+1 (lot 3))
- 14) 207/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.522-2017
Situation : Chaussée de Saint-Job 757 / rue Jean Benaets
Demandeur : M. et Mme SVEDA Peter et SVDOVA ZALESKA Karzyna
(démolir et reconstruire un atelier (côté rue Jean Benaets) et créer une terrasse sur l’extension de la maison principale (côté chaussée de Saint-Job), création d’un mur anti-bruit du côté du carrefour et pose de panneaux solaires photovoltaïques sur le mur mitoyen)
- 15) 215/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.024-2016 (art.126/1)
Ligging: Waterloostraat 719 / Vanderkinderestraat 564
Aanvrager : DEPA nv (Mijnheer Parmentier Jurgen)
(uitbreiding van een bestaande winkelpand (1763m²+249m²) en maken van doorgangen naar een bestaande winkelpand (357m²))
- 16) 218/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.531-2017
Situation : Chaussée de Waterloo 909 / Rue du Framboisier
Demandeur : M. et Mme OSTROVSKIS Gundars et Inga
(construire une maison uni-familiale rue du Framboisier, rénover l’atelier et supprimer une annexe en façade postérieure chaussée de Waterloo)
- 17) 216/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.559-2017
Situation : Rue de Boetendael 77
Demandeur : M. et Mme DUJARDIN Vincent et HAUMONT Yaël
(construire deux appartements en extension d’une maison uni-familiale)

- 18) 210/17 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-43.617-2017 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°10003
Situation : Rue Gatti de Gamond 254
Demandeur : Administration communale d’Uccle - Service des Travaux
(transformer et changer l’affectation d’un bâtiment de bureaux en équipement en
vue d’y installer le Centre Administratif de la Commune d’Uccle)
- 19) 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)
(CC 11/10/2017 : Report - reconvoocation)
- 20) – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.457-2017 (art. 177)
Situation : Avenue Hamoir 31
Demandeur : A.S.B.L. Ecole Amélie HAMAIDE - Messieurs DONY David et
MOYSON Frédéric
(PERMIS ECOLE : démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant
2 classes et des sanitaires, construire 7 nouvelles classes passives + sanitaires,
abattre 22 arbres et en planter 22)

± 18h00 - Divers / Allerlei :

Avis reportés de la CC du 11/10/2017 - Uniquement pour avis de la CC :

- 21) 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)
- 22) 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)

± 18h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n°01

Dossier 16-43621-2017

Demandeur : Monsieur Alexandre BONNYNS

Situation : Rue des Carmélites, 150

Objet : Diviser une maison unifamiliale en deux appartements avec extension latérale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43621-2017 introduite le 08/08/2017 par Monsieur Alexandre BONNYNS, et visant à diviser une maison unifamiliale en deux appartements avec extension latérale sur le bien sis rue des Carmélites, 150;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/08/2017 : dépôt de la demande;

03/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

Vu l'avis de Bruxelles Développement Urbain - Direction des Monuments et des Sites sur le cèdre situé dans le jardin/zone de recul;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'article 333 du CoBAT, la demande portant sur les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, avec quelques commerces, relativement proche du noyau commercial que constitue la rue et la place Vanderkindere;
- La maison n°150 sur laquelle porte la demande :
 - est située à l'angle de la rue de la Mutualité;
 - est implantée de manière singulière, totalement en recul par rapport à la rue des Carmélites, contre le mitoyen du n°79 de la rue de la Mutualité, présentant une façade principale rue des Carmélites et une façade aveugle rue de la Mutualité;
 - dispose d'un jardin situé à l'avant de la maison. Elle n'est pas accolée au mur mitoyen de gauche (mur de jardin du n°148 rue des Carmélites);
- A l'origine, la construction sur laquelle porte la demande était composée de 2 maisons de typologie de "maison ouvrière". Celles-ci ont été réunies et transformées pour devenir une maison unique, composée de 2 travées, en supprimant l'entrée de la petite maison de gauche. La façade a été transformée à cette occasion et en 1924, la travée de droite a été ajoutée;
- Elle présente un gabarit R+1+T, et l'entrée se fait par le jardin, ± dans l'axe de la façade;
- La construction voisine, en fait située à l'arrière (n°79 rue de la Mutualité), présente un haut mur mitoyen sur 2 niveaux, se prolongeant à l'arrière de 4 maisons;
- La maison de gauche (n°148) présente le même style architectural;
- Le jardin présente deux arbres, un jeune magnolia et un cèdre. Ces arbres ont été taillés de manière inadéquate, sans respect de l'arbre, et le cèdre est particulièrement torturé;
- La Direction des Monuments et des Sites estime que le cèdre peut être abattu et est à remplacer par un poirier, ce qui est plus propice au caractère de ce jardin donnant sur la rue;

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

- La division de la maison en deux appartements de 2 chambres;
- Le déplacement de l'escalier principal;
- La fermeture de la petite cour;
- La création d'un accès principal rue de la Mutualité et le percement d'une fenêtre au 1^{er} étage;

- L'extension du rez-de-chaussée à gauche de la maison, contre le mur de jardin mitoyen du n°148;
- L'aménagement d'une petite terrasse sur une partie de la toiture de cette extension;
- Le remplacement des châssis en proposant des ensembles d'aspect "bois naturel" et en supprimant les petits bois;
- La transformation de la baie droite du rez-de-chaussée en porte-fenêtre;
- La fermeture de la zone de recul en rehaussant le muret et sa transformation en jardin pour le logement du rez-de-chaussée;
- L'abattage du cèdre et son remplacement par un poirier;

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

- La demande modifie les caractéristiques architecturales des façades et de la zone de recul;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale est divisée en 2 appartements de 2 chambres;
 - l'entrée est déplacée rue de la Mutualité, pour les 2 logements;
 - le jardin devient dès lors privatif pour le rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-chaussée est étendu sur la gauche, jusqu'au mur de jardin de la maison n°148;
 - le profil de l'extension permet de réduire l'impact volumétrique vis-à-vis de la maison voisine n°148;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le cèdre est remplacé par un poirier conformément à l'avis émis par la DMS, ce qui correspond mieux à la nature de la zone de recul;
 - le déplacement de l'accès au rez-de-chaussée entraîne la perte d'une des caractéristiques importantes de cette construction, à savoir le jardin qui est traversé à la manière des jardins 'de curé'. Il y a lieu de conserver le portillon d'accès de ce jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
 - le projet propose un emplacement pour vélo sous l'escalier menant à l'appartement du 1^{er} étage, ce qui est rendu impossible par la nouvelle colonne portante;
 - Il y a lieu d'adapter le hall d'entrée en vue d'y ranger au moins 2 vélos;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet modifie les caractéristiques de la maison en :

- fermant la zone de recul et en déplaçant l'entrée principale rue de la Mutualité;
- rehaussant le mur de clôture de ± 75 centimètres et en ajoutant une grille;
- remplaçant les châssis par des ensembles sans divisions "à petit bois";

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

- élargir légèrement le hall d'entrée en vue de pouvoir y ranger 2 vélos;
- proposer des châssis en bois et prévoir, au rez-de-chaussée, une division en adéquation avec la typologie d'origine;
- proposer une porte en bois en façade du côté de la rue de la Mutualité, en respectant le style de la maison avec une allège pleine;
- ne pas rehausser le muret de jardin avant, la haie pouvant être plus haute au besoin, avec un maximum de 1,80 mètre de haut depuis le niveau du jardin et ne pas placer de grille visible depuis l'espace public;
- planter un poirier conformément à l'avis de la DMS qui présente déjà une certaine hauteur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que certains aménagements doivent être améliorés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques de la maison doivent être mieux conservés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Avis FAVORABLE unanime en 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 25/10/2017
objet n° 02

Dossier 16-43512-2017 - Enquête n° 200/17

Demandeur : Madame Aline Burton

Situation : rue du Fossé, 9

Objet : mettre en conformité l'unification de 2 maisons unifamiliales

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43512-2017 introduite le 15/06/2017 par Madame Aline Burton et visant à mettre en conformité l'unification de 2 maisons unifamiliales sur le bien sis rue du Fossé, 9;

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

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/06/2017 : dépôt de la demande;

26/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le "carré" est constituée de petites maisons anciennes construites en intérieur d'îlot;
- La rue du Fossé est une petite venelle piétonne qui donne accès à ces quelques maisons;
- Cette rue se situe proche de la chaussée de d'Alseberg, entre la rue Roosendael et la rue Joseph Bens;
- La parcelle présente une grande zone plantée en pleine terre;
- Les maisons sur lesquels porte la demande :
 - font partie d'un ensemble de maisons de type "ouvrières";
 - présentent un gabarit R+1+Toiture à versants;
 - les façades et les châssis ont été peints :
 - pour la maison n°9, les façades ont été peintes en blanc et les châssis bois en bordeaux;
 - pour la maison n°12, les façades ont été peintes en jaune "coquille d'œuf" et les châssis en bleu Roy;
 - sont accolées l'une à l'autre;
 - sont entourées de servitudes de passage;
- La maison mitoyenne présente les mêmes typologies, hauteurs et gabarits;

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

- La demande porte sur la mise en conformité suite à la réunion de ces deux maisons par l'ouverture dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée d'une baie;
- Le gabarit reste inchangé;
- Le plan de ces deux maisons réunies se présente comme suit :
 - Sous-sol : une cave sous la cuisine de la maison n°9 dont l'accès se fait via une trappe;

- Rez-de-chaussée :
 - l'entrée se fait via le n°9 dans la salle à manger;
 - la cuisine est largement ouverte sur la salle-à-manger;
 - la cuisine et la salle-à-manger font partie de la maison n°9;
 - le séjour, en contrebas de deux marches, est accessible par la baie percée entre les deux maisons et fait partie de la maison n°12;
 - un escalier part de la cuisine et mène à une chambre au 1^{er} étage de la maison n°9;
 - le séjour comprend un petit local chaudière;
 - un autre escalier part du séjour et mène au premier étage;
- 1^{er} étage :
 - une chambre au niveau de la maison n°9;
 - une autre chambre, sous combles, au niveau de la maison n°12 avec une salle-de-bain;

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

- Cette transformation ne porte pas atteinte à l'intérieur d'ilot ni n'induit de nuisances pour le voisinage et n'a nécessité que l'ouverture d'une baie au niveau du mur séparatif mitoyen;
- Aucune modification de l'enveloppe extérieure n'a été faite afin d'effectuer cette réunion;

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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Les deux maisons prises individuellement, ne peuvent répondre aux normes d'habitabilité actuelles;
 - La réunion de ces deux maison est cohérente dans le contexte actuel;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 03

Dossier 16-43498-17 - Enquête n° 198/17

Demandeur : Monsieur Thierry Costerg

Situation : Avenue du Lycée Français, 24

Objet : aménager une terrasse de 5 m² et installer une cabane de jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43498-2017 introduite le 09/06/2017 par Monsieur Thierry Costerg et visant à aménager une terrasse de 5 m² et installer une cabane de jardin sur le bien sis avenue du Lycée Français, 24;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n°505 du 06/10/2019 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants;

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 :

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - o non-respect de l'article n° 2.3.2. Terrasse qui prescrit "la superficie autorisée des terrasses est de 25 m²" en ce que la demande porte sur une extension de 5 m²;
 - o non-respect de l'article n° 2.3.3. Abris de jardin qui prescrit "Ils sont exclus. Les zones de rangement doivent se situer obligatoirement dans les volumes bâtis (principaux, secondaire ou garage)" en ce que la demande vise un abri de jardin de 6 m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09 au 09/10/2017 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 :

- *Les maisons construites présentent une belle harmonie symétrique avec de simples séparations entre les jardins. Le projet supprime cette harmonie, assombri l'allée de son jardin,*
- *Le toit de la cabane faciliterait les intrusions,*
- *Le permis de lotir ne permet pas de cabane de jardin;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/06/2017 : dépôt de la demande;

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

29/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : 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 dans lequel se situe la demande est résidentiel. Le bâti est varié, présentant de hauts immeubles à appartements et des maisons unifamiliales, en ordre ouvert ou semi-ouvert;
- o Le permis de lotir a permis la construction de maisons unifamiliales;
- o Les prescriptions littérales interdisent explicitement les cabanes de jardin, le rez-de-chaussée des maisons bénéficiant d'un garage avec une porte donnant vers le jardin, ce qui permet une liaison facile vers une zone de rangement;

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

- L'agrandissement de la terrasse de 5 m²;
- La pose d'un cabanon de jardin de 6 m², accolé à la limite gauche du jardin;

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

- La demande intervient dans la zone de jardin, non visible de l'espace public, mais est susceptible de porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - la pose d'une cabane de jardin, contre la façade arrière et la limite latérale gauche du jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le cabanon est implanté à l'arrière de la maison, contre la façade et contre la limite de gauche du jardin, ce qui crée une œillère vis-à-vis du jardin de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande est motivée par l'humidité du terrain;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage et d'une zone de rangement accessible via le jardin;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) en ce qui concerne le non-respect de l'article n° 2.3.2. Terrasse, qui prescrit "*la superficie autorisée des terrasses est de 25 m²*", en ce que la demande porte sur une extension de 5 m² et le non-respect de l'article n° 2.3.3. Abris de jardin, qui prescrit "*Ils sont exclus. Les zones de rangement doivent se situer obligatoirement dans les volumes bâtis (principaux, secondaire ou garage)*", en ce que la demande vise l'installation d'un abri de jardin de 6 m² accolé à la limite séparative de gauche, la demande suscite les remarques suivantes :

- les façades arrières des maisons sont alignées, présentent la même esthétique et forment un ensemble autant qu'en façade avant. Le cabanon masque dès lors cet aspect esthétique qui est pourtant à préserver pour sa qualité;
- la localisation du cabanon crée une œillère vis-à-vis du jardin de gauche;
- le garage est accessible via une porte en façade arrière, de sorte que le rangement y est accessible via le jardin;
- le placement d'un cabanon est dès lors peu justifié, d'autant que le permis de lotir ne le permet pas;
- la zone plus humide de la parcelle est propice à la plantation d'espèces végétales spécifiques;
- la limite séparative des parcelles doit garder son caractère verdurisé;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et va à l'encontre des objectifs d'aménagement du permis de lotir;

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

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 25/10/2017
objet n° 04

Dossier 16-43482-2017 - Enquête n° 204/17

Demandeur : Monsieur Minjing Zaho

Situation : Chaussée d'Alseberg de 756 à 758

Objet : étendre un HoReCa avec changement d'affectation en perçant une baie entre les numéros 758 et 756

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43482-2017 introduite le 01/06/2017 par Monsieur Minjing Zaho et visant à étendre un HoReCa avec changement d'affectation en perçant une baie entre les numéros 758 et 756 sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 756 à 758;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/06/2017 : dépôt de la demande;

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

31/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu que l'avis du SIAMU, dont l'accusé de dépôt de demande a été émis le 09/05/2017, doit être joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou HoReCa au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- La chaussée d'Alseberg comprend, dans ce tronçon, un liseré commercial qui part de l'avenue Brugmann et qui se prolonge jusqu'au centre de la commune et fait déjà partie du noyau commercial et dynamique qui s'est développé le long de la chaussée, de part et d'autre de la rue Xavier de Bue
- Les deux immeubles sur lesquels porte la demande :
 - Se situent dans le tronçon compris entre l'avenue Brugmann et la rue de Nieuwenhove;

- Sont composé pour le n°756 d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages et pour le n°758 d'un restaurant au rez-de-chaussée et également de logements aux étages;
- Les logements, dans les deux bâtiments possèdent des entrées séparées;
- Les deux parcelles sont totalement couvertes dans leur situation de droit pour le n°758 et de fait pour le n°756 (aucun plans dans les archives);
- Le plans du n°756 dans sa situation existante de fait se présente comme suit :
 - l'entrée
 - actuellement utilisé en commerce pour un opticien, le magasin se compose de 3 pièces en enfilades;
 - à l'arrière une kitchenette et les toilettes accessibles pour les clients;
 - le sous-sol n'est pas accessible pour le commerce est hors demande;
- Le plan du n°758 dans sa situation existante se présente comme suit :
 - une entrée dans la salle de consommation et de commande des plats à emporter via une porte dans la vitrine;
 - une entrée séparée pour les logements aux étages (hors demande);
 - la salle se compose, d'une zone de places assises en avant-salle et d'un comptoir de commandes en arrière-salle;
 - derrière le comptoir, un accès vers la cuisine;
 - le sous-sol dans la situation de fait est privatisée au snack et accessible via un sas derrière le comptoir et un escalier et comporte 5 caves de rangements et frigos ainsi que les sanitaires personnels et clients. Cette situation de fait n'est pas conforme avec une situation de droit qui répond aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- Le programme vise la réunion, via des modifications structurelles (perçement d'une baie) de deux rez-de-chaussée commerciaux afin d'étendre un HoReCa;
- Il n'y a aucune modifications de gabarit;
- Le plan se présente comme suit :
 - l'entrée pour la zone des commandes à emporter se fait via le n°758, l'entrée pour le restaurant se fait via le n°756. Les deux salles communiquent via une baie percée dans le mur mitoyen entre les deux bâtiments. Les entrées des logements restent inchangées;
 - au niveau du n°758, en avant-salle, une zone de places assises d'attente ou de restauration rapide et en arrière-salle une zone de comptoir. La cuisine reste inchangée;
 - au niveau du n°756, des zones de places assises pour la restauration dans les 3 pièces en enfilades. La kitchenette devient un bureau et les toilettes clients restent inchangées;
 - les sous-sols restent inchangés pour les deux immeubles;

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

- La demande est cohérente par rapport à l'affectation demandée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
 - La reprise du commerce avec transformation en HoReCa, permet d'offrir un service plus compatible avec la demande dans cette zone;
 - L'utilisation de cet espace en HoReCa complète cet axe structurant liseré de noyau commercial;
 - Ce changement d'affectation n'affecte pas les logements aux étages, la cuisine restant à sa place initiale et les lieux n'offrant pas de terrasses extérieures;

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 :
 - Les façades avant restent inchangées, cependant, il y a lieu d'arranger une situation existante de fait au niveau des enseignes et de les rendre cohérentes entre elles et également cohérentes par rapports aux immeubles concernés;

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

- Proposer des enseignes cohérentes entre elles et esthétiques plus intégrées au bâti existant;

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 accessoire en ce qu'il s'agit uniquement de proposer des enseignes compatibles avec la demande;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 05

Dossier 16-43596-2017- Enquête n° 206/17

Demandeur : Monsieur et Madame Yves Botteman et Catherine Harou

Situation : Avenue du Beau-Séjour, 50

**Objet : modifier le PU 16-43047-2016 délivré le 07/04/2017 -
modification en façade avant: supprimer le bow-window actuel et
retour à la situation d'origine de 1929 en aménageant un balcon**

L'objet est retiré suite à la demande de M. et Mme Yves Botteman et Catherine Harou de classer le dossier sans suite.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 06

Dossier 16-43539-2017 - Enquête n° 208/17

Demandeur : Monsieur Guillaume POUGHON

Situation : Avenue de Messidor 177

Objet : diviser une maison mitoyenne en 2 entités, avec extension et modifier la répartition des jardins avec la maison de droite, la mise en conformité d'une lucarne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43539-2017 introduite le 30/06/2017 par Monsieur Guillaume Poughon et visant à diviser une maison mitoyenne en 2 entités, avec extension et modifier la répartition des jardins avec la maison de droite, la mise en conformité d'une lucarne sur le bien sis avenue de Messidor, 177;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/06/2017 : dépôt de la demande

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

14/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09 au 09/10/2017 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 4 baies du logement (au rez-de-chaussée) sont proches de l'appartement de la réclamante (au 1^{er} étage de l'immeuble voisin),*
- *le jardin vert est devenu un espace réduit à outrance,*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, implanté à l'alignement,
- Il est mixte et comprend des logements et des équipements, quelques commerces et quelques bureaux,
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T et dispose d'un atelier en intérieur d'îlot jusqu'au fond de la parcelle, séparée de la maison par une cour bitumée,
- L'atelier est mitoyen à l'école Messidor, en fond de parcelle,
- Le jardin est situé en zone latérale de cet atelier,
- La maison de droite (n°175) constitue un ensemble avec celle de la demande, sans atelier,
- Le demandeur est propriétaire des 2 maisons,
- La construction de gauche, de gabarit R+T est un restaurant,
- Le quartier est desservi par les lignes de trams 4 et 92 de la STIB le long de l'avenue Brugmann, et la place Vanderkindere est à un jet de pierre,

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

- L'aménagement d'un appartement de 2 chambres dans l'atelier et au rez-de-chaussée de la maison située à front de rue,

- La couverture d'une partie de la cour située entre l'ancien atelier et la maison à front de l'avenue,
- L'aménagement d'un duplex de 1 chambre au 1^{er} et comble,
- La mise en conformité d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- La modification de la limite des jardins entre les deux maisons 177 et 175 au profit du projet,

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

- Le projet modifie légèrement l'emprise du bâtiment,

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

○ en matière de programme :

- l'entrée commune permet le rangement de vélos, et un local pour les poubelles y est aménagé,
- l'appartement du rez-de-chaussée s'étend sur toute la profondeur en plaçant les lieux de vie et les 2 chambres à l'arrière et un petit bureau du côté de l'avenue,
- la couverture partielle de la cour permet de relier le rez-de-chaussée avant et l'atelier et d'organiser un logement traversant et bénéficiant du jardin tout le long de l'atelier,
- le logement projeté se répartit en 3 niveaux : la première partie se situe du côté de l'avenue, dans la profondeur du volume principal, la partie centrale résultant de la couverture de la cour dont le niveau est 1.05 mètre plus bas que la première partie, et la salle à manger et les chambres, à l'arrière, sont établies encore 68 centimètres plus bas,
- la sortie vers le jardin est située 1.38 mètre plus bas que le niveau zéro de la maison n°175,
- il en ressort que les lieux de vie du nouveau logement sont en contre bas des rez-de-chaussée,
- le duplex du haut bénéficie d'une terrasse,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la couverture partielle de la cour s'accôle au mur mitoyen de gauche, sans devoir cependant modifier le profil de celui-ci,
- par contre, vers le jardin, l'espace bâti est légèrement réduit en superficie pour dégager la vue vers le jardin et offrir un meilleur éclairage latéral au nouveau séjour, ce qui réduit la façade latérale à 3 travées de fenêtres,
- l'aménagement des combles nécessite la mise en conformité d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- cette lucarne est accolée à celle de la maison de droite et est conforme au règlement régional d'urbanisme,

