

Séance du 6 juin / Zitting van 6 juni 2018
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.152-2018
Situation : Avenue Hippolyte Boulenger 36-49
Demandeur : Association des Copropriétaires «Jardins du Fort-Jaco»
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) 083/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.610-2017
Situation : Chaussée de Waterloo 790
Demandeur : M. et Mme D'Agostino Francesco & Vigo Santa
(mettre en conformité l'extension d'une surface commerciale et projet de transformation en activité HoReCa)
- 3) 086/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.782-2017
Situation : Avenue Bonaparte 17
Demandeur : Monsieur SURKYN Roger
(agrandir une habitation jumelée)
- 4) 078/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.878-2018
Situation : Rue Vanderkindere 159
Demandeur : Monsieur ZYKAJ Ervin
(rénover et étendre un immeuble et créer des lucarnes en toitures)
- 5) 084/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.943-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 1/avenue Brugmann 250
Demandeur : R-Investment sprl (M. Richard Jean-François)
(transformer et agrandir 2 maisons mitoyennes en 1 ensemble de logements avec commerce)
- 6) 085/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.589-2017
Situation : Rue des Griottes 5
Demandeur : SCI ULYSSE 54 (Mme Moitry Lucienne)
(construire une maison uni-familiale avec bureau professionnel)
- 7) 082/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.803-2017
Situation : Avenue Hamoir 19
Demandeur : LIVING DEVELOPMENT sprl (M. Orrego Patrick)
(démolir une maison dont la période de construction date de 1952, et construire un immeuble de 4 appartements sur un terrain situé en fond de parcelle)
- 8) 080/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.639-2017 (art.126/1)
Situation : Avenue de la Pinède 27
Demandeur : Monsieur LAMBILLIOTTE Philippe
(démolir et reconstruire une maison uni-familiale avec un bâtiment de dépendances ainsi que construire une piscine et aménager les abords)
- 9) 081/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.750-2017
Situation : Rue de l'Etoile 99
Demandeur : Monsieur DEPOORTERE Pieter
(démolir un immeuble de bureau, construire un ensemble multigénérationnel de 91 logements dont une résidence service (75), une crèche (17 enfants) et des studios pour personnes handicapés (16 studios) et pour étudiants, l'abattage d'une rangée de peupliers)

- 10) 087/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.932-2018
Situation : Rue Vanderkindere 406-414
Demandeur : CAVELL DEVELOPMENT sa (M. Nsouli Atef)
(démolir 2 immeubles mixtes de commerces et de logements, ainsi qu'une ancienne construction en fond de parcelle, en vue de construire un ensemble de 4 unités commerciales, 15 logements, 16 emplacements de stationnement et 30 emplacements pour vélos)
- 11) 088/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.654-2017 (art.177/1)
Situation : square des Héros de 2 à 4
Demandeur : AREA Real Estate sa (M. De Pauw Charles)
(démolir un hôtel existant et construire un immeuble de 30 appartements avec un parking en 2 sous-sol de 37 voitures et 58 vélos)
- 12) 079/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.843-2018
Situation : Rue Edith Cavell 35
Demandeur : BELGIUM TASTE sprl (M. Masson Alexandre)
(transformer et étendre un commerce HoReCa, transformation d'un logement avec création d'un accès autonome, transformation des façades, aménagement de la zone de recul et aménagement d'une nouvelle terrasse du côté du jardin)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'environnement
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10152-2018
Situation	avenue Hippolyte Boulenger 36 - 49, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Jardins du Fort-Jaco
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
Enquête publique	du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable



Nombre de réactions de l'enquête publique:

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

Vu l'avis du SIAMU qui comporte six remarques auxquelles il y a lieu de se conformer;

Considérant que:

- Il s'agit d'une régularisation d'une situation existante;
- Aucun emplacement de vélo n'est intégré dans la demande et qu'il y a lieu d'en prévoir au moins 20 pour les 42 appartements du site;
- Ces emplacements pour vélos pourraient être prévus en remplaçant un ou plusieurs emplacements extérieurs de parcage sous pergola en entrée du site, ou suivant toute autre proposition que le demandeur fera à l'autorité délivrante.