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

- selon les photos jointes à la demande, le jardin est engravillonné, ce qui fait perdre une grande qualité du jardin,
- la maison n°175, mitoyenne à droite, dispose d'une terrasse au 1^{er} étage et d'un petit jardin,
- selon la note explicative, la toiture de l'atelier est déjà une toiture verte,
- l'extension sera également pourvue d'une toiture verte,

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

- le quartier est bien desservi par les transports en commun,
- le projet ne dispose pas de garage, mais un rangement pour vélos est suffisant,

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 et 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 :
 - la demande modifie l'affectation d'un atelier en intérieur d'îlot en logement.
 - cette modification d'affectation répond à l'objectif de la zone d'habitation du plan, et permet l'aménagement qualitatif d'un logement de 2 chambres de plain pied et bénéficiant d'un jardin,
 - la volumétrie du bâti s'en trouve améliorée pour rencontrer cette nouvelle affectation et permet de dégager une nouvelle zone extérieure en lien avec le jardin,

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de
l'Urbanisme

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 07

Dossier 16-43570-2017 - Enquête n° 212/17

Demandeur : Messieurs Nicolas Devue et Stéphane Van Eesbeek

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel, 142

Objet : construire un immeuble à 5 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43570-2017 introduite le 11/07/2017 par Messieurs Nicolas Devue et Stéphane Van Eesbeek et visant à construire un immeuble à 5 appartements sur le terrain sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 142;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - o application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques;
- 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 Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - o Article 6 : Toiture (hauteur);
 - o Article 11 : Zones de recul aménagées en jardinet;
 - o Art. 13 : Maintien d'une surface perméable;

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :

- o Article 3 : Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement;
- o Article 6 : Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *Un habitant du n° 86 Dieweg fait les observations suivantes :*
 - o *S'interroge sur les raisons de la rupture de gabarit peu esthétique par rapport à la maison contiguë;*
 - o *Il semble que la profondeur de l'immeuble dépasse les ¾ de la profondeur du terrain;*
 - o *2 emplacements de stationnement sont insuffisants pour un immeuble de 5 logements;*
 - o *Le projet engendre un important mur œillère par rapport à la maison mitoyenne, ce qui n'est pas souhaitable;*
- o *Les propriétaires des immeubles sis au 140 et 144 avenue Jean et Pierre Carsoel font les observations suivantes :*
 - o *En matière d'implantation et de gabarit :*
 - *Le non-respect de l'article n°4, §1, 1° du Titre I du RRU - Profondeur qui prescrit : "Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la construction dépasse cette limite de ¾ de la profondeur du terrain;*

- Le projet densifie le bâti à l'arrière de la parcelle par l'extension projetée et par la pose d'une terrasse, au détriment d'aménagements de jardin de petite superficie à proximité de l'angle des rues. Pour la parcelle concernée, le solde de surface disponible pour une pelouse est pour le moins très faible;
- Le non-respect de l'article n°4, §1, 2° c du Titre I du RRU - Profondeur qui prescrit : "dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que la construction au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée dépasse de trois mètres le profil mitoyen des deux constructions voisines (n°144 et 146) sans répondre au bon aménagement des lieux, car la construction présente des dimensions conséquentes qui porteront préjudice aux propriétés voisines;
 - La volumétrie à l'arrière ne s'intègre pas dans le contexte bâti en ne suivant pas l'allure générale des constructions voisines. L'extension au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée, constitue une dérogation qui n'est pas acceptable; la maison mitoyenne ne possède ni annexe ni véranda. Par ailleurs, les étages 01 et 02 hors extension montrent des plateaux facilement aménageables hors extension;
 - Cette extension est réalisée sur le mur mitoyen, sans recul par rapport à l'axe du mitoyen;
 - Cette extension en profondeur de 3 mètres se réalise sur deux étages (rez-de-jardin et rez-de-chaussée), soit sur une hauteur de ± 6,67m (soit 3,12m + 3,55m). Elle constitue une véritable "œillère" de 20m² (6,67m x 3m) pour les maisons voisines (n°144 et 146);
 - Cette extension en profondeur de 3 mètres représente un volume additionnel de près de 180m³ (soit 3 m x 6,67 m x ± 9m) par rapport au profil des constructions voisines;
 - La profondeur du jardin de la maison voisine n°144 mesurée à l'axe du mitoyen est de ± 8,10 m. Il s'agit d'un petit jardin de seulement ± 44m². L'extension projetée entraînera un enclavement partiel de ce jardin;
 - Étant donné la faible profondeur des parcelles situées à proximité de l'angle de l'avenue Jean et Pierre Carsoel et de la rue Basse, l'extension projetée constituera un volume trop important;
 - Dans sa note explicative, le maître de l'ouvrage indique que la volumétrie permet "de profiter confortablement de la courbe du soleil". Ce ne sera assurément plus le cas pour les maisons voisines (n°144, 146, 148) qui perdront 50% de l'ensoleillement des façades arrière et des jardins. L'extension empêchera l'exposition au soleil du lever du soleil à ± 12h00 lorsqu'il aura atteint son axe Sud;
- Le non-respect de l'article n°11, §1 du Titre I du RRU – Aménagement des zones de recul : "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. (...). Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage (...)", en ce qu'il n'est pas exact de considérer les 2 places extérieures comme des emplacements de parking;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le non-respect de l'article n°6 au Titre VIII du RRU - Stationnement : "Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement; 2° au maximum : de deux emplacements par logement" en ce qu'il n'est pas exact de considérer qu'il existe 4 places de parking, 2 intérieures et 2 extérieures. Il n'existe que 2 places de parking pour 5 unités de logement;
- En matière de programme :
 - Le projet propose la construction d'un immeuble de 5 entités de logements;
 - A l'analyse, on constate que les appartements à 2 chambres situés au 1er et 2ème étage sont équilibrés. Ils 'fonctionnent' bien, et ce sans dépassement du gabarit en profondeur. Il n'est dès lors pas utile d'augmenter le gabarit pour le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/07/2017 : dépôt de la demande;

30/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/07/2017 et joint à la demande;

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

- Le terrain non bâti est situé le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon compris entre l'avenue Georges Lecoite et l'avenue Louis Thévenet, non loin du croisement avec la rue Basse;
- Le site présente une pente descendante depuis la rue vers l'arrière, et la rue présente une pente ascendante de la droite vers la gauche;

- Le bien se situe en vis-à-vis d'une maison d'habitation à trois façades. Il est mitoyen avec un immeuble de gabarit R + 2 + Toiture plate présentant un important mur pignon en attente, et orienté au Nord du projet. Il compte une végétation peu importante.
- La portion de voirie, traversée par une ligne de tram, est bâtie par des constructions mixtes de maisons unifamiliales et d'immeubles à logements multiples de petites capacités;
- À l'entrée de la parcelle, sur la gauche, sont situés plusieurs armoires - coffrets de régies;

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

- La construction d'un immeuble de 5 logements, le long de la mitoyenneté de droite. cet immeuble présente un gabarit Rez surélevé + 2 + étage à toiture plate en retrait;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la construction d'un immeuble de 5 logements répartis comme suit :
 - logement de 2 chambres à coucher en duplex à l'arrière du bâtiment (rez et rez bas);
 - logement de 1 chambre à coucher au rez en partie avant;
 - logement de 2 chambres à coucher au 1^{er} étage;
 - logement de 2 chambres à coucher au 2^{ème} étage;
 - logement de 1 chambre à coucher au 3^{ème} étage;
 - le projet propose l'aménagement d'un garage pour 2 voitures à l'avant de l'immeuble, ainsi qu'un espace pour 10 vélos;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en mitoyenneté par rapport au n° 144 et prévoit un dépassant de 3 mètres de profondeur au rez de jardin et au rez de chaussée. Une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'extension et à l'usage du logement du 1^{er} étage;
 - le projet propose une volumétrie à toitures plates et reculs successifs. Un logement est aménagé au sein d'un volume émergeant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet maintient peu de zones non bâties ou non couvertes et la zone de recul est fortement minéralisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création de 2 emplacements de stationnement au sein de l'immeuble, ainsi qu'un espace pour 10 vélos, aisément accessible depuis le garage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques :
 - Le projet propose la construction d'un immeuble de 5 logements le long de cet axe présentant des constructions aux typologies variées;
 - Les options de la demande conduisent néanmoins à une rupture de gabarits, notamment au regard de la maison mitoyenne, mais également au regard de l'immeuble à 3 façades faisant face à la façade latérale de la nouvelle construction;
 - Le projet présente un gabarit important et une densité de logements conséquente, qu'il s'indique de réduire de manière significative au regard des spécificités des lieux, dans le respect des profondeurs des constructions voisines, et dans le souci de maintenir davantage de zones de pleine terre paysagères;
 - Les aménagements minéralisés de la zone de recul n'améliorent pas la transition entre le domaine public et le domaine privé;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif 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 :
 - Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne :
 - Le projet propose une construction de densité importante comprenant 5 logements. Cette option conduit à enclaver la construction mitoyenne de droite sur 2 niveaux, ce qui ne peut se concevoir, au regard des spécificités des lieux. La création d'un unique logement aménagé en duplex au rez bas et au rez de chaussée pourrait conduire à la réduction significative du gabarit bâti;

- Article 6 : Toiture (hauteur) :
 - Le projet propose une extension à l'arrière sur 2 niveaux, dont le gabarit se justifie uniquement pour des besoins de densification du nombre de logements, ce qui ne peut se concevoir;
 - Le projet aménage un logement de 1 chambre à coucher au sein d'un volume émergeant de manière significative par rapport à l'immeuble mitoyen de droite, mais également par rapport à la construction à 3 façades lui faisant face. Cette option nuit à la lisibilité de la continuité du front bâti des constructions en ordre semi-ouvert;
- Article 11 : Zones de recul aménagées en jardinet :
 - Le projet propose l'aménagement de 2 emplacements de stationnement en zone de recul, à l'avant plan de la porte de garage, ce qui ne peut se concevoir compte tenu des objectifs communaux et régionaux en la matière;
 - La répartition des logements conduit à l'aménagement d'un accès le long de l'immeuble sur la gauche. Une nouvelle répartition des unités d'habitation pourrait conduire à supprimer ce type de développement;
 - Le demande est muette quant à la relocalisation des armoires techniques de régies;
- Article 13 : Maintien d'une surface perméable :
 - Le projet propose un développement bâti de 72 % de la parcelle, ce qui est excessif au regard du prescrit;

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

- Réduire la profondeur de bâtisse de l'immeuble à celle de la maison mitoyenne de droite, au niveau du rez-de-chaussée côté rue;
- Aménager un logement en duplex traversant, réparti sur le rez bas et le rez haut;
- Supprimer le 3^{ème} étage et son unité de logement;
- Améliorer les qualités paysagères de la zone de recul en minimisant les espaces de circulation, en ce compris le passage latéral qui devra être supprimé;
- Limiter le développement des aménagements perméables de la zone de jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble de logements mutiles en mitoyenneté peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le gabarit de la construction sera davantage intégré au cadre bâti qui l'entoure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur et la hauteur du gabarit projeté se conformeront au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 08

Dossier 16-43604-2017 - Enquête n° 214/17

Demandeur : S.P.R.L. PAC DENTAL - Monsieur Ramin Atash

Situation : Avenue Montjoie, 55

Objet : mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce et d'un appartement en cabinet dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble



Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43604-2017 introduite le 28/07/2017 par la S.P.R.L. PAC DENTAL c/o Monsieur Ramin Atash et visant à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce et d'un appartement en cabinet dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble sur le bien sis avenue Montjoie, 55;

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

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

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

- o application de la prescription générale n°0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus la réclamation et observations introduites et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o la copropriété souhaite que le cabinet dentaire reste accessible par la porte de l'ancien commerce et non par les communs;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/07/2017 : dépôt de la demande;

20/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU du 13/09/2017, joint à la demande;

Vu l'explication, donnée en séance publique de Commission de concertation, précisant que la cave contre la mitoyenneté du n°57 est affectée en local technique pour le cabinet dentaire (compresseurs, etc.);

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 mixte comprenant essentiellement des logements et des équipements;
- o Dans ce quartier, l'avenue Montjoie est bâtie en ordre fermé, et les constructions sont implantées à l'alignement;
- o L'immeuble n°55 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+4+étage en recul;
- o Sur la gauche de l'immeuble, un passage donne accès à 9 boxes de garage;
- o Le rez-de-chaussée est affecté à l'origine à un commerce et un petit appartement à l'arrière, bénéficiant d'une petite cour donnant sur le mur du fond de 2 boxes de garage;
- o L'immeuble comprend 10 appartements aux étages;
- o La maison de droite (n°53) est plus basse, d'un gabarit Bel étage+2+T;
- o L'immeuble de gauche (n°57) est plus haut;
- o Le couvert végétal est nul;

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

- o La mise en conformité du changement d'utilisation du commerce et de l'appartement du rez-de-chaussée en cabinet dentaire, qui a été réalisé, selon la note explicative, en 2003;

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

- Ces modifications ne portent pas sur le volume bâti de l'immeuble;

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

- en matière de programme :
 - l'appartement d'origine était de faible capacité et la chambre, étroite, difficilement aménageable;
 - le cabinet dentaire se développe sur la profondeur du rez-de-chaussée et comprend à l'avant une salle d'attente et à l'arrière 2 cabinets de consultation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-chaussée de l'immeuble est en partie en recul pour accueillir les accès piétons et des véhicules, le coin gauche du rez-de-chaussée est implanté à l'alignement et constitué de vitrines;
 - un escalier intérieur donne accès au sous-sol où est aménagé un petit laboratoire, sous la salle d'attente;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est dallée et comprend une zone de plantation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la vitrine en châssis blanc a été en grande partie rendue translucide;

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

- 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), l'équipement de santé est installé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 10 appartements;
- le logement supprimé ne présentait pas de grande qualité d'habitabilité;
- le commerce était fort décentré du noyau commercial;
- cet équipement participe à la mixité du quartier, principalement résidentiel;
- cette affectation est présente depuis ± 14 ans;
- la porte d'accès au cabinet dentaire se fait par l'ancienne porte du commerce, et non par la porte d'accès aux appartements;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n°09

Dossier 16-42754-2016 - Enquête n° 201/17

Demandeur : S.N.C. Sueur-Moiroud - Monsieur Alexandre Sueur

Situation : Avenue Winston Churchill 84

Objet : changer l'affectation de bureaux en équipement collectif et construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42754-2016 introduite le 25/03/2016 par la S.N.C. SUEUR – MOIROUD - c/o Monsieur Alexandre Sueur et visant à changer l'affectation de bureaux en équipement collectif et construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée en façade arrière sur le bien sis avenue Winston Churchill, 84;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis - Avenue Winston Churchill - AR du 06/05/1983 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection de la "Maison 't Bieken" sise au n° 90, avenue Winston Churchill - Arrêté de classement du 13/07/2006;

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° 0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- 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 c :
 - o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o article 1.2.0 - implantation;
 - o article 4.0 - zone de jardin;
 - o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande inhérente à l'application de la prescription suivante du plan particulier d'affectation du sol :
 - o article 1.1 - destination - compatibilité commerces - artisanat - services/logement;
 - o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- o application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
 - o application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 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 l'immeuble proche sis au n° 57 avenue Winston Churchill font les observations suivantes :*
 - *souhaitent avoir plus de détails sur la "ventilation - système D" du local du rez-de-chaussée en façade avant, donc côté rue. Actuellement, nous ils constatent que la paroi "fenêtre de gauche, face à la façade" est modifiée en matinée par une paroi munie d'un tuyau pour laisser échapper des produits (?) ou une sorte d'arrivée d'air (?) qui dénature l'esthétique de l'endroit;*
 - *Comme indiqué dans le "PRAS", il s'agit d'une zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant. Ils souhaitent donc des explications à ce sujet;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/03/2016 : dépôt de la demande;

25/05/2016 et 17/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 15/09/2017;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/07/2017 et joint à la demande;

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

- Le site sur lequel porte la demande est implanté le long de l'avenue Winston Churchill, dans le tronçon compris à proximité du rond-point du même nom et la place Léon Vanderkindere;
- La parcelle est bâtie par un immeuble récent (1988) qui compte 6 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les différents niveaux sont inscrits en recul à partir du 4ème étage;
- L'immeuble comporte, du bureau au rez-de-chaussée, un ensemble d'équipement au 1^{er} étage, 8 appartements aux étages supérieurs et 16 parkings en sous-sol accessibles via un ascenseur sur la gauche du bâtiment;

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

- La transformation des espaces de bureaux du rez en équipement d'intérêt collectif, attenant aux cabinets dentaires du 1^{er} étage;
- L'extension des espaces du rez, du côté du jardin, afin de pouvoir y aménager un espace de repos;

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

- Le projet s'inscrit dans un projet global de d'extension de cabinets médicaux existants et se limite au rez de l'immeuble, de sorte à ne pas compromettre la bonne accessibilité des logements supérieurs;
- Le projet propose une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, couverte par une toiture plate, de sorte à pouvoir conserver la lecture des registres supérieurs de l'immeuble;
- Le projet d'extension s'implante sur la dalle du parking souterrain, ce qui a pour effet de ne pas augmenter l'emprise imperméable sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 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 :
 - Le projet s'inscrit aux étages inférieurs de l'immeuble et intervient en complément des cabinets médicaux déjà existants du 1^{er} étage. Le besoin de ce type de fonction sont justifiés dans ce quartier offrant des affectations mixtes des niveaux inférieurs des immeubles, le long de cet axe structurant de la Commune;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande inhérente à l'application de la prescription suivante du plan particulier d'affectation du sol - art 1.1 - destination - compatibilité commerces - artisanat - services/logement :
 - Le changement d'affectation des bureaux en cabinets médicaux peut se concevoir compte tenu de la compatibilité entre les fonctions de logements supérieurs, et compte tenu également qu'une reconversion pourra s'envisager à l'avenir;
 - L'extension de la superficie de cet équipement n'est pas indispensable pour son fonctionnement. Les options d'agrandissement conduiront à un déséquilibre entre fonctions mixtes et de logement ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol - art. 1.2.0 – implantation, et en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - demande de dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur de bâtisse d'une construction mitoyenne :
 - Dans toute la zone et sauf indication graphique particulière prescrivant un autre type d'implantation, les constructions sont édifiées en ordre continu, à l'alignement ou au front de bâtisse imposé. Elles sont mitoyennes. La profondeur maximum de construction est indiquée au plan;
 - La profondeur de bâtisse est dès lors limitée à 20 mètres, or le projet présente une profondeur de 24 mètres, et ce au centre de la parcelle, permettant de réserver des espaces non bâtis latéraux de l'ordre de 3 mètres. Cette option accentue la rupture de gabarit entre le projet et les constructions voisines, ce qui ne peut se concevoir;
 - La terrasse prévue sur la toiture plate de l'extension aura un effet très invasif sur le voisinage;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155§2 du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol - art. 4.0 - zone de jardin :
 - Le projet d'extension s'inscrit principalement en zone de jardin, ce qui s'écarte de manière significative des objectifs du PPAS. Toutefois, il est à noter que l'extension s'implante sur la dalle du parking souterrain, ce qui démontre aucune emprise supplémentaire sur les zones imperméables de la parcelle;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - le projet n'aura pas d'impact sur le ZICHEE dans laquelle la demande s'inscrit. En effet, les modifications proposées à la façade avant sont très limitées et s'insèrent dans le respect de la typologie de l'immeuble;
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
 - le projet d'extension s'implante à l'arrière de l'immeuble ce qui a pour conséquence de ne pas porter atteinte aux perspectives depuis ou vers le bien classé;
 - les modifications proposées à la façade avant sont très limitées et s'insèrent dans le respect de la typologie de l'immeuble

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux, vu notamment l'ampleur de la dérogation sollicitée en matière de profondeur de bâtisse;

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 25/10/2017
objet n° 10

Dossier 16-43607-2017 - Enquête n° 217/17

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent et Vanessa van den Broek - Hiernaux

Situation : Chemin du Puits, 8

Objet : rénover et agrandir les combles d'une habitation

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43607-2017 introduite le 28/07/2017 par Monsieur et Madame Vincent et Vanessa van den Broek-Hiernaux et visant à rénover et agrandir les combles d'une habitation sur le bien sis Chemin du Puits, 8;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
- non-respect de l'article n°6, §2 en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur des versants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/07/2017 : dépôt de la demande;

15/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09 au 09/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : 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 est résidentiel, bâti en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le chemin est pavé et le stationnement est autorisé d'un côté;
- La maison n°8 sur laquelle porte la demande, de typologie à 3 façades, présente un gabarit R+1+T et la 3^{ème} façade bénéficie de baies uniquement au rez-de-chaussée;
- La maison de droite (n°10) est isolée et présente un gabarit R+2+T;
- La maison de gauche (n°6) est 1/2 niveau plus haut;
- Dans la rue, plusieurs maisons présentent un brisis de toiture, ou une lucarne étroite;

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

- L'aménagement des combles en 2 chambres et salle de bains avec la création de 2 lucarnes;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est composé de 3 pièces en enfilade;
 - le 1^{er} étage est composé de 2 chambres et 1 salle de bain;
 - les combles, objet de la demande, sont aménagés en 2 chambres de 11,80 et de 12,30 m², d'un petit bureau et d'une salle de bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les lucarnes sont implantées sur le même plan que les façades et ont une largeur plus grande que les 2/3 des versants, objet de la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la superficie nette éclairante de la chambre 4 est de 1,95 m² au lieu de 2,23 m²;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un garage a été construit en zone de jardin selon le permis n°16-24607-1966;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les lucarnes sont bardées de zinc à joint debout de teinte grise (Quartz);

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en lui offrant deux chambres et une salle de bain complémentaires;
- Malgré le fait que les lucarnes soient implantées dans le même plan que les façades, la lisibilité de la toiture est conservée. En effet, la corniche fortement débordante permet de différencier nettement la façade de la toiture;
- De plus, cette maison 3 façades crée la liaison entre un tissu continu et un ordre plus ouvert. Celle-ci offre donc un langage différent qu'une maison 2 façades à toiture à double versants et peut se permettre une intervention différenciée contemporaine;
- Afin de réduire les épaisseurs de part et d'autre des baies et rendre ces volumes plus légers, il y a lieu de créer des baies biseautées et d'implanter davantage en retrait les châssis;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre 4 est de 1,95 m² au lieu de 2,23 m²;

Considérant que la dérogation aux normes d'habitabilité édictées par le Règlement Régional d'Urbanisme est mineure;

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

- réduire les épaisseurs de part et d'autre des baies et rendre ces volumes plus légers, il y a lieu de créer des baies biseautées et d'implanter davantage en retrait les châssis;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce que l'ensemble doit être retravaillé afin de rendre les lucarnes plus légères;
- 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 compléter les plans et 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 qui l'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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 11

Dossier 16-43582-2017 - Enquête n° 202/17

Demandeur : Madame Jessica Cantillo Estepa

Situation : Chaussée de Drogenbos, 179

Objet : rénover, étendre une maison unifamiliale en façade arrière, isoler la façade arrière et remplacer les châssis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43582-2017 introduite le 14/07/2017 par Madame Jessica Cantillo Estepa et visant à rénover, étendre une maison unifamiliale en façade arrière, isoler la façade arrière et remplacer les châssis sur le bien sis chaussée de Drogenbos, 179;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'annexe sur 2 niveaux dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche;
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° - Toiture qui prescrit "pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que l'annexe sur 2 niveaux dépasse de plus de 3 mètres le voisin de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2017 : dépôt de la demande;

30/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : 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 est mixte, comprenant des logements, quelques commerces et entreprises et quelques équipements;
- Le long de la chaussée, le bâti est en ordre fermé, et implanté à l'alignement;
- La maison n°179 sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble de 6 maisons similaires présentent une lucarne pignon en façade avant;
- Les maisons sont composées de 2 pièces en enfilade et plusieurs d'entre elles ont été agrandies en façade arrière sur 1 ou 2 niveaux;
- La maison de droite (n°177) bénéficie d'une annexe sur deux niveaux;
- La maison de gauche (n°181) est prolongée d'une annexe sur un niveau couvert d'une toiture à faible pente;
- Les jardins sont situés un niveau plus bas que celui de la chaussée, orientés au Nord, et sont plantés;

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

- La rénovation de la maison;

- L'extension en façade arrière sur un gabarit équivalent à 2 niveaux, accolés aux annexes de la maison de droite;
- La création d'une lucarne sur le versant arrière;
- L'isolation de la façade arrière;
- Le remplacement des châssis, en maintenant le bois comme matériau;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe;
- L'aménagement des combles pour y installer 2 chambres et une salle de bain;

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

- en matière de programme :
 - le projet porte sur l'aménagement d'une maison unifamiliale de 4 chambres;
 - le rez-de-jardin est agrandi pour y installer un bureau familial et le séjour;
 - le rez-de-chaussée accueille la cuisine et la salle-à-manger;
 - les étages permettent de loger 4 chambres et une salle de bain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée sont étendus sur 4,08 mètres, respectant la profondeur et la hauteur de l'annexe de la maison de droite;
 - la maison de gauche voit le mur mitoyen se rehausser de 2 niveaux, du côté Est, les jardins étant orientés au Nord;
 - une lucarne est proposée sur le versant arrière de la toiture, elle est implantée dans l'alignement de la façade étant donné que la corniche est située \pm 0,60 mètre plus haut que les seuils de fenêtre;
 - la façade arrière est isolée, la teinte de l'enduit n'est pas précisée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse au 1^{er} étage n'est pas conforme au Code civil. Elle bénéficie à une chambre. Les aménagements latéraux contribuent à augmenter le gabarit de l'extension. De plus, la maison unifamiliale bénéficie d'un jardin privatif;
 - les jardins sont situés au Nord;
 - la maison de droite est située à l'Est de la demande;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'annexe est bardée de bois 'Thermowood' et les étages d'un enduit sur isolant (15 cm);

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 :

- non-respect de l'article n°4, §1, 2° - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'annexe sur 2 niveaux dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche;
- non-respect de l'article n°6, §1, 2° - Toiture qui prescrit "pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que la toiture plate de l'annexe dépasse de plus de 3 mètres le voisin de gauche;
- l'extension et la rehausse ont un léger impact sur la maison de gauche, du côté Est;
- vu les nombreuses extensions de ce gabarit dans ce tronçon de rue qui permettent d'agrandir les pièces de vie de ces maisons unifamiliales;

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

- supprimer l'usage de la toiture terrasse couvrant l'annexe projetée, y prévoir une finition esthétique et paysagère (toiture verte extensive, graviers) et prévoir un garde-corps au niveau de la porte-fenêtre;
- prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche pour la façade avant et veiller à respecter les caractéristiques d'origines (divisions tripartites, allège pleine pour la porte-fenêtre,...);
- préciser la teinte de l'enduit et la finition esthétique du mur mitoyen de l'extension du côté de la maison voisine n°181;

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'aménagement de la terrasse doit respecter le Code civil;
- 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;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 12

Dossier 16-43602-2017 - Enquête n° 213/17

Demandeur : Monsieur et Madame Dimitri Tsimopoulos et Stavroula Diakou

Situation : Avenue Bonaparte, 62

Objet : étendre le rez-de-chaussée, agrandir les caves, remplacer les châssis et porte d'entrée en façade avant et aménager une terrasse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43602-2017 introduite le 26/07/2017 par Monsieur et Madame Dimitri Tsimopoulos et Stavroula Diakou et visant à étendre le rez-de-chaussée, agrandir les caves, remplacer les châssis et porte d'entrée en façade avant et aménager une terrasse sur le bien sis avenue Bonaparte, 62;

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°7 Domaine de l'Empereur approuvé par arrêté royal du 12/09/1956) 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.5. - Toiture qui prescrit "La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée", en ce que la toiture de l'extension est plate;
 - non-respect de l'article n°II.7. - Matériaux de parement des diverses façades qui prescrit "Les matériaux utilisés seront les suivants : les briques de parement de tonalité rouge, les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ainsi que le grès, les chaulages, enduits durs et crépis. Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs", en ce que les façades à rue et arrière, au niveau du rez-de-chaussée, seront bardées d'aluminium structuré de ton gris, et en ce que cette maison, au sein de son groupement de constructions, ne sera plus en harmonie ni au niveau architectural ni au niveau des couleurs;
 - non-respect de l'article n°III.2. - Aménagement de la zone de recul qui prescrit "1/3 au moins de la surface de la zone de recul sera réservée aux plantations", en ce que plus de 25m² des 35m² de zone de recul est traitée en matériaux imperméables, dépassant ainsi les 2/3 prévus;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", et de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la

construction voisine la plus basse", en ce que l'extension est plus profonde d'environ 1m que le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n°64);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/07/2017 : dépôt de la demande;

21/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : 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 est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande :
 - Elle a été construite fin des années 50 (permis d'urbanisme n°16-19023-1956);
 - elle est implantée le long de l'avenue Bonaparte, implantée en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;
 - elle s'inscrit au centre au sein d'un ensemble de 3 maisons contiguës qui n'ont subi que très peu de modifications au cours du temps;
 - elle présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
 - elle possède un jardin assez profond qui se situe un niveau plus haut que la rue;
- les plans de la maison existante de droite se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - un garage avec des accès vers une cave à provision ainsi que vers une cave à charbon et un local chauffage;
 - entrée de la maison via un décroché en retrait dans la façade;
 - un hall avec un WC, un accès vers le garage et l'escalier vers les étages;
 - Bel-étage :
 - escalier et pallier menant au living et le coin-à-manger;
 - la cuisine est accessible via le coin-à-manger;
 - accès à une terrasse et au jardin depuis la cuisine et le coin-à-manger;
 - 2^{ème} étage :
 - escalier et pallier menant à 3 chambres et une salle-de-bain;
 - au niveau du hall de nuit, il y a une trappe menant aux combles;
- Dans la situation existante de fait :
 - les plans présentent des modifications mineures au niveau du cloisonnement intérieur;
 - la porte d'entrée et garage semblent avoir été changés;
 - une fenêtre de toit a été créée en toiture en façade avant;
 - une verrière a été posée en façade postérieure;
- Les maisons d'about de gauche et de droite (n°60 et n°64) présentent les mêmes caractéristiques typologiques, gabarits et matériaux de façade. La maison de droite (n°64) possède une annexe en façade postérieure;

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

- L'agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec une annexe en toiture plate lestée de graviers et rehausse de 35cm des murs mitoyens;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec remise de la porte d'entrée dans le plan de façade;
- Des modifications structurelles en vue de l'agrandissement et du réaménagement;
- La pose de nouveaux châssis en façade avant et arrière en aluminium de ton gris anthracite ainsi que d'une porte de garage et nouvelle porte d'entrée dans les mêmes matériaux;
- La pose de bardage en aluminium structuré aux niveaux des façades du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse d'une profondeur de 2,50m;

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

- Le programme vise la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale;
- Le projet prévoit également prévoit également certains travaux afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment via le remplacement des châssis, l'isolation des surfaces de déperdition et l'intégration d'un système de ventilation de type C;
- Les plans du projet se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :

- un garage avec accès vers une cave et vers le hall d'entrée;
- l'entrée de l'habitation est ramenée dans le plan de façade et donne sur un grand hall ouvert avec vestiaire, WC et une buanderie;
- une cave est accessible via le parking et une autre cave via la buanderie;
- Bel-étage :
 - l'escalier et le palier sont cloisonnés par rapport à la grande pièce de séjour ouverte qui comprend un bureau, un living, la salle à manger et la cuisine;
 - la terrasse et le jardin sont accessibles via le living et une large baie vitrée;
- 2^{ème} étage :
 - l'escalier et le palier mènent à 3 chambres et une salle-de-bain avec WC;
 - la toiture au-dessus de l'extension est inaccessible avec une finition de gravier;

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

- De manière générale, le projet améliore la qualité des espaces habitables afin de répondre aux besoins actuelles d'une famille;
- Le réaménagement de l'entrée, permet de mieux structurer l'espace d'accueil avec un véritable vestiaire, et zone WC. Ce réaménagement permet également de supprimer des zones de pont-thermiques nuisibles au confort et aux performances énergétiques attendues pour une maison unifamiliale;
- Le réaménagement du bel-étage ainsi que son agrandissement via l'extension, structure également mieux les espaces de jour. La nouvelle baie vitrée de large dimension apporte un éclairage naturel de qualité;
- Le lissage de gravier prévue au niveau de la toiture plate inaccessible de l'annexe, offre une finition esthétique à cette toiture plate;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas)
 - Dérogation à l'article II.5. - Toiture :
 - Étant donné les faibles hauteurs disponibles, il est difficilement concevable de créer une extension avec une toiture en pente même de 30°;
 - L'utilisation d'une annexe, permet de minimiser son impact visuel et de prise de lumière au niveau du voisinage;
 - La finition prévue pour la toiture plate sera en gravier afin de rester dans une finition esthétique;
 - De ce fait la dérogation peut être accordée;
 - Dérogation à l'article II.7. - Matériaux de parement :
 - L'utilisation d'un bardage en aluminium structuré de ton gris à la place du parement en moellons, peut s'envisager en accord avec le remplacement des châssis dans les mêmes matériaux et tonalité;
 - De nombreuses maisons avenue Bonaparte et au sein du PPAS n°7 ont modifié leur revêtement de façade et ne sont plus en harmonie au niveau de la typologie architecturale et au niveau des teintes sans pour autant porter un préjudice à l'ensemble de ces maisons;
 - Dérogation à l'article III.2. - Aménagement de la zone de recul :
 - La zone de recul peut aisément être réservée aux plantations en dehors des cheminements d'accès vers le garage et vers l'entrée de la maison, il y a lieu d'apporter une amélioration par rapport à la situation existante dérogatoire;
- dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur de construction et toiture - hauteur) :
 - vu les faibles profondeurs des maisons mitoyennes (malgré l'annexe présente au n°64), il est difficile d'envisager une extension sans déroger au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - pour les mêmes raisons, il est difficile déroger à l'article 6 étant donné la faible hauteur de la petite annexe de la maison mitoyenne du n°64 et afin de garantir une continuité dans la hauteur sous plafond existante au niveau de la nouvelle extension;
 - étant donné l'orientation des parcelles, le dépassement en profondeur et en hauteur, ne porte aucun préjudice à l'ensoleillement pour les deux maisons mitoyennes;
 - il en va de même au niveau des prises de vues, étant donné les ouvertures latérales qu'offrent les parcelles, de ces deux maisons en triple façades;
 - de ce fait les dérogations peuvent être envisagées;

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

- proposer une verdurisation de la zone de recul;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce qu'il s'agit uniquement des aménagements de la zone de recul;
- 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 compléter les plans et 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 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 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 25/10/2017

objet n° 13

Dossier 16-43586-2017 - Enquête n° 203/17

Demandeur : Monsieur Samuel LIPSKI

Situation : Avenue Wellington 144

Objet : démolir une maison et construire une maison unifamiliale R+1 (lot 3)

AVIS

AVIS REPORTE afin d'organiser une visite sur place qui permettra de vérifier l'état sanitaire de la maison ainsi que le contexte paysager.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 14

Dossier 16-43522-2017 - Enquête n° 207/17

Demandeur : Monsieur et Madame Peter Sveda et Katarzyna Svedova Zaleska

Situation : chaussée de Saint-Job, 757 - rue Jean Benaets, 3

Objet : la démolition d'un atelier et reconstruction d'un garage de gabarit R+1 en lieu et place de l'atelier ainsi que la transformation d'une plateforme existante en terrasse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43522-2017 introduite le 22/06/2017 par Monsieur et Madame Peter Sveda et Katarzyna Svedova Zaleska et visant à la démolition d'un atelier et reconstruction d'un garage de gabarit R+1 en lieu et place de l'atelier ainsi que la transformation d'une plateforme existante en terrasse sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 757 - rue Jean Benaets, 3;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Saint-Job/Carloo - approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 (zones de logements / annexes + garages / cours et jardins) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.2.1 : Implantation qui prescrit " le plan prévoit des limites extrêmes ", en ce que le nouveau volume situé rue Jean Benaets dépasse les limites prévues au plan;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 : Bâtiment annexe qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)", en ce que le projet prévoit la construction d'un espace exploitable au-dessus du garage;
 - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 : Matériaux de châssis qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois", en ce que le projet ne renseigne pas le matériau prévu pour les châssis mais laisse supposer que la nouvelle composition sera en PVC ou aluminium de teinte gris foncé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2017 : dépôt de la demande;

31/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : 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 17/10/2017 (sans remarques particulières);

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans ce tissu bâti, la chaussée de Saint-Job comprend également plusieurs équipements, notamment à proximité de la maison sur laquelle porte la demande;

- La parcelle sur laquelle porte la demande s'implante entre la chaussée de saint-job et la rue Jean Benaets. Elle comprend :
 - Coté chaussée de Saint-Job : une maison unifamiliale de gabarit R+1+Toiture à versants;
 - Côté rue Jean Benaets : un garage/atelier de gabarit R+toiture à versants;
 - Entre les deux volumes : un jardin orienté Sud-Ouest;
- La parcelle de gauche (n°759 chaussée de Saint-Job) est totalement construite et de grands pans de murs pignons donnent donc au Nord du jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande;

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

- La démolition du garage/atelier situé côté rue Jean Benaets de gabarit R+Toiture à double versants;
- La construction d'un garage plus profond de 1m par rapport à l'ancien volume avec un étage exploitable sous une toiture en partie à simple versant et en partie plate nécessitant une rehausse du mur mitoyen;
- L'exploitation de la plateforme de l'extension de la maison principale côté chaussée de Saint-Job en terrasse avec la mise en place de pare-vues en droit des mitoyens;
- La mise en place de 36 panneaux-photovoltaïques sur le mur mitoyen de gauche existant;

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

- Le projet s'inscrit au sein de l'ilot ou partie d'ilot 8 au PPAS qui renseigne en ce qui concerne les garages et parkings : "1 emplacement / logement intégré à l'habitation ou dans annexes-garages situées en fond de parcelle avec accès par la rue Jean Benaets". La demande d'implanter un garage côté rue Jean Benaets est donc compatible avec le prescrit;

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

- La terrasse demandée au 1^{er} étage en contact avec la chambre pourrait s'envisager car celle-ci ne sera que peu utilisée étant donné que la maison possède un jardin en contact avec les pièces de vie. L'écran anti-bruit en bois permet d'améliorer le confort des jardins situés en intérieur d'ilot;
- Les panneaux photovoltaïques proposés le long de la mitoyenneté peuvent s'envisager. En effet, ceux-ci remplaceront le bardage disgracieux existants;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT - dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n° IV.2.1 : Implantation qui prescrit " Le plan prévoit des limites extrêmes :

- Le nouveau volume situé rue Jean Benaets dépasse les limites prévues au plan de 1m;
- Le nouveau volume permet de répondre au besoin du demandeur (dimension utile au parcage d'une camionnette) tout en restant dans des dimensions limitées et en conservant une superficie de jardin de ville confortable;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT - dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 : Bâtiment annexe qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)" :

- Le projet prévoit la construction d'un espace exploitable au-dessus du garage;
- Le nouveau volume peut s'envisager :
 - Il s'intègre au gabarit bâti existant de gauche (n°759 chaussée de Saint-Job/n°1 rue Jean Benaets) de par le raccord harmonieux réalisé au niveau des hauteurs identiques des corniches;
 - La rehausse de 81cm le long de la mitoyenneté de droite (n°755 chaussée de Saint-Job) est limitée et ne porte préjudices à personne;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT - dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 : Matériaux de châssis qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois" :

- Le projet ne renseigne pas le matériau prévu pour les châssis mais laisse supposer que la nouvelle composition sera en PVC ou aluminium de teinte gris foncé;
- Il y a lieu de se conformer aux exigences du PPAS et prévoir des menuiseries en bois côté rue;

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

- se conformer aux exigences du PPAS et prévoir des menuiseries en bois côté rue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que elles ne concernent que le respect du prescrit;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La B.D.U.- D.U. et la DMS s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 15

Dossier 16-43024-2016 - Enquête n° 215/17

Demandeur : N.V. DEPA - Monsieur Jurgen Parmentier

Situation : chaussée de Waterloo, 719 - rue Vanderkindere, 564

Objet : étendre une surface commerciale de 2.012 m² et créer un accès vers la surface commerciale contiguë (surface 357 m²)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43024-2016 introduite le 05/09/2016 par la N.V. DEPA - c/o Monsieur Jurgen Parmentier et visant à étendre une surface commerciale de 2012 m² et créer un accès vers la surface commerciale contiguë (surface 357 m²) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 719 - rue Vanderkindere, 564;

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

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

Qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), notamment au regard de la rubrique 31 de l'annexe B du Code;

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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - o application de la prescription particulière n°22.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/09/2016 : dépôt de la demande;

26/09/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/08/2017 et joint à la demande;

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

- o L'immeuble de commerce sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de l'angle formé avec la rue Vanderkindere située au Sud. Il compte une connexion du côté de cette voirie secondaire, au sein d'un immeuble de fonctions mixtes et de logements;
- o Le quartier est caractérisé par un noyau commercial dynamique le long de la chaussée de Waterloo, et de la présence de commerces et de logements le long de la rue Vanderkindere;
- o Le commerce principal (grande surface) est principalement dirigé du côté de la chaussée de Waterloo. Il possède également un accès pour les livraisons du côté de la rue Vanderkindere (accès garage et réserves). Ce commerce dispose également de plusieurs caves au niveau -1;
- o Un commerce indépendant est situé du côté de la rue Vanderkindere, mais au centre du bâti. Il ne dispose dès lors pas de visibilité du côté de cette voirie secondaire, mais, par contre d'un accès via une porte de garage);

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

- L'annexion du commerce secondaire implanté au centre du bâti (surface 296 m²), à l'ensemble commercial de la chaussée de Waterloo (2012 m² actuellement);
- Opérer des percements internes permettant cette annexion;

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

- Les besoins d'extension sont justifiés par des besoins sociaux et économiques de cette surface commerciale de type supermarché;
- Le projet permet un meilleur accès à la surface depuis les 2 voiries. Il tire parti de la présence d'un espace offrant aucune visibilité du côté de la rue Vanderkindere;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - Le projet s'inscrit au centre du bâti et permet de tirer parti de la présence de la surface commerciale, laquelle n'offre pas de visibilité du côté de la rue Vanderkindere;
 - Le projet offre, outre la possibilité d'extension de la surface commerciale existante et dirigée du côté de la chaussée de Waterloo, des facilités d'accès pour le commerce existant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial) :
 - Le projet répond à une demande en la matière au sein de ce noyau commercial dynamique;

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

- Compléter les cadres VI, VII et VIII de la demande en y mentionnant l'ensemble des superficies bâties et leurs affectations pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension du commerce peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce que l'extension sera davantage intégrée à l'ensemble bâti du site;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25 octobre 2017
objet n° 16

Dossier 16-43531-2017 - Enquête n° 218/17

Demandeur : Monsieur et Madame Gundars et Inga Ostrovskis

Situation : Chaussée de Waterloo 909

Rue du Framboisier

Objet : construire une maison unifamiliale rue du Framboisier, rénover l'atelier et supprimer une annexe en façade postérieure chaussée de Waterloo

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43531-2017 introduite le 27/06/2017 par Monsieur et Madame Gundars et Inga Ostrovskis et visant à construire une maison unifamiliale rue du Framboisier, rénover l'atelier et supprimer une annexe en façade postérieure chaussée de Waterloo sur le bien sis chaussée de Waterloo 909 et rue du Framboisier;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal du 15 avril 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°3.2.1 - Implantation des constructions qui prescrit "*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres (13m)*", en ce que la construction principale a une profondeur de 16m et l'annexe servant de passage vers l'atelier à une profondeur de 7m;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 - Implantation des constructions qui prescrit "*Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones en rouge du plan*", en ce que la construction déborde du périmètre constructible (la construction démarre à 1,90 mètre de la limite mitoyenne) qui est limité à un peu plus de la moitié de la largeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°3.3 - Gabarits qui prescrit "*La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière*", en ce que l'étage n'est en recul qu'en façade avant et ne s'inscrit ni en façade avant ni en façade arrière dans un gabarit limité par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°3.5 - Toitures 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 la construction prévoit un étage en recul avec toiture plate dans un environnement bâti avec toitures à versants;

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade du Titre I du RRU 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 hauteur de la façade avant, acrotères compris, dépasse la hauteur de référence la plus élevée, c'est-à-dire la maison mitoyenne de gauche;
 - 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 hauteur de l'étage en recul dépasse le profil de la toiture du bâtiment de la maison mitoyenne de gauche;

Considérant que l'immeuble chaussée de Waterloo sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale,

Considérant en conséquence que l'avis de la Commission de concertation dont question à l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- La prise de vue avec sentiment d'écrasement;
- La prise d'ensoleillement;
- La préservation de l'espace vert et de la vue sur le bois de la Cambre;
- La préservation du sapin présent sur la parcelle de la chaussée de Waterloo;
- L'inexactitude des côtes de terrains et la demande de faire appel à un géomètre;
- Le non-respect des zones constructibles et des zones de non-aedificandi;
- Le non-respect de la profondeur de construction;
- Le non-respect du Code civil en matière de servitudes de vues au niveau des terrasses et des baies en façade latérale;
- La future utilisation des toitures végétalisées;
- L'imprécision de la qualification de l'atelier rénové;
- Le non-respect du nombre de niveaux prévus par le PPAS;
- Le manque d'harmonie avec les maisons voisines;
- La construction de la terrasse en façade avant au 3^e étage;
- La surface de construction excessive;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/06/2017 : dépôt de la demande;

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

15/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : 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 14/09/2017 :

Conditions type du Service Voirie quant à l'exécution d'un permis d'urbanisme

Eaux usées : raccordement à l'égout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées de chaque construction doit être raccordé indépendamment au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.