AVIS FAVORABLE à condition :

- De se conformer aux remarques émises par le SIAMU dans son rapport Cl.1994.0321 du 6/09/2017;
- De prévoir 20 emplacements sécurisés pour parquer les vélos sous pergola en entrée du site, ou suivant toute autre proposition que le demandeur fera à l'autorité délivrante.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 02

Dossier 16-43610-2017 - Enquête n°83/18

Demandeur : Monsieur et Madame Francesco D'Agostino & Santa Vigo

Situation : Chaussée de Waterloo, 790

Objet : mettre en conformité l'extension d'une surface commerciale et projet de transformation en activité HoReCa

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43610-2017 introduite le 01/08/2017 par Monsieur et Madame Francesco D'agostino et Santa Vigo, et visant à mettre en conformité l'extension d'une surface commerciale et projet de transformation en activité du secteur HoReCa sur le bien sis chaussée de Waterloo, 790 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - FLORIDE/LANGEVELD - arrêté royal du 15/04/1988, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

- L'affectation tant existante (commerce + logement) que projetée (commerce + commerce du secteur HoReCa et logement) s'inscrit dans un tissu bâti existant d'utilisation mixte, le long de la chaussée de Waterloo ;
- L'arrière de la parcelle jouxte des jardins paysagers créant déjà la transition entre l'environnement bâti et le Bois de la Cambre ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation ;
 - 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 ;
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/08/2017 : dépôt de la demande ;

02/10/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

24/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/05/2018 au 21/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 29/03/2018 ;

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

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

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, dos au Bois de la Cambre, et face au carrefour que forme la chaussée avec l'avenue René Gobert, située à l'Ouest ;
- Le site et ses abords compte plusieurs activités mixtes ou de commerces en bordure de chaussée, voire vers l'arrière, et, notamment, un ancien garage automobile, des entrepôts mais également un club de tennis et un manège pour chevaux.
- Les étages des constructions à front de voirie sont principalement affectés à du logement multiple ;
- Le bien sur lequel porte la demande se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 logements répartis aux étages ;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales au niveau de sa façade avant, et est jumelé avec la construction voisine de droite.
- Il crée une transition harmonieuse entre des immeubles de profondeurs de bâtisse plus importantes sur la gauche et des constructions plus étroites sur la droite.
- Cet immeuble, à l'instar des constructions voisines, compte des annexes sur plusieurs niveaux ;

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

- La mise en conformité de l'extension de la surface dévolue à l'activité commerciale, au rez-de-chaussée, à l'arrière de l'immeuble ;
- La transformation de l'activité commerciale (service traiteur) en activité du secteur HoReCa ;

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

- Le projet s'inscrit dans une cohérence en ce qui concerne l'offre commerciale au sein de ce noyau commercial du Nord de la Commune d'Uccle ;
- L'extension à mettre en conformité s'intègre à la volumétrie de l'immeuble voisin de gauche, plus profond ;

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

- en matière de programme, le projet conserve et renforce l'activité commerciale, et maintient l'accès distinct aux logements supérieurs ;
- en matière d'implantation et de gabarit, l'extension se limite au rez-de-chaussée et n'a pas nécessité d'importantes modifications à apporter aux murs mitoyens.
- une belle profondeur de jardin est conservée vers le Bois de la Cambre ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande est muette quant à l'utilisation du jardin à des fins de terrasse du commerce HoReCa, et les plans renseignent les aménagements effectués au niveau de la toiture plate de l'extension du rez. Dès lors, il s'indique de supprimer, sur les plans, l'aménagement de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée, en terrasse pour le logement du 1er étage, vu que cette dernière ne fait pas l'objet de la demande, n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable (au regard de la mise en conformité de l'extension sollicitée), et ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes vers les propriétés mitoyennes ;
- Au vu des photos jointes au dossier, cette toiture serait aménagée en terrasse d'agrément au profit du logement du 1er étage ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la répartition des affectations demeure inchangée ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande, le projet ne mentionne pas les installations techniques nécessaires pour l'évacuation des hottes de la cuisine du restaurant, et les dispositifs publicitaires ne sont pas représentés également ;