S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Avant d'entamer sa construction, le demandeur s'assurera personnellement auprès du service assainissement de Vivaqua de la présence effective d'un égout public et des conditions de raccordement (section, profondeur,...).

Si, et seulement si, l'égout public n'est pas encore en service, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :

a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;

b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours),...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.

L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.

Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

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.

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

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

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

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

- a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire;
- b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol;
- c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation;
 - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation;
- d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation;
- e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution;

Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif;
- Si le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, instalinfo@vivaqua.be.
- Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

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

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

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;
- b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;

c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents (Voirie et Environnement) de la Commune d'Uccle;

d) en dernier recours, le rejet à l'égout public, avec accord de son gestionnaire (Vivaqua).

Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.

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

a) Fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement;

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

c) Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

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

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

a) Justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;

b) Obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua);

c) Obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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

Quant à l'espace public :

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

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

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

Piscine

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

Services publics

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est vivement conseillé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir neuf, peu importe l'état initial de celui-ci.

S'il s'agit d'une voirie communale : le trottoir sera conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs. Entre autres, l'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure.

S'il s'agit d'une voirie régionale : le trottoir sera conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité, Direction de la Gestion et de l'Entretien des Voiries.

Les accès carrossables désaffectés seront démontés.

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

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

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

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

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

Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (soupleaux) dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupleaux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

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

Contacts :

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

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Câblages d'utilité publique sur la façade à rue

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.

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 temporaire 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.

Contact : Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

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, contrairement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (dans le cas d'une voirie communale) ou le géomètre de Bruxelles-Mobilité (dans le cas d'une 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 communal ou régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

Contact :

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

Voirie régionale : 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, fax. 02/204.15.01, 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@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

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

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

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

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

Réserve de stationnement :

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

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

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

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

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

Modalités :

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

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

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

Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56 - fax 02/348.65.14, fcollans@uccl.brussels.

- l'avis du service Vert émis le 24/10/2017 :

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 d'un arbre à haute tige.
- Cet arbre est un épicéa planté à proximité direct de la limite mitoyenne et dont la couronne s'étend partiellement au-dessus des garages à réaménager dans le projet.
- Vu que cette implantation n'est pas adéquate pour un sujet dont l'enracinement puissant pourrait entraîner des dommages à long terme.
- De par son implantation le sujet gêne la création de baies vitrées dans le projet de rénovation des garages.
- Cet arbre est également la source de nombreuses réclamations de voisins se plaignant des nuisances qu'il entraîne.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions de l'arbre à abattre ainsi qu'une légende l'indiquant clairement sur les plans de la situation projetée.
- Les plans sont ainsi à compléter (essence, dimensions et symbolique adaptée) avant délivrance du permis d'urbanisme.

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantations.
- Le Service Vert impose dès lors la replantation d'un arbre à haute tige de minimum 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

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

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

Période d'abattage :

Modalités :

- **Vu l'article 68, § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).**

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le 27/09/2017;
- l'avis de la DMS émis le 23/10/2017 :

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau Longchamp - Langeveld remontant au moins jusqu'au 14^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - vol. 3 : Uccle : site 30; 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 que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel du côté de la rue du Framboisier mais fait partie d'un îlot mixte du côté de la chaussée de Waterloo;
- Ce quartier comprends de nombreux ateliers en intérieur d'îlot et est densément bâti;
- Les zones de jardins sont situées au Nord-Est;
- La rue est étroite et le stationnement y est interdit du côté des numéros pairs (potelets en bois);
- La propriété sur laquelle porte la demande se compose de 2 parcelles, dont :
- La parcelle n°133s principalement concernée par la demande :
 - se développe à l'alignement de la rue du Framboisier sur une largeur de 6,72 mètres, où elle est fermée par un portail, entre le n° 46a (immeuble mitoyen, à gauche) et le n°48 (maison à 3 façades, à droite);
 - mène à un atelier en fond de parcelle qui communique également avec la parcelle n°133t, accessible via la chaussée de Waterloo :
 - cet atelier présente une hauteur de 3,45 mètres et une superficie de l'ordre de 65 m²;
 - sa toiture est plate et couverte d'étanchéité bitumineuse;
 - est couverte de dolomie sur la totalité de sa surface non bâtie;
 - est fermée par rapport à la rue par lagrille avec portail d'environ 1,5m de haut pré-décrite et par rapport à la parcelle mitoyenne de droite par une haie d'environ 1,80m de haut;
 - longe le mur mitoyen de la parcelle voisine de gauche;

- La parcelle n°133t également concernée, mais dans une moindre mesure, par la demande :
 - est bâtie à l'alignement de la chaussée de Waterloo;
 - comporte une maison unifamiliale (n°909) mitoyenne R+2+Toiture à versants :
 - elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (permis d'urbanisme n°16-28862-1981) pour un agrandissement;
 - elle se développe en largeur derrière la maison mitoyenne sise au n°911 où elle dispose d'une remise avec toiture plate le long de la façade postérieure du bâtiment voisin (n°911), cette remise n'ayant fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme;
- A mi-profondeur de l'îlot se trouve un atelier, avec accès des deux côtés;
- La maison mitoyenne de gauche (n°46a rue du Framboisier) :
 - est un immeuble mixte comportant un dépôt et 3 appartements, qui présente un gabarit R+2+Toiture à versants (combles perdus);
 - est postérieure au plan particulier d'affectation du sol et a fait l'objet des permis d'urbanisme n°16-34221-1999 (construction) et n°16-38452-2008 (mise en conformité de l'aménagement d'une chambre dans les combles et mise en conformité de terrasses);
 - possède deux lucarnes;
 - possède des annexes construites en escalier, sur deux niveaux, et se termine sur un rez-de-chaussée. Les toitures de ces annexes sont utilisées en terrasses qui ne respectent pas le Code civil et présentent des servitudes de vues sur la parcelle concernée par la demande;
 - le corps bâti principal présente une profondeur de plus de 13 mètres à partir du 2^{ème} étage alors que le 1^{er} étage est profond de 16 mètres et que l'atelier du rez-de-chaussée est profond de 26,40 mètres, les annexes latérales le long du mur mitoyen de gauche couvrant quasiment tout le solde de la profondeur de la parcelle;
- La maison voisine de droite (n°48 rue du Framboisier) :
 - est une maison unifamiliale qui présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
 - est bâtie en typologie à trois façades;
 - présente une architecture à valeur patrimoniale;
 - possède un recul latéral important (4 mètres) par rapport à la limite mitoyenne et son accès se fait latéralement;
- pour la parcelle sur laquelle porte la demande, le plan particulier d'affectation du sol prévoit :
 - une zone de bâtisse de 13 mètres de profondeur en gabarit de 3 niveaux pour le volume principal (hauteur de façade de 10,50 mètres) et limitation du volume de toiture ou de l'étage en recul endéans une limitation de gabarit à 45° à partir des fronts de bâtisse avant et arrière;
 - une zone de bâtisse, non cotée au plan;
 - une zone latérale, non cotée au plan et dont la lecture à l'échelle est de 3 mètres;
 - à l'arrière, une zone de variation de masse (article 6 du plan particulier d'affectation du sol - zone d'entreprise artisanale et commerciale, de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif) où les bâtiments ne peuvent excéder une hauteur de 6 mètres dans une emprise de 75% de la zone;

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

- La construction d'un nouveau bâtiment de gabarit R+2+Etage en recul avec toiture plate;
- La démolition d'une remise;
- La rénovation d'un atelier existant avec modification des baies;
- L'abattage d'un épicea implanté contre le volume de l'atelier;

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

- Le programme prévoit :
 - La construction d'une maison unifamiliale, rue du Framboisier, dont le plan se présente comme suit :
 - Une implantation qui laisse une zone latérale d'1,90 mètre de largeur, aménagée en allée végétalisée;
 - Rez-de-chaussée :
 - un garage en communication directe avec le hall d'entrée du logement;
 - l'entrée se fait latéralement et donne sur un hall avec vestiaire et WC;

- le hall s'ouvre, à l'arrière, sur une cuisine et la salle-à-manger ouverte sur deux niveaux;
- depuis la salle-à-manger, le projet propose un accès par un passage vitré qui mène à l'atelier en intérieur d'ilot;
- l'atelier, rendu largement vitré sur ses deux façades, communique avec le jardin de la maison n°909 chaussée de Waterloo;
- la salle-à-manger s'ouvre largement sur un espace "cour-jardin". Cette cour se situe entre le nouveau bâtiment, le passage vitré et l'atelier;
- un escalier part de la salle-à-manger vers le salon au 1^{er} étage;
- 1^{er} étage :
 - un salon au-dessus de la cuisine et qui donne sur le vide de 3mètres de profondeur au-dessus de la salle-à-manger;
 - depuis le salon, il y a un espace tampon avec "remise" sous l'escalier, un WC, une chambre et un escalier qui mène aux étages supérieurs;
 - la chambre est située côté rue et comporte un dressing et une salle-de-douche ouverte sur la chambre;
- 2^{ème} étage :
 - escalier et pallier desservant une salle-de-bain, une chambre et un WC;
 - la salle-de-bain de large dimensions possède un sauna;
 - la chambre côté jardin possède un espace dressing;
- 3^{ème} étage en recul :
 - escalier et pallier menant à deux chambres, un WC et des armoires techniques;
 - chacune des chambres possèdent des espaces dressing et des salle-de-douches;
 - la chambre côté jardin donne accès à une toiture terrasse en recul d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de la construction voisine de gauche;
 - la chambre côté rue, profite d'une terrasse sur la toiture plate de l'étage du dessous;
- La rénovation d'un atelier existant sans modification des gabarits et volumes existants. Toutes les baies de l'atelier sont agrandies; les deux façades sont quasiment totalement vitrées;
- La suppression d'une remise inutilisée au niveau de la façade postérieure du bâtiment sis chaussée de Waterloo;
- L'abatage d'un épicéa sur la parcelle de la chaussée de Waterloo implanté trop proche du volume de l'atelier;

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

- Le projet propose des espaces habitables de qualités et qui répondent aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Les espaces extérieurs, hors cheminements d'accès, sont traités en pleine terre et bien plantés. Le patio reste également en pleine terre et engazonné;
- Par rapport au plan particulier d'affectation du sol, le projet :
 - présente une profondeur de 16 mètres sur 2 niveaux, dont les 3 derniers mètres en zone d'entreprise artisanale et commerciale, de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif qui ne reprend pas le logement comme affectation possible;
 - présente une largeur dérogatoire au prescrit graphique du plan (1,90 mètre au lieu de 3 mètres, ce qui est une dérogation importante);

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

- En ce qui concerne la dérogation non sollicitée à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de façade), les acrotères n'ont aucune utilité à être prévus aussi haut et peuvent être descendues afin de s'aligner à la hauteur de façade de référence de la construction voisine et mitoyenne de gauche;
- En ce qui concerne la dérogation non sollicitée à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de toiture) :
 - l'étage en recul peut prévoir un recul plus important afin de rester compris dans le gabarit du profil de toiture de la maison mitoyenne de gauche. Le recul de cette toiture impacte uniquement une salle-de-bain et ses dimensions sont largement suffisantes;

- cet étage en recul, afin de diminuer son impact, peut également être prévu en recul latéralement;
- Application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - en ce qui concerne la dérogation à l'article 3.2.1 implantation des constructions (profondeur) et la dérogation à l'article 3.2.1 implantation des constructions (périmètre constructible) :
 - le développement de la parcelle à l'alignement étant de 6,72 mètres, il est difficile de se limiter strictement au périmètre constructible prévu au plan du plan particulier d'affectation du sol pour offrir un logement avec des espaces habitables qualitatifs;
 - la nouvelle construction projetée présente une profondeur de 16 m sur les deux premiers niveaux, la partie excédant la profondeur de 13 mètres présentant une hauteur de 6,77 mètres, ce qui ne respecte pas les prescrits du PPAS;
 - la contrainte que constitue la largeur de la parcelle en regard de la zone latérale de 3 mètres est forte, et le projet y déroge, sur toute la profondeur et à tous les niveaux, mais dans une légèrement moindre mesure au niveau en recul;
 - à cet égard, un tel recul latéral d'1,90 mètre pour la majeure partie du volume est insuffisant pour ne pas impacter la maison mitoyenne de droite sur une telle profondeur d'un point de vue de prise d'ensoleillement en provenance de l'Ouest et de prise de vues malgré que cette maison soit elle-même en recul d'environ 4 mètres par rapport à l'axe mitoyen commun;
 - la dérogation est d'autant moins justifiée que le projet présente des espaces habitables particulièrement importants (vide important sur le rez-de-chaussée, salle de bains correspondant à l'espace d'une chambre,...);
 - de ce fait il y a lieu de limiter la profondeur de construction (dont les 3 derniers mètres ne sont pas conformes à l'affectation qu'impose le plan particulier d'affectation du sol - le logement en étant exclu) ainsi que sa largeur aux étages, les espaces pouvant être viables avec un recul latéral de 2,50 mètres, hormis sur la profondeur de la cage d'escalier;
 - afin de limiter l'impact de ce dépassement du périmètre constructible, la construction garde un recul entre 2,05 mètres et 1,90 mètre par rapport à l'axe mitoyen de droite;
 - cependant un recul d'1,90m ne semble pas suffisant pour éviter d'impacter le voisinage;
 - en ce qui concerne la dérogation à l'article 3.3 Gabarits :
 - malgré que l'étage "en recul" ne soit pas en recul par rapport à la façade arrière, la nouvelle construction reste comprise dans le gabarit de la construction voisine mitoyenne de gauche;
 - cependant cet étage à un impact visuel important pour le voisinage et devra être prévu en recul au niveau de la façade avant et de la façade latérale;
 - en ce qui concerne la dérogation à l'article 3.5 Toiture :
 - le volume sobre et moderne de la construction serait en contradiction avec une toiture à versants;
 - cette toiture plate peut être traitée en toiture verte inaccessible afin d'améliorer les performances énergétiques et permettrait de diminuer les rejets d'eaux pluviales dans les égouts;
 - cependant un raccord plus harmonieux serait à prévoir avec la toiture la maison mitoyenne de gauche en supprimant la "casquette" au-dessus de la terrasse du 3^{ème} étage ainsi que latéralement;

Considérant que la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux :

Que pour ce faire elle devrait répondre aux conditions suivantes :

- établir la demande modifiée répondant aux conditions ci-après sur base d'un plan de géomètre reprenant planimétrie et altimétrie de la parcelle et des deux parcelles contiguës;
- supprimer tout volume au-delà de la profondeur de 13 mètres à partir de l'alignement, exception faite de la galerie de liaison entre la maison et l'atelier;
- porter, aux étages, le recul latéral à 2,50 mètres, exception faite de la cage d'escalier dont les prises de lumière seront situées préférentiellement soit vers la rue, soit vers le jardin;
- reculer le dernier étage de minimum 1,50 mètre par rapport au plan de la façade avant afin de rester endéans le profil de toiture de la construction mitoyenne de gauche et de le reculer également latéralement afin de le maintenir à 3 mètres de l'axe mitoyen de droite;
- proposer une toiture verte inaccessible (sauf pour l'entretien) pour la nouvelle construction;
- améliorer le raccord au niveau des toitures avec la construction voisine mitoyenne de gauche;

- supprimer la "casquette" débordante de la toiture;
- descendre le niveau de l'acrotère en façade avant et l'aligner à la maison mitoyenne de gauche et prévoir si nécessaire un garde-corps pour la terrasse pour maintenir la hauteur sécuritaire préconisée d'1,10m;
- répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- respecter les avis du service Technique de la Voirie, du service Vert, de la DMS et de Vivaqua;
- supprimer au niveau des plans de la situation projetée, l'épicéa à abattre tel qu'indiqué au niveau des plans de la situation existante;
- respecter strictement le Code civil pour tous les aspects du projet modifié;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/10/2017

objet n° 17

Dossier 16-43559-2017 - Enquête n° 216/17

Demandeur : Monsieur et Madame Vincent Dujardin et Yaël Haumont

Situation : rue de Boetendael, 77

Objet : construire deux appartements en extension d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43559-2017 introduite le 06/07/2017 par Monsieur et Madame Vincent Dujardin et Yaël Haumont et visant à construire deux appartements en extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Boetendael, 77;

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°54 - Quartier du Chat - AR du 19/01/1983 (limitrophe) 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 particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - Article 1.5 - rehausse du mur de clôture d'une construction riveraine au Parc du Chat;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - Article 3 - Implantation de la construction (façade avant);
 - Article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Article 16 - Stockage des eaux pluviales (citerne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 09/10/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant :

- Le propriétaire du terrain sis au n° 85 rue des Cottages revendique la propriété de l'entrepôt en fond de parcelle du projet;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/07/2017 : dépôt de la demande;

14/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/09/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2017 au 09/10/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/07/2017 et joint à la demande;

Vu l'avis de VIVAQUA émis le 27/09/2017;

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

- La maison d'habitation (anciennement occupée en 3 logements) et l'atelier attenant sont implantés le long de la rue de Boetendael, en mitoyenneté avec le Jardin du Chat, et non loin de l'angle formé avec la rue des Cottages;

- La maison d'habitation présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Sa façade principale est en briques peintes (ton rouge). La parcelle présente sur la droite, un accès couvert depuis la rue, menant à un atelier en fond de parcelle, et contigu avec le n° 85 de la rue des Cottages, lequel dispose également d'ateliers en fond de parcelle. L'ensemble du site est dès lors relativement densément bâti;
- Un mur pignon aveugle délimite le bien avec le Jardin du Chat et des arbres à haute tige dans le Parc sont plantés à proximité de la limite parcellaire;
- L'atelier arrière est utilisé par les occupants de la maison principale;
- Le permis d'urbanisme 26585 relatif à la rue des Cottages, n° 85, l'atelier arrière visé est effectivement lié à la parcelle du n° 77 rue de Boetendael. Pour le surplus, cette remarque déposée au cours de l'enquête publique relève du Droit Civil;

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

- L'extension de la maison au droit de l'atelier latéral afin d'y aménager 2 nouveaux logements, implantés en mitoyenneté avec le Jardin du Chat :
 - Un studio de 46,60 m² au 1^{er} étage;
 - Un duplex de 2 chambres de 103,50 m² aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;

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

- Le précédent usage multi résidentiel, et autorisé, de la maison contribue à justifier le programme du présent projet qui prévoit la réalisation de 2 nouveaux appartements dans l'extension projetée;
- L'emprise du bâti existant est de 133,30 m² au sol;
- Le projet prévoit de construire les 2 appartements à l'emplacement de l'actuel garage et ce, sur 3 niveaux;
- Le rez-de-chaussée est prévu semi-extérieur et traversant. Il conserve ses fonctions d'origine et accueille un emplacement de parking, des emplacements pour vélos, un local pour les poubelles et 2 caves;
- Aucune modification n'est prévue pour l'atelier arrière;
- Le parc public présente un arbre à important développement aux abords du projet. Son système racinaire ne sera pas impacté par le projet, vu le maintien du mur mitoyen existant;

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

- Le nouveau volume se veut épuré. Seule la cage d'escalier commune est creusée dans le volume, transformant le pignon aveugle en une 3^{ème} façade orientée Sud, du côté de l'entrée du Jardin du Chat. Cette 3^{ème} façade s'appuie sur le mur mitoyen en brique existant et le préserve;
- L'implantation de la nouvelle construction suit le front de bâtisse au rez-de-chaussée et se décroche en encorbellement jusque 70 cm par rapport à la maison existante, à partir du 1^{er} étage. Le décroché permet à la nouvelle construction de se démarquer du bâtiment existant et d'améliorer l'habitabilité des logements aux étages. En effet, les chambres et le séjour profitent d'espaces moins anguleux et sont rendus, de ce fait, plus facilement aménageables;
- La structure de l'extension est prévue en maçonnerie au rez-de-chaussée et entièrement en bois (CLT) à partir du 1^{er} étage. Les façades seront en crépis de ton gris moyen et les châssis en bois naturel. Ils seront composés de double vitrage clair, les seuils et couvre-murs seront en zinc;
- En ce qui concerne les 2 façades de la maison existante, le projet prévoit de les peindre dans un ton gris clair et de remplacer la porte d'entrée, actuellement en PVC blanc, par une porte en bois naturel;
- La couverture de la terrasse arrière, joignant la maison à l'atelier arrière, sera remplacée par du vitrage clair, afin d'améliorer l'apport d'éclairage naturel au sein des espaces arrière;
- En matière de programme, le projet propose une variété de types de logements au sein de la parcelle, laquelle est située à proximité de l'axe structurant de l'avenue Brugmann et de son offre en transports en commun;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose la création d'un volume en extension de la maison existante et crée de ce fait, une nouvelle 3^{ème} façade animée du côté du Jardin du Chat. Les aménagements plantés au sein de cette parcelle à affectations mixtes et au besoin de développement de surfaces carrossables, sont améliorés en bordure du Parc public. Le projet n'induit pas d'abattage d'arbres du côté du Jardin du Chat;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement au droit de l'ancien atelier latéral, ainsi que des emplacements pour vélos. Les options du projet favorisent la hiérarchie des circulations, en permettant l'accès aux étages directement depuis la rue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet consiste en une réponse intégrée à la problématique de la requalification d'une parcelle atypique, offrant un important développement du côté d'un Parc public;
 - Le projet présente une volumétrie sobre couvert de toitures plates et abritant 3 logements, le long d'une rue présentent une diversité en matière d'offre de type d'habitat;
 - Le projet s'inscrit dans la profondeur bâtie de la maison mitoyenne;
- En ce qui concerne le motif de dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet, de par l'avancée de la façade à partir du 1^{er} étage, amorce l'entrée du Parc. Cette intervention est ponctuelle et s'inscrit dans les perspectives visuelles de la rue, marquées notamment par l'alignement des maisons et la respiration verdurisée qu'offre le Jardin du Chat;
- En ce qui concerne le motif de dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - Le projet s'inscrit comme un élément émergeant dans les perspectives de la rue et ce, sur une faible largeur, ce qui conduit à ne pas entrer en conflit avec l'ensemble des Garabit des constructions de la rue;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - Stockage des eaux pluviales :
 - La demande est muette en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie. Il s'indique de respecter les objectifs du RCU en la matière;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) - Article 1.5 - rehausse du mur de clôture d'une construction riveraine au Parc du Chat :
 - La demande maintient le mur existant et propose une rehausse de celui-ci permettant de loger la cage d'escaliers et le logement supérieur. Les vues vers le Parc du Chat sont limitées et bien cadrées. Le projet intervient au droit d'une zone peu exploitée du Parc et abondamment verdurisée,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/10/2017
Objet n°18

Dossier 16-43617-17 : enquête 210 / 17

Demandeur Administration communale d'Uccle – Monsieur Aron Misra

Situation : Rue Gatti de Gamond, 254

Objet : transformer et changer l'affectation d'un bâtiment de bureaux en équipement en vue d'y installer le Centre Administratif de la commune d'Uccle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43617-2017 et de permis d'environnement n°10003-2017 introduite le 07/04/2017 par l'administration communale d'Uccle c/o Monsieur Aron Misra, et visant à transformer un complexe de bureaux et en changer l'affectation en équipement en vue d'y installer le Centre Administratif de la commune d'Uccle sur le bien sis à l'angle de la rue de Stalle et rue Gatti de Gamond, 254;

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

Vu que la demande se situe sur le lot 11 du permis de lotir 169 délivré le 06/08/1969 et en vigueur,

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°7.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- motifs inhérents au CoBAT :
 - o application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol dans un permis de lotir délivré avant le 01.01.1981 : prescription n°7.4 du PRAS,
- 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 :
 - o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - o non-respect de l'article n° II, 2 Implantation qui prescrit « *le P/S est limité à 1.2* », en ce que le P/S projeté atteint 1.32, le P/S existant étant de 1.29,
 - o non-respect de l'article n° II, 6 Nombre d'emplacement de parking qui prescrit « *1 emplacement /60 m² de bureau* », prescription qui est contradictoire avec le COBRACE qui prescrit « *1 emplacement/100 m² de bureau* »,
 - o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un permis de lotir :
 - o non-respect de l'article n°8-hauteur §3 du Titre I du RRU qui prescrit « *la hauteur des constructions comprend les locaux techniques ... dans le volume de la toiture* », en ce que les locaux techniques des ailes A et D doivent être rehaussés,
 - 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** (art. 124 du CoBAT),
 - o demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°24 et 26),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2017 au 25/10/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Mobilité : le principal générateur de trafic sera la commune,

Stationnement : le quartier est saturé,

L'étude sur la mobilité et sur le stationnement doit être menée dans un large rayon (1-2km) autour du(des) site(s) concerné(s) et doit se baser sur des relevés effectués durant 4 jours ouvrables d'une semaine représentative du trafic, donc hors des congés, vacances, grèves, manifestations, déviations...

Le bâtiment doit être désamianté avec permis et avec précautions,

Gestion de l'eau : tenir compte dans le calcul des pluies exceptionnelles : 100 L/m²/h

*Il importe d'exiger une étude **hydrologique/hydrographique** fouillée et complète. Il faut signaler les zones inondables (cartographie dans le Plan de Gestion Eau...) ou inondées de façon historique ou ces dernières années.*

*Abattage d'arbres : à réduire au maximum, qu'ils soient répertoriés avec leurs caractéristiques et leur état phytosanitaire (et de stabilité) complet, et surtout soient **transplantés** ailleurs ou soient **remplacés** en totalité par des arbres de même ampleur (espèce, diamètre de tronc, volume du houppier) dans un lieu proche déterminé (convenu notamment avec les riverains et selon un plan dessiné précis) si possible avant l'enquête publique, au plus tard avant la délivrance du/des permis éventuels. La transplantation ou la replantation soit effectuée selon des règles sévères décrites dans le dossier mis à l'enquête et soit terminée (+ attestation fournie par un expert de l'IBGE) avant la réception provisoire des travaux et que les sujets dépéris ou malades soient remplacés sous garantie jusqu'à 5 ans après la réception définitive des travaux. Les arbres abattus et les broussailles enlevées soient envoyés au compostage régional,*

Energie : Imposer au projet d'être un projet pilote en maîtrise de l'énergie, en énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, stockage...) et en matière de récupération, de recyclage et traitement des déchets et des eaux usées. Les châssis remplacés doivent être équipés de vitrages très isolants de $k < ou = à 1,1W/m^2 K$.

Il faut tenir compte des remarques faites (et des recours) par P. Goblet concernant les égouts et pertuis lors des travaux effectués par la STIB en 2017 dans cette zone de la rue de Stalle.

Il importe de signaler les endroits et caractéristiques techniques de puisage dans le voisinage (permis de puisage, géothermie).

Il s'indique d'inclure des citoyens et/ou des associations citoyennes ou neutres dans le Comité d'accompagnement pour les gros dossiers ou dans l'élaboration des études d'incidences (EI).

Chantier : étudier toutes les incidences durant le chantier, afin de minimiser les impacts sur les usagers et/ou riverains du site et sur les activités sociales et économiques sur le site et dans les environs jusqu'à 1-2 km.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/04/2017 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

31/07/2017 : accusé de réception du dossier complet par le fonctionnaire délégué et courrier du fonctionnaire délégué invitant le Collège des Bourgmestres et Echevins à organiser les mesures particulières de publicité et à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT ;

31/07/2017 : notification du caractère conforme et complet du rapport d'incidences environnementales par le fonctionnaire délégué l'accusé de réception complet du rapport d'incidences par BDU – cellule incidences

01/08/2017 : réception de ces pièces par le Collège des Bourgmestres et Echevins

25/09/2017 au 09/10/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis favorable et conditionnel du SIAMU émis le 17/05/2017 et joint à la demande

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

- Le complexe de bureaux sur lequel porte la demande, constitué d'un noyau de distribution (repris N aux plans) et de 4 volumes de (repris A, B, C et D aux plans), de gabarit R + 4 + étage en recul, est implanté en ordre ouvert sur l'extrémité ouest de l'îlot délimité par la rue de Stalle, la rue Gatti de Gamond et l'avenue Adolphe Wansart, en recul par rapport à l'alignement de chacune de ces voiries,
- Il dispose d'accès à chacune de ses extrémités, depuis la rue de Stalle et depuis l'avenue Gatti de Gamond qui lui est perpendiculaire,
- Il se présente sous forme de volumes simples aux façades architecturées par la trame structurelle et reliées par des passerelles à l'architecture légère et vitrée, le tout étant bâti sur des niveaux de sous-sol comportant un parking en réparti en 2 ensembles avec accès de part et d'autre,
- En recul des alignements des 3 voiries qui constituent la tête de l'îlot sur lequel il est implanté, il a été construit en 3 phases entre 1970 et 1980, par la mise en œuvre des permis d'urbanisme n°26480, n°26713 et n°26789,
- Son aspect extérieur sobre est dû à des éléments de façade en béton, préfabriqués et rythmant la trame des châssis,

- Il a été construit pour la société Fabricom par le bureau d'architecture CERAU, et constitue un ensemble de grande qualité architecturale représentative de l'époque de sa construction,
- La société Fabricom a quitté les lieux en 2014, et l'immeuble est à présent vide,
- Le parc entourant l'immeuble a été très bien entretenu, présentant de grandes qualités paysagères dues à la présence de beaux et grands arbres qui dialoguent avec les volumes bâtis, soit des feuillus au Nord, du côté de l'avenue Adolphe Wansart et des conifères au Sud, du côté de la rue de Stalle
- Suite à sa désaffectation en bureaux, l'administration communale a acheté le site pour y regrouper les différents services de l'administration, qui aujourd'hui sont dispersés en plusieurs sites répartis dans les îlots aux alentours de la maison communale,
- Il crée, avec l'ensemble des constructions se développant sur sa droite (autres lots du permis de lotir), un ensemble d'immeubles hauts, affecté au bureau, formant une transition entre la rue de Stalle à vocation principalement tertiaire à cet endroit, et le quartier résidentiel à l'arrière, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol n°24,
- Les immeubles de bureaux n'étant plus ou très peu occupés, certains de ces immeubles ont été transformés en logement, ou font l'objet d'études en vue de l'être,
- Le permis de lotir n° 197 régissant cet îlot permet les affectations de bureau et / ou de logement,
- Dans ce permis de lotir, lors de la délivrance de permis d'urbanisme autorisant la réaffectation d'immeubles de bureau en logement avec transformation de l'enveloppe, il a été admis que la transformation des façades, notamment en vue de satisfaire aux normes d'isolation, pouvait entraîner un léger dépassement de la densité bâtie et donc déroger au permis de lotir,

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

- Le désamiantage de l'ensemble immeuble, et le démontage des cloisons, des façades et des installations de techniques spéciales,
- La rénovation lourde des diverses ailes du complexe,
- Le remplacement des châssis,
- La démolition-reconstruction ou le dédoublement des volumes de liaisons vitrés entre les ailes A et N, B et N et les ailes B et D, pour permettre d'instaurer une séparation des flux de circulation du public par rapport à ceux des agents communaux circulant de service à service,
- L'organisation de l'entrée principale, ouverte au public, depuis la rue de Stalle, directement par le rez-de-chaussée de l'aile B, accessible via la zone de recul aménagée en parc paysager,
- Aux étages de cette aile B, la création d'un espace de circulation, derrière la façade principale qui fait face à la rue de Stalle, destiné au public et aux visiteurs, leur donnant ainsi accès aux principaux services de l'administration situés dans les ailes A et D, avec vue sur les frondaisons des arbres
- Le maintien d'une entrée par la rue Gatti de Gamond pour le personnel, via l'aile N,
- La fermeture des noyaux de circulations verticales et la mise en conformité des divers niveaux aux normes d'incendies et de ventilations,
- L'abattage de 3 arbres, 4 pins et des arbustes, motivé à la fois pour des raisons de sécurité et de lisibilité de l'entrée publique ou encore pour des besoins de fonctionnalité,
- L'aménagement de noues de rétention et d'infiltration d'eau dans les zones de recul de la rue de Stalle et de l'avenue Adolphe Wansart, aspect qui sera précisé en vue de la mise en œuvre ;

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

- Le projet vise la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux inoccupé en un équipement de service public, d'envergure, regroupant presque tous les services de l'administration communale, ce qui permet une économie d'échelle évidente dans le fonctionnement et une plus grande efficacité pour le citoyen amené à consulter plusieurs services lors de ses visites,
- L'immeuble occupe, actuellement, le maximum des surfaces prévues par le permis de lotir n°197, d'autant plus que le lot initial du permis de lotir, sur base duquel les indices de densité ont été établis, s'est vu amputé d'une partie de sa superficie à l'occasion du réaménagement global de la rue de Stalle,
- Le projet ne modifie pas l'implantation de l'immeuble, mais vise principalement la modification de l'esthétique des façades :
 - par le remplacement des châssis, en modifiant et en variant leurs divisions,
 - par la modification d'aspect et de volume des passerelles reliant les ailes, pour faciliter les connections entre elles, et notamment pour y instaurer une double circulation public/personnel,
 - par le démontage et la reconstruction du dernier niveau technique, avec notamment une diminution d'emprise sur la toiture de la tour D, en vue d'y loger une salle destinée aux réunions du Conseil communal,

- Le projet requalifie et spécialise également les accès :
 - en prévoyant un accès public et piétonnier depuis la rue de Stalle, dans l'aile centrale B,
 - en maintenant l'accès aux bureaux pour les agents communaux par le noyau N,
 - en maintenant une sortie sur la façade est de l'aile D,
 - en maintenant les accès (une rampe d'accès et une rampe de sortie par ensemble) aux parkings par la rue Gatti de Gamond, pour le niveau supérieur des sous-sols, qui sera accessible au public, et par la desserte interne au site qui relie la rue de Stalle à l'avenue Wansart pour le niveau inférieur,
- Ce parti, minimaliste et s'inspirant des qualités intrinsèques de l'architecture du complexe, s'inscrit dans le respect du caractère résidentiel de l'avenue Wansart,
- Le projet préserve le parc en le rendant accessible au public (notamment pour l'entrée), et en gérant l'entretien et les abattages nécessaires

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

- En matière d'affectation :
 - Le site sur lequel porte la demande constitue le lot 11 du permis de lotir n°197, en vigueur, dont les prescriptions autorisent des affectations de logement et de bureaux,
 - Le glossaire du plan régional d'affectation du sol cite nommément « les services de pouvoirs locaux » parmi les équipements d'intérêt collectif,
 - Avant l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol, les services communaux étaient considérés comme des services de type administratif, c'est-à-dire des bureaux, ce qui correspond à une des affectations autorisées par le permis de lotir,
 - Les permis d'urbanisme successifs qui ont autorisé la construction puis l'extension du complexe en constituent la situation de droit, qui n'a pas été modifiée depuis sur le plan de l'affectation,
 - Un courrier du fonctionnaire délégué du 04/04/2014, en réponse à une demande du Collège des Bourgmestre et Echevins du 24/03/2014, préalable à l'acquisition du bien, confirme la conformité de l'installation de l'administration communale aux prescriptions du permis de lotir,
- en matière de programme, le projet prévoit :
 - au rez-de-chaussée de l'aile B : l'accueil du public, avec espace d'attente et « coffee corner »
 - au rez-de-chaussée des ailes A et D les deux salles des guichets de l'état civil (« front office ») et les bureaux administratifs attenants (« back office »),
 - au rez-de-chaussée de l'aile C : des services techniques (imprimerie, économat, atelier, stocks et rangement d'œuvres d'art),
 - aux étages des ailes A et D : la plupart des services communaux, répartis selon leur regroupement en départements,
 - aux étages de l'aile B,
 - à l'avant, l'espace de circulation du public, à tous les niveaux, comportant escaliers et cages d'ascenseurs
 - à l'arrière, une circulation entre le noyau N et l'aile B, desservant les bureaux des échevins et des chefs de départements,
 - dans les étages en recul,
 - dans l'aile A, le bureau du bourgmestre, avec espaces d'accueil, bureaux administratifs et services attenants, ainsi qu'une salle destinée aux réunions du Collège des Bourgmestre et Echevins,
 - dans l'aile B, les fonctions de réception, des salles de réunions de grande dimension, ainsi qu'une salle polyvalente,
 - dans l'aile C, le centre de formation communal,
 - dans l'aile D, la salle de conseil et de grands espaces de rangement
 - à noter qu'un volume de circulation verticale projeté le long de la façade nord de l'aile C permet de rendre les étages de celle-ci accessibles séparément et permettent un usage de espaces de cette aile à des utilisateurs extérieurs à l'administration,
 - au niveau -1, le parking accessible au public par la rue Gatti de Gamond, les archives, les locaux techniques, les vestiaires,
 - au niveau -2, le parking accessible par la rue interne,
- en matière d'implantation et de gabarit :

- en raison du besoin de compartimenter les cages d'escalier existantes et de créer des liaisons en ligne droite, les liaisons entre l'aile B et les ailes N et D sont démolies pour être déportées vers la rue de Stalle et créer un cheminement continu entre les ailes A et D,
- un dédoublement de la liaison entre l'aile A et l'aile N permet d'assurer la continuité de la liaison vers l'aile D,
- la création d'un escalier extérieur au Nord de l'aile C répond à la faculté d'occupation d'une partie de cette aile par des utilisateurs extérieurs à l'administration
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet inscrit l'immeuble dans le parc, et reconnecte les abords avec les voiries riveraines, notamment par l'approche de l'entrée principale depuis la rue de Stalle et le traitement de la différence de niveau à l'alignement,
 - il propose un aménagement global qui prend en compte la gestion des eaux de pluie, avec dispositifs d'infiltration et plantations appropriés,
 - l'abattage des 2 arbres suivants dans la zone de recul de l'avenue Adolphe Wansart s'avère nécessaire :
 - 1 arbre trop proche de l'aile C,
 - 1 arbre à abattre pour raison sanitaire,
 - L'abattage de 3 arbres dans la zone de recul de la rue de Stalle s'avère nécessaire pour l'aménagement de la nouvelle entrée publique,
 - L'abattage de 4 pins dans la zone de recul de la rue de Stalle pour l'aménagement du chemin de pluie,
 - L'aménagement d'un jardin de pluie par des noues de rétention et d'infiltration d'eau est projeté dans la zone de recul de la rue de Stalle et avenue Wansart,
 - Le projet prévoit la réfection des jardins périphériques des étages en recul après rénovation des étanchéités de toiture,
 - La toiture de l'aile C sera couverte d'une toiture verte traditionnelle,
 - Sur le plan d'implantation figure une éolienne qui suscite les observations suivantes :
 - elle est destinée à assurer l'exhaure des eaux du niveau -2
 - elle se situe à proximité de la façade de l'aile D, entre deux arbres,
 - elle ne bénéficie de ce fait pas des conditions optimales de prise au vent de chacune des orientations,
 - la brochure explicative jointe à la demande de permis d'environnement reprend une abaque établissant la relation entre la hauteur de l'ensemble, le diamètre des pales et la puissance fournie,
 - si son implantation apparaît au plan PR001, ses vues en élévation doivent encore être fournies,
 - Considérant que cet élément en zone de recul :
 - fait partie de la demande telle qu'introduite qui a été soumise à enquête publique, la demande de dérogation devant être précisée dans le formulaire de la demande,
 - nécessite d'être précisé quant à son aspect, sa hauteur et son implantation,
 - en fonction de la prise aux vents optimale,
 - en fonction de la puissance requise,
 - en fonction de l'opportunité qu'elle représente de doter le site d'un totem qui constituerait, par un message environnemental fort, le support de la signalétique de la maison communale par la mise en évidence du logo « U » de sorte à mettre en évidence l'accès à l'entrée principale de la maison communale, nettement en recul de l'alignement de la rue de Stalle,
 - en fonction des diverses perspectives du lieu, dont celles, tangentielles, de la rue de Stalle et la perspective urbaine privilégiée de l'avenue Guillaume Herinckx ;
 - en fonction du relief et de l'ampleur de la zone de recul, de la différence de niveau entre le trottoir et le rez-de-chaussée de la Maison communale qui en résulte et de l'important développement de la parcelle à l'alignement de la rue de Stalle, la hauteur sera arrêtée de sorte à ne pas porter atteinte à la façade et à ne pas dépasser le niveau du 1^{er} étage,

- Considérant que le plan PR001 doit en outre être complété de la mention de la verdurisation des noues en zone de recul par des plantations hydrophiles, afin de répondre pleinement aux objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet comporte les 2 accès au parking en sous-sol précités, :
 - le plan PR 199 porte sur le niveau -1, comporte un parking accessible via la rue Gatti de Gamond et qui offre une capacité de parking de 74 emplacements pour véhicules dont une partie sera destinée au public, une partie au personnel, 4 emplacements pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que 11 motos, 74 vélos et 15 vélos électriques ; de l'autre côté du niveau -1 se situe une sortie bénéficiant aux deux niveaux de sous-sol, ainsi que des locaux de stockage, d'atelier et d'archives ,
 - le plan PR 198 porte sur le niveau -2, accessible via la desserte interne longeant le côté droit de la parcelle et qui offre une capacité de parking de 75 emplacements pour le personnel,
 - Le nombre d'emplacements réservés au public s'élève à 39 (pour +/- 1000 visites par jour),
 - Le projet comporte 2 zones extérieures, d'une capacité de 10 et 16 vélos, dont une à proximité de l'entrée principale,
 - Le projet prévoit 1 accès pour personnes handicapées par l'entrée de la rue Gatti de Gamond,
 - Bruxelles Environnement note que le projet comporte deux niveaux de parking en sous-sol pour un total de 146 places dont 84 seront aménagées en enfilade. Cet aménagement induira de nombreuses manœuvres pour accéder et sortir de ces emplacements et il en résultera d'importants dégagements de gaz d'échappement,
 - Bruxelles Environnement constate que le projet comporte des locaux vélos dont le nombre ne semble pas suffisant,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - dans les zones de recul, des jardins de pluie sont aménagés permettant de réinfiltrer l'eau de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium anodisé d'aspect cuivre/bronze,
 - le remplacement des façades des étages en recul par des éléments en tôles perforées en aluminium anodisé aspect cuivre/bronze,

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

Motif lié au PRAS :

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :
 - le cadre urbain environnant présente des typologies de bâti et des gabarits très différents et une mixité de fonctions,
 - en vis-à-vis du projet, de l'autre côté de la rue de Stalle, se trouve un complexe d'ateliers et de bureaux, également en recul de la voirie, et dont l'avant-plan est agrémenté d'un aménagement de parc comportant à la fois de la végétation (arbres et arbustes) et des œuvres d'art monumentales,
 - le projet modifie peu le volume existant et n'engendre pas d'impact modificatif important par rapport aux éléments les plus proches, dont les autres immeubles de bureaux du lotissement, les maisons de la rue Gatti de Gamond, celles de l'avenue Wansart ou encore le viaduc monumental de Stalle qui permet à la ligne 124 du chemin de fer de franchir la vallée de l'Ukkelbeek,