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 : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation :
 - le projet s'inscrit dans les profondeurs bâties de cette rive d'ilot.
 - L'extension est limitée au rez-de-chaussée commercial ;
- En ce qui concerne l'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 :

- le projet s'inscrit en cohérence avec l'offre de commerces et de services de cette partie de la chaussée de Waterloo ;
- le plan particulier d'affectation du sol (prescription 4.1 – zone d'habitat avec front commercial) exclut les affectations et activités de nature à engendrer des nuisances sonores et nuisances pour les riverains. Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèque, de nature à perturber la tranquillité du voisinage.
- Toute exploitation d'une terrasse en zone de jardins apparaît donc comme une affectation non conforme à la zone et contraire aux objectifs du plan
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à une demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) :
 - le projet a été estimé comme ayant un impact très relatif sur la zone Natura 2000 du Bois de la Cambre.
 - Toutefois, certains aspects de la demande ou de la gestion de l'espace de jardin doivent être soulevés :
 - Vu la proximité de la zone protégée les principes suivants sont à prendre en considération :
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
 - Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;
 - Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords ;
 - Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;
 - Adapter les barrières et clôtures afin de permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;
 - Limiter les nuisances sonores liées à des activités en soirée. Il est interdit de dépasser 65dB en musique amplifié dans une zone Natura 2000.

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

- présenter les plans d'aménagement paysagers du jardin, au cœur duquel une terrasse commerciale du secteur HoReCa ne peut s'envisager, et y intégrer les recommandations liées à la proximité de la zone Natura 2000 ;
- supprimer, sur les plans, l'aménagement de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée, en terrasse pour le logement du 1^{er} étage, vu que cette dernière ne fait pas l'objet de la demande, n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable (au regard de la mise en conformité de l'extension sollicitée), et ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes vers les propriétés mitoyennes ;
- intégrer les dispositifs techniques pour l'évacuation des hottes de la cuisine de l'HoReCa, à l'architecture du bâtiment et en évitant leur installation le long de la façade arrière de l'immeuble. Fournir des coupes de principe de ces installations ;
- représenter les locaux de réserves et de stockage des déchets, lesquels devront être accessibles aisément depuis la rue ;
- présenter les dispositifs d'enseignes publicitaires envisagés ;
- compléter la demande de permis d'urbanisme en y renseignant la superficie de commerce en situation existante de droit (situation excitante) et en situation existante de fait (situation projetée) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de l'activité commerciale peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements extérieurs seront davantage intégrés aux aménagements paysagers ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de l'activité HoReCa sera limitée envers le voisinage et envers la zone Natura 2000 ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 3

Dossier 16-43782-2017 - Enquête n° 86/18

Demandeur : Monsieur Roger SURKYN

Situation : Avenue Bonaparte 17

Objet : agrandir une habitation jumelée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43782-2017 introduite le 15/12/2017 par Monsieur Roger Surkyn, et visant à agrandir une habitation jumelée sur le bien sis avenue Bonaparte, 17;

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 BONAPARTE (arrêté royal du 12/09/1956) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Que le projet, rehaussant un volume existant, n'y porte pas atteinte ;

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

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

demande 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 plan particulier d'affectation du sol :

a) non-respect de l'article n°5- Toiture qui prescrit « *La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée.* », en ce que la toiture de la rehausse au-dessus du garage présente une pente inférieure à 30°,

b) non-respect de l'article n°7- matériaux de parements de 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 la face de la rehausse est proposée en bardage bois, en continuité de la lucarne existante,

c) non-respect de l'article n°9- Lucarnes et pignons qui prescrit « *Les constructions en saillie sur le versant de la toiture seront autorisées en arrière ou dans le plan de la façade antérieure dans les limites suivantes :*