Motif lié au règlement régional d'urbanisme :

- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - les cabanons techniques de ventilation des ailes A et D nécessitent, en fonction de la nouvelle capacité d'accueil du complexe, des exigences de confort édictées par le règlement du travail et des normes en vigueur (volume d'air de ventilation) doivent être rehaussés. Ces rehausses sont en retrait des façades des étages en recul,

- l'implantation d'une grande salle polyvalente destinée notamment à accueillir les séances du Conseil communal nécessite une largeur de 11,20 mètres en modifiant la structure de l'étage en recul de l'aile D. La dérogation qui en découle est mineure, ayant peu d'impact sur le bâti environnant, d'autant plus que du côté nord, vers l'avenue Wansart, le recul est important,

Motifs liés au permis de lotir :

- o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - article II, 2, l'indice P/S existant (1.29) dépasse la valeur de 1.2 :
 - o L'adaptation des liaisons entre les ailes et la fermeture des noyaux de circulations verticales et la création d'un escalier extérieur de l'aile C porte le P/S à 1.34.
 - o La dérogation est mineure et n'augmente pas la superficie utile du complexe,
 - article II, 6, imposant 1 emplacement de parking/60 m² de bureau :
 - o La notion de stationnement évoluant, le COBRACE a établi ce nombre d'emplacement à la norme de 1/100 m² de bureau.
 - o La dérogation est justifiée :
 - par les possibilités qu'offrent le site et le bâti existant,
 - par le fait que la rue de Stalle, équipée d'un site propre pour transports en commun, est parcourue par les lignes de tram 4 (ligne chrono vers le Nord de la commune et le centre-ville) et 97 et par la ligne de bus 98 de la STIB, dont l'arrêt « Wagon se situe face au projet,
 - par la proximité directe de la station Villo ! « Gatti de Gamond »,
 - à des distances un peu plus importantes :
 - par le fait que l'arrêt « Van Ophem » accueille en outre les lignes de bus 153, 154 et 155 de la société De Lijn, à 350 mètres,
 - par la proximité de la gare de Calevoet via la rue du Wagon, et par l'accès à la ligne de tram 51 et de bus 43 de la STIB à l'arrêt Herinckx à 400 mètres,
 - par la proximité du parking « Stalle » et de la ligne de tram 82/32 de la STIB, à 500 mètres,
 - par l'évolution de la mobilité urbaine, et entre autres :
 - par le plan de déplacement d'entreprise qui encourage l'usage des modes doux,
 - par l'évolution des choix de mobilité des agents communaux, le nombre de cyclistes quotidiens au sein de l'administration étant en augmentation, de même que celui du nombre d'agents optant pour des déplacements par deux-roues motorisés, raison pour laquelle il s'indique de proposer une capacité de stationnement de l'ordre de 10 à 15 emplacements spécifiques pour deux-roues motorisés
 - par l'imminence de la mise en œuvre de la phase II du plan communal de stationnement, qui entraînera une rotation dans l'usage des emplacements de stationnement public (parking payant rue de Stalle et zone bleue dans le quartier contigu) tout en permettant aux habitants de bénéficier d'une « carte riverains »

Motifs liés au CoBAT :

- o application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- o application de l'art. 147 du COBAT: 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) :
 - o les services de l'administration communale accueillent +/- 1.000 visiteurs par jour, essentiellement au service de la population, mais aussi aux services de l'urbanisme, de l'environnement, de la voirie et de la mobilité, du stationnement, de l'éducation, des affaires sociales, économiques...
 - o la capacité de parking décrite ci-avant et l'offre en déplacements alternatifs suffisent aux besoins inhérents au fonctionnement de l'administration communale, tout en s'inscrivant dans les tendances actuelles en matière de mobilité,
- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques),

- la demande génèrera une occupation comparable à celle de l'affectation de bureau ;
- le nombre de visiteurs est plus important, mais avec un rythme de rotation rapide de sorte que le nombre d'emplacements réservés au public est suffisant ;

Considérant ce qui suit, en regard de la demande de permis d'environnement et des résultats de l'enquête publique et de l'avis favorable du 17 mai 2017 émis par le SIAMU et qui contient 9 remarques auxquelles il y a lieu de se conformer ;

la demande comprend les éléments suivants :

- Le désamiantage complet du bâtiment qui est actuellement occupé à se réaliser et qui a pour but de retirer la totalité de l'amiante encore présent dans le bâtiment ;
- La dépollution qui est actuellement en cours de réalisation et l'absence d'incidence sur les sols que pourrait provoquer l'activité prévue ;
- Le maintien des deux cabines à haute tension, avec mise aux normes des tableaux électriques ;
- L'actualisation et la remise en service du groupe de secours ;
- La mise aux normes des ventilations avec installation de récupération de chaleur ;
- L'installation d'une nouvelle centrale thermique avec récupération de chaleur du réseau d'égouttage de la rue de Stalle ;
- L'installation de deux chaudières au gaz épaulées par plusieurs pompes à chaleur ;
- Le maintien et mise aux normes de la ventilation des parkings avec sondes CO ;
- Le montage des groupes en toiture sur silentblocs tout en les équipant de silencieux ;
- La requalification du nombre d'emplacements de parking et leur répartition en deux ensembles, l'un notamment à destination du public, l'autre à destination de l'administration communale, en y intégrant des emplacements pour motos, vélos et vélos électriques. Cette offre en stationnement sera accompagnée de mesures d'encouragement à la mobilité douce et du plan de déplacement d'entreprise en cours d'élaboration.

Considérant que ces éléments concourent à une amélioration de la situation du bâtiment par rapport à son utilisation antérieure ;

Considérant que, outre celles relatives à l'amiante, les remarques émises lors de l'enquête publique portent sur des matières d'urbanisme, d'énergie et de mobilité auxquelles le projet répond ;

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, la demande doit être modifiée comme suit :

- pour l'éolienne, préciser la demande de dérogation portant spécifiquement sur cet aspect dans le formulaire de la demande,
- préciser l'aspect, la hauteur et l'implantation de l'éolienne,
 - en fonction de la prise aux vents optimale,
 - en fonction de la puissance requise,
 - en fonction de l'opportunité qu'elle représente de doter le site d'un totem qui constituerait, par un message environnemental fort, le support de la signalétique de la maison communale par la mise en évidence du logo « U » de sorte mettre en évidence l'accès à l'entrée principale de la maison communale, nettement en recul de l'alignement de la rue de Stalle,
 - en fonction des diverses perspectives du lieu, dont celles, tangentielles, de la rue de Stalle et la perspective urbaine privilégiée de l'avenue Guillaume Herinckx ;
 - en fonction du relief et de l'ampleur de la zone de recul, de la différence de niveau entre le trottoir et le rez-de-chaussée de la Maison communale qui en résulte et de l'important développement de la parcelle à l'alignement de la rue de Stalle, la hauteur sera arrêtée de sorte à ne pas porter atteinte à la façade et à ne pas dépasser le niveau du 1^{er} étage,
- compléter le plan PR001 de la mention de la verdurisation des noues en zone de recul par des plantations hydrophiles, afin de répondre pleinement aux objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme,
- intégrer, du côté de la rue Gatti de Gamond, une capacité de stationnement de 10 à 15 emplacements spécifiques pour deux-roues motorisés,
- se conformer aux conditions de l'avis du SIAMU émis le 17 mai 2017,

- pour Bruxelles Environnement : de mettre en place une ventilation du parking asservie à des sondes de CO et de mettre en place un minimum de 115 emplacements vélos dont 26 doivent être accessibles aux visiteurs du projet,

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 Commune, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 19

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

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43003-2016 introduite le 09/08/2016 par Madame Marie-Christine Nieuwenhuys et visant à construire une chambre de service à l'avant de la maison sur le bien sis avenue des Aubépines, 152 a;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis & ter - Quartier Sud/Est - AGRBC du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir (PdL) n°44 délivré le 17/01/1964 à RELECOM P., non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

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

- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - o article II. 2° - Implantation (surface bâtie);
 - o article II. 4° - Pente de toiture;
 - o article III. - Zone de recul;
 - o article IV. 2° - Construction secondaire en zone de jardin;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/08/2016 : dépôt de la demande;

11/10/2016 : 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 et report d'avis en l'absence du demandeur et de son architecte;

25/10/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue des Aubépines, dans le tronçon compris entre la drève Pittoresque à l'Ouest et l'avenue des Narcisses au Nord/Est;
- o L'immeuble sur lequel porte la demande est une construction datant de 1964. Elle présente un gabarit rez (formant un socle dans le talus) + 2 avec toiture à versants;
- o Le bien a fait l'objet d'une extension en 2007 en vue d'agrandir le salon (à l'arrière sur la droite), ce que les plans joints à la demande omettent de mentionner;

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

- o Construire une chambre de service sous forme d'un volume annexe à l'avant de la maison, et prolongeant le socle du côté de la zone de recul;
- o Aménager une terrasse sur la toiture plate de cette extension et accessible depuis le living;

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

- Le projet tire parti du socle bâti de la maison et de la présence du talus planté aménagé en transition entre le domaine privé et le domaine public;
- Les options du projet permettent de conserver la lecture du gabarit d'origine de la maison, présentant un important pignon du côté de la rue;
- Le nouvel espace de vie est principalement conçu comme un volume contre terre et bénéficie de vues du côté de l'accès au garage ou du côté de la rue. Le logement secondaire est accessible soit par l'extérieur, soit par le garage. Il présente des dimensions réduites et peu de qualités d'habitabilité;
- Le projet nécessitera l'abattage de la végétation à l'avant de la maison, ainsi que la modification conséquente du relief du sol (talus), ce que les plans joints au dossier omettent;

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

- Le projet engendre un impact relativement conséquent sur l'ensemble de la parcelle et la lecture de la zone de recul;
- De par sa conception architecturale, il consiste en une réponse peu adaptée aux besoins de la fonction qu'il abrite;

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'article II. 2° - implantation (surface bâtie) du Permis de Lotir :
 - Le prescrit mentionne que la surface bâtie est limitée à 1/6 de la superficie de la parcelle;
 - Les documents joints à la demande mentionnent un dépassement de ce seuil, alors que la maison a fait l'objet d'une extension en 2007. Dès lors, il n'est pas possible de se prononcer sur cette dérogation, vu son ampleur;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article II. 4° - pente de toiture du Permis de Lotir :
 - Le prescrit mentionne l'usage de toitures à versants;
 - Les options du projet sont dès lors en rupture avec la conception générale de la maison, formée de volumes couverts de toitures à versants, à l'instar des maisons d'habitation implantées le long de ce tronçon de l'avenue;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article III - zone de recul du Permis de Lotir :
 - Le prescrit impose une zone de non bâtisse de 6 mètres de profondeur. Le projet maintient 5 mètres de profondeur de zone de recul, ce qui accentue davantage l'impact du projet vers l'avenue. De plus, la végétation significative aux abords de la construction est supprimée, ce qui ne répond pas aux objectifs d'aménagements paysagers de cette zone;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article IV. 2 - construction secondaire en zone de jardin du Permis de Lotir :
 - Le projet ne répond pas au prescrit en matière de volumétrie et d'esthétique. De fait il s'inscrit en rupture avec la typologie de l'ensemble de la maison;

Considérant que, vu ce qui précède, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que des possibilités de transformations de la maison existent dans le respect de la typologie de celle-ci;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/10/2017

objet n° 20

Dossier 16-43457-2017

Demandeur : Ecole Amélie Hamaide A.S.B.L. - Messieurs David Dony & Frédéric Moyson

Situation : Avenue Hamoir 31

Objet : (PERMIS ECOLE) démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires, construire 7 nouvelles classes passives + sanitaires, abattre 22 arbres et en planter 22

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43457-2017 introduite le 29/03/2017 auprès de l'AATL + DU par l'A.S.B.L. Ecole Amélie Hamaide - c/o Messieurs David Dony & Frédéric Moyson, et visant à démolir une construction préfabriquée de 1970 comprenant 2 classes et des sanitaires, et à construire 7 nouvelles classes passives + sanitaires, abattre 22 arbres et en planter 22 sur le bien sis Avenue Hamoir 31 ;

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° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'une d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 28 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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

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

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification 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 : motif d'enquête publique imposé par un plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 8.0 - équipement - transformation, agrandissement ou reconstruction école Hamaide/centrale Belgacom ;
- Motifs inhérents au caractère de la demande et à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 28 : toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2017 au 15/06/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le projet a été difficilement consultable lors de l'enquête publique ;*
- *le projet prévoit l'agrandissement de l'école et de sa capacité d'accueil, mais ne prévoit pas d'études d'impact sur le stationnement et la mobilité, et ne prévoit pas de permis d'environnement ;*
- *les efforts mis en place par l'école en matière de gestion du trafic automobile aux abords de l'école sont sans effet ;*

- la fréquentation de l'école engendre d'importants problèmes de stationnement dans le quartier ;
- le projet doit intégrer un dispositif de kiss & ride fonctionnel ;
- le projet aura un impact sur la sécurité des piétons et sur le développement de la pollution environnementale ;
- il ne faut pas que l'école augmente le nombre d'élèves ;
- l'abattage des arbres doit être compensé par un plan de replantation. Cela va altérer les qualités paysagères de l'ilot ;
- le projet prévoit des constructions à proximité des limites séparatives de la parcelle, ce qui est difficilement concevable (voir n° 27b avenue Hamoir). Il faudrait limiter l'emprise bâtie à moins de 10 mètres des limites de propriété ;
- les bâtiments proposés ne tiennent pas compte du contexte bâti avoisinant et engendreront des vues directes vers les terrains voisins ;
- le projet se respecte pas les objectifs de l'art. 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et de l'art. 15.2.1 en matière de préservation du parc de la villa sise au n° 31 av. Hamoir ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2017 au 11/10/2017 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent notamment sur les aspects suivants :

- Contexte :
 - La demande de permis porte sur l'extension des bâtiments de l'école Hamaide située au numéro 31 de l'avenue Hamoir, à 1180 Uccle ;
 - Le projet d'extension de l'école Hamaide prévoit notamment la construction d'un bâtiment le long de la frontière Nord / Est de la parcelle, ce qui entraînera l'abattage d'arbres à haute tige en limite de propriété ;
 - Ce projet a pour effet d'étendre de manière significative la surface de l'école Hamaide dans un quartier résidentiel et a des effets néfastes sur la végétation existante, ce qui a pour effet de porter atteinte au cadre urbain environnant ;
- Incompatibilité du projet avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant :
 - Le projet est repris en zone d'habitation au P.R.A.S. et non en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
 - Le projet doit ainsi respecter la prescription 2.2. du P.R.A.S. qui prévoit que : « 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. » ;
 - La superficie des équipements scolaires ne peut ainsi pas dépasser 1.000 m². En l'espèce, la superficie de l'établissement scolaire projeté sera de 2.753 m² et dépasse de façon significative le plafond de 1.000 m² prévu par le P.R.A.S ;
 - Si la prescription générale 0.7 du P.R.A.S. permet de dépasser ce plafond, elle prescrit cependant le respect de deux conditions :
 - le projet doit demeurer compatible avec la destination principale de la zone ;
 - le projet doit être compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant.
 - En l'espèce, ces deux conditions ne sont pas respectées. Le projet ne peut en effet pas être considéré comme compatible avec la destination principale de la zone, à savoir la fonction résidentielle ;
 - L'extension de l'école Hamaide, qui a pour objet de permettre le déplacement de l'activité de l'établissement scolaire sis avenue Hamoir n° 40 vers le numéro 31 de l'avenue Hamoir, aura pour effet d'accroître le nombre d'élèves sur le terrain du 31 avenue Hamoir dont les dimensions ne vont pas augmenter, ce qui donne lieu à une plus grande concentration d'élèves et engendrera des nuisances diverses liées à la mobilité dans un quartier résidentiel de grande qualité ;
 - La concentration de la population scolaire sur le seul site du 31 avenue Hamoir augmentera les problèmes liés à la mobilité dans ce quartier résidentiel dont les voies n'ont pas été aménagées pour répondre à la densité du trafic générée par la présence d'un établissement scolaire ;
 - Les habitants du quartier sont actuellement confrontés à de nombreux embouteillages en raison de la présence d'un établissement scolaire. Le regroupement de la population scolaire sur un seul site au numéro 31 de l'avenue Hamoir aura manifestement pour effet d'aggraver les problèmes de mobilité existants ;
 - La dépose et le ramassage des enfants se concentreront en effet sur le numéro 31 de l'avenue Hamoir alors qu'auparavant un quart des enfants étaient déposés/ramassés au numéro 40 de l'avenue Hamoir ;
 - La présence d'une école à cet endroit, dans une zone d'habitation, constitue une incongruité qu'il convient de ne pas accentuer ;
 - De plus, le projet implique l'abattage de 22 arbres à haute tige, ce qui implique l'abattage des arbres qui se trouvent en limite de propriété. L'abattage de ces arbres, et notamment d'un charme exceptionnel d'environ 150 ans, porte incontestablement atteinte au cadre de vie des riverains et apparaît comme incompatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
 - Le projet est dès lors incompatible avec la fonction principale résidentielle de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant et contrevient aux prescriptions du P.R.A.S ;
- Atteinte inadmissible à l'intérieur d'ilot :
 - Le projet prévoit la construction d'un immeuble qui va s'implanter contre la limite mitoyenne de la parcelle voisine au Nord / Est (n° 27 / 33). Le mode d'implantation de ce nouvel immeuble porte atteinte à la qualité de l'intérieur d'ilot et contrevient à la prescription générale 0.6 du P.R.A.S ;
 - Cette prescription prévoit que : « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'ilots sont soumis aux mesures particulières de publicité. » ;

- *En l'espèce, le projet a pour effet l'abattage des arbres situés à la frontière de la parcelle limitrophe et n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot. La plantation de nouveaux arbres ne permet pas de compenser l'abattage d'arbres centenaires qui font partie intégrante du cadre urbain environnant ;*
- *De plus, l'implantation de cette construction doit respecter les contraintes énoncées à l'article 4 du titre I du R.R.U. qui définit les profondeurs de bâtisse des constructions mitoyennes. En vertu de cet article 4 du titre I du R.R.U., les constructions mitoyennes ne peuvent être implantées à une profondeur dépassant le profil mitoyen le plus profond des deux immeubles de référence qui sont situés de part et d'autre, sur les propriétés immédiatement voisines de l'école. L'immeuble projeté est implanté en l'espèce bien au-delà de la zone de bâtisse fixée par le règlement régional d'urbanisme ;*
- *Par conséquent, le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en ce qu'il prévoit l'implantation d'un nouveau bâtiment en dehors de la zone de bâtisse du R.R.U. De plus, il ne préserve pas les qualités de l'intérieur d'îlot puisque sa réalisation suppose la disparition d'un massif arboré qui est situé à la limite de la parcelle voisine au Nord / Est ;*
- **Non-conformité aux prescriptions du P.P.A.S. « HAMOIR – OBSERVATOIRE » :**
 - *Le projet d'extension de l'école est également couvert par le P.P.A.S. n° 50 « Hamoir-Observatoire » et est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;*
 - *La prescription 0.8 du P.P.A.S. applicable aux zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public dispose notamment que : « Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et moyennant des mesures particulières de publicité. » ;*
 - *En l'espèce, le projet porte sur la création d'un nouveau bâtiment venant s'ajouter aux bâtiments existants et non sur la modification d'un bâtiment présent sur le site. Il n'est dès lors pas question de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction au sens de la prescription 0.8 du P.P.A.S. La demande de permis est contraire à une prescription essentielle du P.P.A.S. à laquelle il ne peut être dérogé ;*
 - *De plus, la prescription 0.8 du P.P.A.S. prévoit que : « Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines. Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes des arbres. Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé. Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre du sol, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige »;*
 - *Le projet prévoit l'abattage de 22 arbres à haute tige et contrevient ainsi à la prescription 0.8 du P.P.A.S.*
 - *Ce projet implique notamment l'abattage d'arbres qui se situent à la limite de la parcelle et qui assurent l'isolement des propriétés voisines. Or la prescription 0.8 du P.P.A.S. insiste sur la nécessité de sauvegarder les plantations qui assurent l'isolement des propriétés voisines ;*
 - *Le projet contrevient ainsi aux prescriptions du P.P.A.S. en ce qu'il prévoit d'une part, la construction d'un nouveau bâtiment s'ajoutant aux établissements scolaires existants et d'autre part, l'abattage d'arbres qui séparent la parcelle voisine (n° 27 / 33, notamment) de la parcelle concernée par le projet ;*
- **Nuisance visuelle :**
 - *L'abattage des 22 arbres à haute tige occasionne une nuisance visuelle importante aux riverains. Certains auront en effet une vue directe sur les bâtiments de l'école Hamaide, notamment sur la construction dénommée « Bâtiment 2001 » et les nouveaux bâtiments qui font l'objet du présent projet ;*
 - *Lors de la construction du Bâtiment 2001, des arbres avaient été aménagés sur une butte en vue de réduire la nuisance visuelle occasionnée par la construction de ce bâtiment aux propriétés voisines. L'abattage des arbres projeté aura pour effet de réduire à néant le dispositif mis en place afin de réduire l'impact visuel du Bâtiment 2001 sur les propriétés voisines ;*
 - *La mise en place d'un talus végétalisé ne permet en aucun cas de masquer le Bâtiment 2001 ;*
 - *Une voisine (n°27) sollicite que les façades des bâtiments de l'école Hamaide visibles depuis sa parcelle soient habillées de bois, ou dans le cas du 2001, habillées de végétation, afin de réduire l'impact visuel occasionné par ceux-ci et en vue de leur intégration dans la végétation existante ;*
 - *De plus, le projet prévoit une terrasse au premier étage du bâtiment mitoyen à la propriété 33 avenue Hamoir, laquelle offre une vue plongeante sur l'entièreté du jardin du n° 27. Cette terrasse n'est ni acceptable, et ni pertinente pour un établissement scolaire ;*
- **Bon aménagement des lieux :**
 - *Le projet implique l'abattage de 22 arbres à haute tige et notamment l'abattage d'un charme qui devrait être qualifié de remarquable. Le charme se trouve en l'espèce à la limite d'une propriété voisine. Ce charme présente un tronc de plus d'un mètre de diamètre et a dès lors un âge estimé à 150 ans ;*
 - *Par ailleurs, le P.P.A.S. n° 50 « Hamoir-Observatoire » indique qu'une attention particulière doit être portée au parc de l'école Hamaide pour en conserver les espèces remarquables. Le P.P.A.S. confirme ainsi le caractère remarquable des arbres sis au numéro 31 de l'avenue Hamoir et met en exergue la nécessité de préserver le cadre environnant du projet. En prévoyant l'abattage de 22 arbres à haute tige, le demandeur du permis n'a pas tenu compte du caractère remarquable de certains arbres dont il projette l'abattage ;*
 - *De plus, le choix de l'implantation du nouveau bâtiment B sur la limite mitoyenne des parcelles voisines n'est pas conforme au bon aménagement des lieux. En effet, la plupart des constructions du quartier sont des*

constructions isolées. Le mode d'implantation choisi n'est pas compatible en l'espèce avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

- L'implantation de ce nouveau bâtiment B sur la limite mitoyenne de la parcelle voisine au Nord / Est constitue ainsi une incongruité eu égard à l'implantation des constructions environnantes. Ce mode d'implantation causera de surcroît un préjudice pour certains voisins. En effet, le fait d'enterrer le bâtiment B dans un talus végétalisé sur la limite mitoyenne de la parcelle voisine au Nord / Est a pour effet de constituer une butte à l'égard de cette parcelle voisine, qui ne permet pas de réduire l'impact visuel causé par les bâtiments de l'école sur la parcelle limitrophe et cause une nuisance visuelle de ce côté ;
- Le projet d'extension de l'école Hamaide porte ainsi atteinte au bon aménagement du territoire ;
- Conclusion
 - Le dossier de demande de permis nie la problématique de l'impact du projet sur le voisinage, et plus précisément sur la qualité de vie de plusieurs riverains ;
 - Le projet d'extension de l'école Hamaide aura pour effet d'accroître de manière significative la concentration d'élèves sur une propriété sise dans un quartier résidentiel de haute qualité et de générer des nuisances liées à la mobilité, ce qui rend le projet incompatible avec la fonction principale résidentielle ;
 - Par ailleurs, ce projet d'extension ne respecte pas les limites de surface imposées par le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
 - Le projet implique l'abattage d'arbres situés en limite de propriété avec les parcelles voisines et porte préjudice au cadre urbain environnant des riverains. Le projet contrevient ainsi aux prescriptions du P.R.A.S ;
 - En outre, le projet contrevient aux prescriptions du titre I du R.R.U. concernant la profondeur des constructions mitoyennes et porte une atteinte inadmissible à l'intérieur d'ilot ;
 - De surcroît, il méconnaît les prescriptions du P.P.A.S. n° 50 « Hamoir-Observatoire » en ce qu'il prévoit la construction d'un nouveau bâtiment et la suppression d'un massif arboré le long d'une parcelle limitrophe ;
 - Par ailleurs, la demande de permis d'urbanisme ne tient pas compte de l'impact visuel occasionné aux riverains par l'abattage des 22 arbres à haute tige et de l'atteinte portée au bon aménagement des lieux par l'abattage d'un charme situé à la frontière de parcelle et qui présente des caractéristiques remarquables ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/03/2017 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

19/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et notification de la demande d'organiser les mesures particulières de publicité et d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

01/06/2017 au 15/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite, et organisée par le demandeur ;

28/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation, et constat que le rapport d'incidences n'a pas pu être consulté au cours de l'enquête publique et recommandation d'organiser de nouvelles Mesures Particulières de Publicité ;

27/09/2017 au 11/10/2017 inclus : nouvelle enquête publique sur la demande telle qu'introduite, et organisée par le demandeur ;

25/10/2017 : 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, non réceptionné à ce jour, mais une demande de permis d'abattage distincte est en cours d'instruction (PU n° SV-108-2017) ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/05/2017, et joint à la demande ;

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

- L'école Hamaide, sur laquelle porte la demande, transmet un enseignement maternel et primaire pour 416 élèves. Elle est actuellement présente sur deux sites :
 - Le site principal, au n°31 de l'avenue Hamoir sur lequel se trouvent la majorité des classes, les bureaux de la direction, les salles de sports et les cours de récréation ;
 - Un site secondaire au n°40 où se trouve uniquement 4 classes dans un bâtiment vétuste ;
- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, entourés de jardins ;
- L'avenue Hamoir comprend ce type d'habitat très diversifié également en raison des époques de constructions des immeubles :
 - les plus anciennes villas présentant un caractère patrimonial de qualité, dont certaines sont protégées par le plan particulier d'affectation du sol,
 - leurs bâtiments annexes tels les anciens garages ou les conciergeries présentant une implantation atypique et souvent en mitoyenneté des propriétés ;
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande s'implante dans le tournant de l'avenue Hamoir et présente un plan en « quartier de tarte » bordé au Sud et à l'Ouest par l'avenue, côté duquel le couvert végétal lui confère un aspect de parc, surtout au Sud de la parcelle ;
- Elle comprend plusieurs bâtiments :

- la maison principale de la parcelle est une villa ancienne remarquable, implantée avec recul par rapport à l'avenue et présente un gabarit de R+1+toiture et R+2+toiture ;
- sa conciergerie est implantée au Nord-Est de la maison et présente un gabarit moindre de R+ toiture à versants ; ce bâtiment a fait l'objet d'un agrandissement au rez-de-chaussée qui tranche avec son caractère architectural, de sorte à conserver la lisibilité du volume initial à l'étage et en toiture ;
- un nouveau bâtiment est implanté du côté Est de la parcelle, intitulé « 2001 » et présentant un gabarit de R+ toiture à versants ;
- deux bâtiments provisoires, vétustes et préfabriqués sont appelés à disparaître dans le cadre du présent projet ;
- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit 3 zones d'affectations sur cette parcelle :
 - une zone de recul qui longe l'avenue et qui comporte une bonne partie de surimpression de protection d'arbres(Ouest) ;
 - une zone de jardin qui comporte également une bonne partie de surimpression de protection d'arbres(Sud) ;
 - une aedificandi destinée à une fonction d'équipement collectif ou de service public, qui occupe +/- la moitié nord de la parcelle et qui comporte tous les bâtiments précités ;
- le plan particulier d'affectation du sol prévoit donc explicitement une affectation de type scolaire pour cette parcelle sans toutefois préciser les données d'emprise au sol d'indice P/S et de gabarit comme il le fait pour les zones d'habitat contiguës ;
- il en découle une liberté quant au bâti projeté (implantation, gabarit), qui doit être adapté à sa fonction plutôt qu'à celle de l'habitat tout en s'intégrant à l'environnement et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité pour les projets de transformations et de reconstruction ;
- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit, sur la parcelle de gauche la plus proche du projet (n°33), une zone de protection d'arbres longeant la zone d'équipement sur la parcelle du projet afin d'assurer une transition et une meilleure intimité pour cette parcelle
- L'école bénéficie d'un dispositif ralentisseur dans l'avenue, d'un emplacement pour les personnes à mobilité réduite mais pas de « kiss and ride », ce qui engendre des problèmes de mobilité aux heures d'entrée et de sortie du site scolaire : le PPAS prévoit le maintien de la zone de recul devant la zone d'équipement, sans exclure la possibilité d'y aménager des accès, chemin carrossable et aire de manœuvre ;
- La maison voisine de gauche (n°33) est une maison ancienne qui présente un gabarit de R+2+toiture et dispose d'une importante annexe à l'arrière et en façade latérale droite : la parcelle comprend également une ancienne conciergerie de gabarit R+ toiture implantée en fond de parcelle le long de la limite parcellaire commune avec le projet ;
- Le dernier permis d'urbanisme n° 16-33809-1998, délivré le 15/02/1999, permettant une extension de l'école sur la parcelle, concerne le bâtiment dit « 2001 » au plan et présentant un gabarit de R+ toiture ;
- Les données chiffrées de ce permis d'urbanisme précisent que l'établissement comprenait déjà plus de 1000 m² d'équipement ;

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

- Le site sur lequel porte la demande comprend:
 - Le bâtiment principal – manoir de 1900 qui accueille des classes, la direction et un réfectoire ;
 - Le bâtiment 2001 qui accueille des classes ainsi qu'une salle de gym ;
 - La conciergerie datant de 1929 qui accueille des classes ;
 - L'extension de 1985 qui accueille des classes et une salle de gym ;
 - L'annexe de 1970 (bâtiment préfabriqué) qui accueille des classes et qui sera démolie dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;
- Cette demande de permis d'urbanisme fait suite à une première demande de permis, n°16-41257-2013 laissée sans suite par le demandeur suite aux conditions émises par la Commission de concertation. Les remarques à l'encontre du projet portaient principalement sur l'implantation et le gabarit du nouveau volume. En collaboration avec l'école l'ensemble du projet fut revu pour intégrer les différentes objections. Il fut décidé de réduire le nombre de classes pour diminuer les gabarits, de scinder le projet en deux volumes principaux et d'implanter une nouvelle classe au cœur de l'école. Ceci pour réduire l'impact envers les propriétés voisines ;

- La demande de permis actuelle concerne la construction de deux nouveaux bâtiments ainsi que la réalisation d'une extension/préau sur le site principale au n° 31 ;
- Cet ensemble de 2 bâtiments et extension est destiné à héberger dans des locaux décents à la fois les classes du bâtiment situé au numéro 40 de l'avenue Hamoir, mais également d'accueillir les classes se trouvant dans l'annexe de 1970 (le bâtiment sera démoli) ;
- Le nombre global d'élèves de l'école n'augmentera pas ;

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

- Le site de l'Ecole Hamaïde est actuellement divisé entre la partie principale (sise au n° 31 de l'avenue Hamoir) et une annexe (sise au n° 40 de l'avenue Hamoir). Quatre classes (deux classes de 5ème et deux classes de 6ème primaire) sont situées dans l'annexe, au n° 40;
- La pédagogie mise en œuvre par l'école implique cependant une interaction entre les plus grands et les plus jeunes des enfants, au cours de la journée (récréations communes pour les primaires, parrainage des petits par les plus grands, ...) mais également au cours d'ateliers réunissant des groupes d'enfants d'âges et de classes différentes ;
- Le fait d'avoir deux implantations a pour conséquence des allers et venues des élèves d'un site à l'autre, depuis le départ d'un rang du n°31 à 8h10 chaque matin pour amener les enfants en classe au n°40, pour les récréations (à 10h et à 12h45), pour les cours de gymnastique, pour les ateliers, ainsi que pour les activités de théâtre, ou autres activités requérant la présence d'enfants de groupe d'âges différents (conseils d'école, parrainage, etc.). Cela suppose que ces enfants soient toujours accompagnés par un enseignant ou un surveillant, ce qui constitue une charge en termes de sécurité, mais également dans l'apprentissage de l'autonomie propre au projet pédagogique. D'autre part, ces trajets occasionnent une perte de temps autant pour les élèves que pour les enseignants ;
- Les locaux du n°40, outre le fait d'être vétustes et énergivores, ne sont pas adaptés à la pédagogie de l'école, ils sont trop petits et peu fonctionnels ;
- Enfin, le fait de rassembler toute la population de l'école sur un seul site permettra une meilleure cohésion de l'équipe pédagogique.
- L'objectif n'est pas d'augmenter le nombre de classes, qui demeure constant (une classe d'accueil et deux classes par année, depuis la 1ère maternelle et jusqu'à la 6ème primaire).

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

- En ce qui concerne la densité du bâti :
 - Le projet s'inscrit dans la moyenne des densités prescrites pour le quartier, ce qui conserve la majeure partie de la parcelle non bâtie, au profit du caractère de parc de celle-ci et de paysage verdoyant pour le quartier ;
 - Le plan particulier d'affectation du sol prévoit explicitement la possibilité d'extension et de reconstruction des bâtiments d'équipement existants mais n'édicte pas de surface bâtie maximale, de critère d'implantation ou de gabarit pour la zone d'équipement ;
 - Dans la présente demande, l'école est non seulement complémentaire à la zone d'habitation, mais doit s'inscrire dans celle-ci afin d'assurer, vu le type d'enseignement dispensé, son rapport de proximité avec ses usagers ;
- En ce qui concerne l'implantation :
 - Le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n°50 pour la zone d'équipement, est rencontré, au profit du maintien d'une importante superficie du terrain non aedificandi et protégée de surcroît par une zone d'arbres, le projet s'implante dans la partie haute (nord) du terrain et +/- parallèlement à la limite gauche de celui-ci ;
 - L'implantation des nouveaux bâtiments disposent l'ensemble des classes du côté du jardin de la demande et seuls, les services et couloirs sont dans la partie la plus proche de la propriété voisine, ce qui limite les nuisances sonores inhérentes à la cour de récréation des écoles, celle dernière étant totalement située côté jardin de la propriété ;
 - Le projet prévoit de créer un espace tampon à l'instar des zones de recul, entre le nouveau bâtiment et la parcelle voisine n° 27 ;
 - Le préau présente juste une toiture légère et percée de lanterneaux, ce qui en garantit un impact volumétrique limité ;
 - L'implantation projetée se situe dans la zone aedificandi destinée aux équipements et ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë, dans le respect de l'article 155§2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;
- En ce qui concerne le gabarit :

- Le plan particulier d'affectation du sol ne précise pas de prescriptions particulières pour la zone d'équipement et le projet s'inspire des règles en vigueur pour les constructions en zone d'habitat en ordre ouvert principal ;
- Les particularités des lieux font que la parcelle au nord (n°33) comprend une construction (ancienne conciergerie) implantée en limite mitoyenne, ainsi qu'une construction proche sise au n° 27 ;
- Le parti architectural de la demande, en rassemblant l'ensemble des classes dans un bâtiment articulé d'une part sur deux niveaux partiellement enterrés, et d'autre part sur un niveau, assure un meilleur fonctionnement de l'établissement au profit de sa qualité éducative et du respect de l'environnement paysager, principal objet de son affectation ;
- En matière de parti architectural :
 - Le terrain se situe dans la zone de PPAS n° 50 Quartier « Hamoir-Observatoire » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999. Ce PPAS le mentionne en « zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ». Le bâtiment principal (manoir) ainsi que son annexe est repris comme « immeuble remarquable et exceptionnel ». Il est aussi mentionné qu'une attention particulière doit être portée au parc de la villa pour en conserver les espèces remarquables ;
 - Le terrain présente une inclinaison moyenne allant de -5.24 au point le plus bas à +1.70 au point le plus haut soit 6.94 m de dénivelé.
 - La moitié basse du terrain est en zone non aedificandi. Une autre zone non aedificandi de 6 mètres est présente le long de la voirie ;
 - Le programme comprend la création de 8 nouvelles classes ainsi que la réalisation de préaux pour les maternelles et les primaires. Le projet se répartit comme suit :
 - Bâtiment A : sur deux niveaux (rez et un étage) accueillant 4 classes et des sanitaires ;
 - Bâtiment B : sur un niveau accueillant 3 classes et des sanitaires ;
 - Extension 2001 : sur un niveau accueillant 1 classe ;
 - Une implantation discrète à l'arrière du terrain a été choisie de manière à conserver l'ensemble remarquable du manoir et de sa conciergerie comme élément d'entrée visible depuis la rue. La surface constructible à l'avant ne permet pas en outre de répondre au programme.
 - Le projet opte pour le choix de travailler avec une volumétrie basse (rez et un étage) afin de rester d'une part dans une échelle de projet appropriable par les enfants et d'autre part de conserver des hauteurs et gabarits équivalents aux constructions voisines ;
 - Dans cette même optique, il a été décidé de retravailler les niveaux existants de la partie arrière du site. Ainsi le niveau de la cour (et donc le niveau rez du bâtiment A et B) est abaissé de 1.40m par rapport au niveau existant. Cette solution permet d'enterrer une grande partie des nouveaux bâtiments et donc d'être le moins visible possible pour le voisinage ;
 - Ce travail du relief permet plus concrètement d'enterrer massivement le bâtiment B dans un talus végétalisé créant ainsi une barrière végétale entre l'école et le voisin n° 27. Celle-ci bloquera les vues mais absorbera également les gênes sonores lors des périodes de récréations. Dans une même volonté le bâtiment A implanté le long de la mitoyenneté est enterré sur presque un niveau complet. Cette implantation bloquera les vues et permettra aussi une absorption des nuisances sonores lors des périodes de récréations. La toiture est végétalisée et La façade arrière, est habillée de bois afin de noyer ce volume dans la végétation existante ;
 - Peu visible depuis l'espace public et encore moins depuis le voisinage, l'extension du bâtiment de 2001 est quant à elle prévue uniquement à hauteur du 1^{er} étage permettant ainsi de créer un espace préau au rez-de-chaussée pour les primaires ;
 - Étant privé d'apports lumineux et calorifiques par les façades arrières enterrées, le projet a fait le choix d'orienter les classes au Sud et au Sud-Est. Des pare-soleils seront prévus pour éviter la surchauffe. Pour le bâtiment A, des retraits sont opérés dans la façade pour apporter de l'ombre dans les périodes estivales, mais également pour créer des bancs dans la cour de récréation. Pour le bâtiment B, les classes sont protégées de la surchauffe par le préau qui fait office de casquette ;

- Le préau est un élément essentiel du projet. De par sa fonction, espace de jeu couvert pour les enfants et accès pied sec à la salle de gym, mais aussi de par son architecture qui permet de créer un lien entre les différentes entités du projet, d'unifier l'ensemble. L'architecture de ce préau se veut sobre : une surface plane supportée ponctuellement par quelques colonnes. Il sera évidé à certains endroits par des coupoles afin d'apporter de la lumière et d'affiner le plus possible l'architecture ;
- Par sa morphologie, le bâtiment B n'a aucune fenêtre en façade arrière et ne crée donc aucun vis-à-vis avec les voisins ;
- Le bâtiment A quant à lui est agrémenté de baies en façade arrière. Celles-ci sont réduites au minimum pour permettre un apport de lumière naturelle correcte dans le couloir mais en même temps pour ne pas créer de vis-à-vis avec la parcelle voisine ;
- Le projet opte pour le choix de travailler avec un seul matériau simple : l'enduit. Celui-ci sera décliné sous différentes couleurs. Par l'implantation complètement enclavée et autocentrée des bâtiments, cette matérialité n'aura que peu d'impact sur le contexte environnant. Elle permettra par contre une mise en place aisée et illuminera la cour de récréation ;
- L'aménagement de la cour de récréation sera revu suite aux aménagements de relief. Une rampe sera créée pour permettre l'accès du bâtiment aux personnes à mobilité réduite et au service de prévention incendie. Un aménagement paysager est réalisé afin de gérer la jonction des différents niveaux ;
- En matière de gestion des eaux de pluie:
 - Un nouveau branchement à rue est prévu pour les eaux usées et eaux vannes via un réseau gravitationnel ;
 - Les eaux pluviales des nouveaux bâtiments A et B, ainsi que l'annexe existante de la conciergerie, sont infiltrées dans le sol au niveau du parking (calculs réalisées sur base des essais d'infiltration de 2013 à proximité du parking) ;
 - Pour des raisons de budget, en compensation de la reprise des eaux pluviales de l'annexe et de la conciergerie, l'extension Bâtiment 2001 est branchée sur le réseau EP du bâtiment 2001 ;
- En matière d'aménagement paysager :
 - La cour de récréation :
 - La cour de récréation est aménagée de plain-pied avec l'extension de l'école qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme ;
 - L'implantation de cette-dernière, enchâssée dans le terrain pour plus de discrétion, génère le terrassement en déblai de la zone de cour sur une hauteur allant jusqu'à +/-130 cm ;
 - La gestion des niveaux génère la création de retenues de terre contre le bâtiment existant « 2001 ». Ces retenues de terre sont exploitées comme support ludique par l'intégration d'équipements de jeux dans l'aménagement. Il s'agit d'une réinterprétation du mobilier actuellement présent dans la cour, dans une version intégrée à la nouvelle topographie et donc pérenne : une promenade en belvédère sur la cour (H 60 centimètres), une petite butte à escalader, un toboggan, un garde-corps ludique ;
 - Les niveaux de la cour sont étudiés pour se raccorder en pente douce aux différentes parties du domaine de l'école, dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
 - Le dessin de la cour s'inspire des lignes courbes de l'architecture de la nouvelle extension, et est conforme au caractère paysager du site ;
 - Les espaces de jeux, les rampes et les accès au bâtiment sont revêtus de pavés drainants, l'extrémité de la cour, vers le parc boisé, est maintenue en sol perméable naturel (copeaux de bois, sable ou terre battue) afin d'allier le confort et la propreté (zones pavées en lien direct avec le bâtiment) et le contact avec la nature et la matière en lisière de parc ;
 - La zone pavée assure les connexions piétonnes principales entre les différentes classes, et stabilise le sol dans la rampe pour limiter les problèmes liés au ravinement et garantir un accès stable aux véhicules d'urgence ;

- Un espace bac-à-sable (concave) et un petit promontoir (convexe) sont également intégrés dans l'espace pavé, en dehors des zones de circulation pompiers ;
- La modification du niveau de la cour nécessite l'extension d'un volée de marche sur l'escalier de secours du bâtiment existant '2001'. La retenue des terres contre ce même bâtiment dégage un espace de plantations non accessible aux enfants, donc préservé du piétinement. Outre l'intérêt esthétique, voire pédagogique du végétal visible depuis les nouvelles classes, cet ourlet planté participe à l'intégration de l'imposant volume du bâtiment '2001' ;
- Sur la face nord, cette zone de plantation accueille 4 colonnes de hêtre qui masqueront partiellement le bâtiment depuis les vues distantes, notamment depuis le jardin de la propriété voisine (n°27 avenue Hamoir) ;
- La gestion des rampes d'accès vers les différentes parties existantes ou à venir de l'école nécessite l'abattage d'un charme. Le projet intègre la replantation d'un charme haute tige à proximité de son implantation d'origine ;
- Le centre de la cour accueille un nouvel arbre fruitier haute-tige type pommier ;
- o La lisière :
 - La zone de lisière est recomposée dans l'esprit d'un espace de sous-bois. Elle joue à la fois le rôle de tampon et d'écran visuel vis-à-vis des habitations voisines, mais également de corridor écologique ;
 - Cet espace, non accessible aux enfants, est entièrement recouvert d'un tapis végétal de sous-bois, composé d'un mélange de graminées, fougères et autres vivaces d'essences indigènes : *Carex sylvatica*, *Carex pendula*, *Luzula nivea*, *Dryopteris filix-mas*, *Galium odoratum*, *Hedera helix*, etc ;
 - Ce tapis couvre à la fois le sol, mais également le talus appuyé contre le bâtiment, et une partie des toitures du bâtiment ;
 - Ce tapis végétal est complété par la plantation de 16 arbres haute-tiges, dont une partie au port colonnaire pour assurer le rôle d'écran et limiter les désagréments liés au débordement de la couronne au-dessus des toitures et des propriétés voisines. Ces arbres seront eux-aussi choisis dans la palette d'essences indigènes, avec une proportion d'arbres persistants ou marcescents : colonnes de hêtre, houx, chêne, etc ;
 - Le talus contre lequel le nouveau bâtiment est enchassé, est maintenu par un système intégré de retenue de terre. Il s'agit de cellules géosynthétiques superposées à remplir de terre. Ce système invisible permet de garantir la stabilité du talus ;
 - En pied de talus, un fossé de récolte des eaux de ruissellement oriente celles-ci vers les points bas de la parcelle où celles-ci sont gérées via un système enterré. Le fond de ce fossé est géré en massif infiltrant pour rétrocéder un maximum des eaux de ruissellement à la nappe phréatique. Seules les eaux excédentaires seront renvoyées au réseau enterré, via le trop-plein du fossé ;
 - La création de ce fossé et la gestion des niveaux, nécessite l'abattage de 15 lauriers du Portugal (arbres de haie non indigènes, d'essence horticole). Ceux-ci sont remplacés par la plantation de colonnes de hêtre ;
- o Abattages et programme de plantation :
 - La mise en place du programme architectural génère l'abattage de 22 arbres à haute-tige (dont 1 mort) et d'une portion de haie de lauriers du Portugal ;
 - Les abattages concernent quelques jeunes recrues spontanées de saule ou d'érable (circonférences comprises entre 40 et 60cm), deux vieux poiriers, un bouquet dense de 5 épicéas, deux charmes et un métaséquoia ;
 - Le projet s'accompagne d'un programme de replantation d'arbres:
 - o un charme (*Carpinus betulus*) à proximité de la descente vers la future cour, en remplacement du charme à abattre ;
 - o un arbre fruitier (type pommier) dans la cour ;
 - o quatre colonnes de hêtre (*Fagus sylvatica*) devant le bâtiment existant '2001' ;
 - o 16 arbres colonnaires dans la lisière type hêtre, chêne et houx ;

- Soit une plantation totale de 22 arbres.
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Consciente des enjeux de mobilité dans ce quartier et, de manière générale, à Bruxelles, l'école a mis en œuvre un programme veillant à faciliter la mobilité dans ses abords. Ainsi :
 - L'école a engagé à ses frais un deuxième ALE en vue d'assurer un Kiss & Ride efficace et fonctionnel chaque matin ; en fin de journée, un professeur se charge de veiller à une circulation respectueuse aux abords de l'école, lors de la sortie ;
 - L'école a sollicité de la Commune d'Uccle une meilleure signalisation de cette zone de Kiss & Ride et, après rencontre avec le Bourgmestre et le premier Echevin, l'Ecole Hamaïde a, en février 2016, officiellement sollicité des autorités communales la réalisation des modifications suivantes au système ancien existant devant l'école Hamaïde afin de le rendre parfaitement légal, efficace et compréhensible :
 - Modification officielle du statut ancien de l'emplacement des bus scolaires en un emplacement Bus scolaires/ Kiss and Ride ;
 - Placement d'un panneau réglementaire de signalisation Bus Scolaires/Kiss & Ride
 - L'école conscientise et encourage les modes de transports alternatifs à la voiture, en étendant son parc à vélos ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé après le 01/01/1981, et le projet ne portant pas sur l'ouverture d'une voie de communication, le motif d'enquête publique est nul et non avenu ;
 - Le projet rencontre cependant les objectifs de cette prescription :
 - au vu de ce que prévoit le plan particulier d'affectation du sol
 - du fait que le projet, malgré sa typologie typique de bâtiment scolaire qui doit répondre aux normes en matière de surface et d'espaces des locaux scolaires :
 - s'inscrit par son gabarit et son implantation, dans les volumes environnants ;
 - oriente l'ensemble des classes et les espaces de jeux vers le jardin-parc de manière introvertie, ce qui est au profit de la quiétude des jardins voisins ;
 - adopte, de la sorte, un parti d'implantation comparable à d'autres projets de reconstruction d'écoles implantées dans des quartiers d'habitation régis par plan particulier d'affectation du sol (comprenant également des zones d'équipements) sur le territoire communal ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé après le 01/01/1981, et le projet ne portant pas sur l'ouverture d'une voie de communication, le motif d'enquête publique est nul et non avenu ;
 - Le projet présente une réponse contemporaine aux besoins de reconfiguration de l'école, tout en respectant le Patrimoine immobilier que représente les bâtiments anciens ;
 - De par son intégration au cadre de verdure et à son caractère introverti semi - enterré, le projet d'extension s'accorde au bâti environnant ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 8.0 du PPAS n° 50 : « toute transformation ou création en zone d'équipement s'intègre dans l'environnement et être soumise aux mesures particulières de publicité » :
 - le projet répond aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol par un parti adéquat en fonction des zones d'affectation du plan particulier d'affectation du sol, qui situe la zone aedificandi au Nord de la parcelle, comme développé ci-avant ;
 - implante les cours de récréation et les espaces de jeux en plein air du côté de l'avenue ou au cœur des espaces résiduels entre les bâtiments scolaires, dans les parties les plus éloignées des maisons voisines ;

- cette répartition est au profit tant de l'animation de cette avenue résidentielle que de la quiétude des jardins pendant les heures d'occupation de l'école ;
- la densité du projet (emprise au sol 17% et P/S 0,30) s'inscrit dans les normes de celles prescrites pour les zones d'habitat les plus proches du projet :
 - emprise au sol 20% et indice P/S = 0,50 pour la zone d'habitat en ordre ouvert principal ;
 - emprise au sol 16,66% et P/S = 0,40 pour la zone d'habitat en ordre ouvert secondaire ;
- Le programme du projet maintient la population de l'école au-delà du plafond de 416 enfants ;
- Propose une implantation respectueuse du site et le maintien de la perspective d'arrivée vers ses bâtiments remarquables et de la prédominance des volumes anciens sur la nouvelle architecture proposée ;
- Réalise une jonction bâtie qui tire parti de l'implantation des constructions existantes présentes sur le site et sur les propriétés voisines ;
- Le projet participe à la mise en œuvre du plan particulier d'affectation du sol qui prévoit une zone de protection d'arbres le long de la propriété nord du terrain affecté en équipement, de sorte à assurer la transition vis-à-vis de la parcelle voisine affectée en zone d'habitat ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement) :
 - rubrique 28) la modification ou l'extension de projets pouvant avoir des influences négatives sur l'environnement :
 - Le projet s'intègre dans les objectifs du plan particulier d'affectation du sol en matière d'affectation pour cette parcelle ainsi qu'en matière de densité, d'emprise au sol, normes d'implantation et de gabarit en vigueur dans ce vaste quartier ;
 - A population scolaire inchangée, le projet aura peu d'influence sur la mobilité par rapport à la situation existante ;
 - Seuls les engins de chantier occasionneront certaines nuisances durant une période limitée, à l'instar de la situation observée pour les nombreux bâtiments que l'on rénove, que l'on construit ou que l'on démolit et reconstruit dans les îlots avoisinant la demande ;

La Commission de Concertation rappelle l'importance d'établir un plan de déplacement / mobilité scolaire, ainsi qu'un plan de gestion du chantier.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/10/2017
objet n° 21

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

Demandeur : Monsieur Thomas RUSSO III

Situation : Chaussée d'Alseberg 984

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

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43506-2017 introduite le 13/06/2017 par Monsieur Thomas RUSSO III, et visant à transformer un atelier en intérieur d'îlot en une maison unifamiliale, démolir deux annexes pour augmenter les surfaces des jardins sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 984;

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 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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/06/2017 : dépôt de la demande;

25/08/2017 : 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 et report d'avis dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place;

25/10/2017 : Visite du site et séance de la Commission de Concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/07/2017 et joint à la demande;

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 situé à proximité de la gare de Uccle Calevoet, et composé principalement de maisons d'habitation dont les rez abritent des affectations mixtes, et des ateliers à l'arrière des parcelles;
- o L'immeuble n° 984 sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée d'Alseberg. Il compte un immeuble de 1 logements occupant les étages, et 1 commerce au rez;
- o Le site compte également un atelier désaffecté en fond de parcelle;
- o La parcelle jouxte les fonds de jardins des maisons de l'Ancien Dieweg, et le couvert végétal y est relativement maigre;
- o Le terrain présente une pente ascendante depuis la chaussée d'Alseberg vers l'Ancien Dieweg;

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

- o Transformer l'atelier arrière en une maison unifamiliale de 4 chambres à coucher et 2 bureaux à destination des occupants;
- o Supprimer une annexe (commerce), et fermer une baie en façade arrière du bâtiment à rue;
- o Aménager les parties de toitures plates de l'atelier arrière en terrasses et jardins suspendus;
- o Aménager un jardin à l'arrière de la parcelle, de par la dédensification du bâti. Ce dernier est implanté en lien avec le rez de l'ancien atelier reconverti;

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

- o Le projet de transformation de l'atelier en logement unifamilial s'inscrit eu sein d'un intérieur d'îlot en reconversion, et au cœur d'un quartier en expansion;
- o L'atelier se situe à proximité d'une maison d'habitation (arrière n° 980 chaussée d'Alseberg) ;

- Le projet prévoit l'aménagement d'un vaste logement doté de 4 chambres à coucher. Les espaces de vie sont aménagés au rez – de – chaussée;
- L'espace de transition entre le 1 bâtiment principal, et l'atelier faisant l'objet de la demande est de faible profondeur. Elle est le résultat de la démolition d'une annexe intermédiaire, et est justifié par la structure des bâtiments existants ainsi que les dénivellations entre la partie avant et la partie arrière. Il est nécessaire de lier, par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, la surface commerciale subsistante au nouveau logement arrière ;

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

- En matière de programme, la trame bâtie permet l'aménagement d'un logement offrant de vastes espaces de vie et plusieurs chambres à coucher. Néanmoins, il apparaît que 2 chambres ne sont éclairées que par une fenêtre de toit, ce qui ne nuit toutefois pas aux qualités d'habitabilité de ces dernières. Il s'indique néanmoins d'améliorer l'apport d'éclairage naturel pour la chambre principale en ouvrant plus généreusement le pignon arrière;
- En matière de gestion globale du bâti sur la parcelle, il s'indique d'apporter davantage de précisions quant à l'aménagement de la surface commerciale ou d'atelier à l'avant. Il s'indique également d'améliorer les caractéristiques architecturales de la façade avant de l'immeuble (gestion des enseignes, traitement du soubassement, menuiseries, ...);
- En matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans le volume construit existant, et prévoit une dédensification bâtie entre l'immeuble avant et l'atelier arrière. Cet espace de transition est suffisant pour permettre la bonne cohabitation des fonctions liées l'une à l'autre. Aux étages, cet espace de transition est plus important ;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet favorise l'aménagement de zones de pleine terre, alors que la situation existante montre un ensemble de constructions à l'arrière du bâtiment principal;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'atelier arrière est accessible indépendamment du de l'immeuble principal par un passage cocher. Le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking privés, le quartier étant bien desservi en transports en commun et situé à proximité directe de la gare ferroviaire. Toutefois, il s'indique de faire figurer aux plans les espaces destinés au parcage des vélos, motos et poussettes;
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet prévoit davantage de zone de pleine terre du fait de la démolition des annexes intermédiaires. Le projet prévoit également la mise en œuvre d'une citerne de récolte des eaux pluviales pour le logement arrière;

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) :
 - Le projet s'inscrit dans un contexte de revalorisation du bâti de cet intérieur d'îlot. L'affectation de logement unifamilial est compatible avec l'environnement immédiat et assurera la pérennité de cet ancien atelier. Les nouvelles vues et terrasses prévues s'effectuent dans le respect des dispositions du Code Civil en la matière;
 - Le projet favorise davantage de zones de pleine terre et prévoit l'aménagement d'un vaste jardin paysager orienté à l'Est (joutant les fonds de parcelle des maisons sises Ancien Dieweg) et à l'usage du nouveau logement;

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

- Améliorer l'apport d'éclairage naturel pour la chambre principale en ouvrant plus généreusement le pignon arrière;
- Apporter davantage de précisions quant à l'aménagement de la surface commerciale ou d'atelier à l'avant, dans une étude globale du bâti sur la parcelle ;
- Améliorer les caractéristiques architecturales de la façade avant de l'immeuble (gestion des enseignes, traitement du soubassement, menuiseries, ...);
- Faire figurer aux plans les espaces destinés au parcage des vélos, motos et poussettes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la reconversion de l'atelier en logement peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'intégration du projet dans son environnement tant bâti que paysager sera améliorée;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bâti sera davantage dédensifié;

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 25/10/2017
objet n° 22

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

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°2017/3 introduite le 30/06/2017 par la A.S.B.L. IRSA c/o Monsieur Beyaert, et visant à démolir une maison existante et construire 2 immeubles de logements avec parking en sous-sol commun sur le bien sis Avenue Van Bever 26;

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

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

- motif inhérent au plan régional d'affectation du sol : application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- motif inhérent au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 11 – zone de recul en ce que 4 emplacements sont prévus côté Chalets et article 12 – zone latérale en ce que la rampe de garage empiète cette zone,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 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:

- 1 réclamant de l'avenue des Chalets, est contre le projet d'un immeuble à appartements dans le jardin existant de la maison, ce qui ne respecte pas la tranquillité des voisines, fait perdre de la lumière, bouche la vue,
- 1 autre demande de ne pas accepter l'accès carrossable via l'avenue des Chalets afin de ne pas augmenter le trafic dans cette voirie 'exceptée circulation locale', à l'instar du projet similaire 28 Van Bever/35 Chalets,
- 1 réclamant de l'avenue Van Bever : l'avenue est étroite, sans trottoir, sans dispositif de ralentissement de la vitesse. Le 30 km/h n'est pas respecté,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/06/2017 : 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 : avis reporté de la Commission de concertation 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;

24/10/2017 : dépôt des compléments demandés ;

25/10/2017 : séance de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti de construction en ordre ouvert de villas ou d'immeubles à appartements,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est traversante avec l'avenue des Chalets,
- La maison n°26 sur laquelle porte la demande est implantée en recul de l'avenue Van Bever avec une allée axée sur la villa,

- Les immeubles de droite (n°28) sont implantés sur une parcelle traversante, plus large,
- La parcelle de gauche (n°24) n'est pas traversante et comprend un immeuble à appartements. A l'arrière de cet immeuble, côté avenue des Chalets, se situe une villa n°29A de gabarit R+1+T,
- Le couvert végétal est important, composé d'arbres, autour de la parcelle et dans la zone de recul de l'avenue des Chalets,
- L'ilot comprend des constructions de dimensions et styles architecturaux variées,
- Le relief est marqué par une pente descendante vers l'avenue des Chalets,
- Dans l'avenue Van Bever, le stationnement est organisé perpendiculairement à la voirie,
- L'avenue des Chalets est étroite, pavée, sans trottoir ni stationnement. Elle est bordée de haies, d'arbres et présente un aspect très bucolique,
- Un des immeubles a été délivré par un permis Ministre qui a autorisé un P/S de 0.40. Depuis lors, les permis d'urbanisme ont été autorisés sur base de cette densité maximale,
- Les deux immeubles n°28 Van Bever / 35 Chalets ont un seul accès via l'avenue van Bever,

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

- La démolition de la villa existante, construite avant 1932,
- La proposition de construire 2 immeubles à appartements sur la profondeur de la parcelle, avec garages en sous-sol,

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

- Le projet propose de créer un ensemble architectural sur la parcelle par l'implantation de deux immeubles isolés de gabarit R+2 à toiture plate, avec des jeux de volume tentant de limiter l'impact volumétrique apparent ;
- Considérant que les compléments déposés en date du 24/10/2017, et en particulier le reportage photographique de l'intérieur de la maison existante, ne permettent pas de justifier la démolition de celle-ci ;
- Considérant que la photo jointe (sur les deux photos transmises) de l'escalier intérieur majestueux démontre un intérêt patrimonial et par conséquent, démontre qu'une rénovation avec la construction d'extensions éventuelles pourraient s'envisager ;
- Seule une nouvelle construction, du côté de l'avenue des Chalets, pourrait donc s'envisager ;

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'immeuble proposé avenue des Chalets présente un gabarit R+2, une forme longitudinale, conséquemment à la dimension de la parcelle,
- la hauteur des façades est de 9.80 mètres pour 3 niveaux, ce qui ne dépasse pas la hauteur moyenne des constructions avoisinantes,
- Cependant, il y a lieu d'inscrire les volumes au sein d'une pyramide à 45° partant des limites mitoyennes ;
- La toiture est libre (toiture plate ou à versants) ;
- la rampe de garage peut être située du côté ouest,
- les installations techniques seront intégrées dans le volume,
- L'étude d'ensoleillement jointe au dossier en date du 24/10/2017 confirme que l'impact des constructions du projet est minime sur les constructions voisines. En effet, le projet se trouve au Nord-Est des constructions voisines les plus proches (maison n°29 avenue des Chalets);

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

- les appartements disposent de terrasses de superficie limitée (12 à 36m²). La terrasse du 1^{er} étage de l'immeuble Chalets présente une superficie de 84 m². Elle doit être accompagnée de zone(s) de plantation afin d'en réduire l'impact et l'usage, sur au moins la moitié de la superficie,
- la demande de permis d'urbanisme devra préciser la dimension (hauteur et couronne) et l'essence de tous les arbres situés au pourtour de la parcelle situés sur la parcelle ou les parcelles voisines étant donné qu'ils forment un dispositif continu de protection entre les constructions existantes et projetées,
- les zones de recul devront être plantées conformément à l'objectif du règlement régional d'urbanisme. Le stationnement en zone de recul de l'avenue des Chalets n'est pas envisageable. Seul un accès piéton et mobilité douce peut se faire,
- la parcelle est largement entourée d'arbres,

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

- la demande de permis d'urbanisme devra se conformer au RCU eau et privilégier la réinfiltration des eaux de pluie,

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le style architectural proposé présente un jeu de volumes à toiture plate, les étages étant un peu décalés,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- la demande est soumise à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande de construire côté avenue des Chalets s'inscrit dans le quartier dont les constructions ont des gabarits et styles architecturaux différents,
- la demande est soumise à application de l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, zone recul, en ce qu'il est prévu 4 emplacements pour les visiteurs de l'immeuble côté Chalets où le stationnement en voirie n'est pas possible. Le projet propose d'organiser ces 4 emplacements perpendiculairement à la voirie, ce qui cumulé à l'entrée de la rampe de garage crée une zone de recul largement ouverte sur une zone minérale, ce qui ne répond pas à la typologie de l'avenue étroite et à son aspect bucolique et donc ne répond pas au bon aménagement des lieux. La zone de recul ne peut être transformée en zone de parking.
- la demande est soumise à application de l'article 12 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, zone latérale, en ce que la ou les rampes de garage longe(nt) en partie les façades latérales Ouest. Les zones latérales et les limites de la parcelle sont largement verdurisées par les arbres existants. La dérogation peut dès lors s'envisager pour un seul accès via l'avenue Van Bever,
- En cas de portail, celui-ci doit être ajouré et présenter 50% d'ouverture, aura une hauteur de max 1.60 mètres. L'aménagement de la zone de recul doit être accompagné de plantations pour répondre à l'objectif du règlement régional d'urbanisme,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet vise la démolition de la villa existante, construite avant 1932 et présentant un gabarit R+1+T. Elle est inscrite à l'inventaire transitoire du patrimoine, en absence d'un inventaire légal. Elle est représentative de son époque de construction, à part l'annexe de droite.
- Considérant que les compléments déposés, et en particulier le reportage photographique de l'intérieur de la maison, ne permettent pas de justifier la démolition de celle-ci ;
- Considérant que la photo jointe (sur les deux photos transmises) de l'escalier intérieur majestueux démontre un intérêt patrimonial et par conséquent, démontre qu'une rénovation avec extensions éventuelles pourraient s'envisager ;
- De plus, l'aspect bucolique de la parcelle doit être conservé, plus particulièrement du côté de l'avenue des Chalets où la zone de recul doit conserver son aspect verdurisé,

Considérant que les actes et travaux prévus dans la présente demande de certificat d'urbanisme telle qu'introduite répond au bon aménagement des lieux et pourraient être susceptibles de faire l'objet d'un permis d'urbanisme moyennant notamment le respect des conditions suivantes :

- Conserver la maison existante;
- Immeuble avenue des Chalets :
 - Inscrire les volumes dans une pyramide à 45° depuis les limites de parcelle (la toiture est libre : toiture plate ou à versants) ;
 - la terrasse du 1^{er} étage devra être accompagnée de zone(s) de plantation afin d'en réduire l'impact et l'usage, sur au moins la moitié de la superficie,
 - plus particulièrement, côté « Chalet » la zone de recul doit conserver son aspect principalement verdurisé, visible depuis l'avenue,
- les zones de recul devront être plantées conformément à l'objectif du règlement régional d'urbanisme,
- En cas de portail, celui-ci sera ajouré et présentera 50% d'ouverture, il aura une hauteur de max 1.60 mètres,
- la demande de permis d'urbanisme devra être établie sur base d'un relevé géomètre de la parcelle avec bornage,
- la demande de permis d'urbanisme devra préciser la dimension (hauteur et couronne) et l'essence de tous les arbres situés sur et au pourtour de la parcelle y compris ceux situés en bordure des parcelles voisines étant donné qu'ils forment un dispositif continu de protection entre les constructions existantes et projetées, les arbres à maintenir et les arbres à abattre,

- la demande de permis d'urbanisme devra se conformer au RCU eau et privilégier la réinfiltration des eaux de pluie,

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.