- *les lucarnes ne dépasseront pas 2 mètres au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade »,* en ce que la lucarne se développe sur la largeur de la toiture de la rehausse,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 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 *l'agrandissement de l'habitation jumelée est en inadéquation totale avec l'esthétique vis-à-vis de la maison du réclamant et vis-à-vis du quartier,*

o *le rehaussement entraîne une perte de lumière et de vue dans le hall et la cage d'escalier de la maison jumelée,*

o *les fenêtres du rehaussement surplombent la terrasse et le jardin de la maison jumelée, crée une promiscuité nouvelle,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/12/2017 : dépôt de la demande

05/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

24/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

07/05/2018 au 21/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé de maisons jumelées ou groupées,
- La maison n°17 sur laquelle porte la demande est jumelée à celle sise au n°15, qui lui est mitoyenne à droite. T
- Toutes les maisons jumelées sont jointives par leur volume des garages, couverts par une seule toiture à versant homogène sur les deux parcelles,
- Le bâti environnant est très homogène, les maisons sont en briques, peintes en blanc, les toitures en ardoise vernissées noires,
- Le fond de jardin est mitoyen à la zone Natura 2000 située aux abords de l'hôpital Fond'Roy, et longé par le collecteur du Hain,

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

- La construction d'une salle de bain au-dessus du garage,

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

- La modification du volume porte atteinte à l'homogénéité du bâti des garages formant la liaison des maisons jumelées,

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

○ en matière de programme :

- le 1^{er} étage comprend 3 chambres et 1 salle de bain,
- une seconde salle de bains est envisagée, avec accès par la chambre principale,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la salle de bain projetée est située au-dessus du garage, ce qui modifie le volume du raccord entre les maisons jumelées, crée une héberge en mitoyenneté de la maison jumelée, crée des vues nouvelles à proximité de la mitoyenneté,
- en façade avant, le volume projeté reprend le même profil que la lucarne du bâti principal,
- en façade arrière, la rehausse paraît plus importante, le raccord volumétrique avec la façade pignon est moins harmonieux ; la baie de la salle de bain est de dimension importante par rapport aux autres baies de la maison et pour sa fonction. De plus elle est située face à une zone Natura 2000 pour laquelle il y a lieu d'éviter les grandes baies vitrées qui créent des surfaces d'éclairage artificiel importantes ; la hauteur de la corniche est très importante par rapport à celle du garage voisin,

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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol), la demande porte sur le :
 - non-respect de l'article n°5- Toiture en ce que la toiture de la rehausse au-dessus du garage présente une pente inférieure à 30°, ce qui permet de reproduire la pente de la lucarne existante sur le bâti principal et de réduire la volumétrie. Par contre en façade arrière la dérogation se justifie moins d'autant que le volume qui en découle a un impact plus important à l'arrière,
 - non-respect de l'article n°7- matériaux de parements de diverses façades en ce que la face de la rehausse est proposée en bardage de bois, dans l'objectif de continuité de la lucarne existante,
 - non-respect de l'article n°9- Lucarnes et pignons en ce que la lucarne se développe sur la largeur de la toiture de la rehausse,

Considérant que les volumes de liaison entre les maisons ont un gabarit R+T, ce qui permet de dégager des vues vers les frondaisons des arbres de l'Institut Fond'Roy, qui marque le bâti en ordre semi-ouvert, Vu le caractère très homogène du quartier;

Considérant que la demande tient bien compte du bâti en façade avant en reprenant le même profil que celui de la lucarne. Par contre à l'arrière, la volumétrie de la rehausse s'adapte peu au volume existant. Il y a lieu de réduire la hauteur de la corniche en abaissant le niveau du plancher de la salle de bains de 2 marches, de réduire ou supprimer la dérogation à la pente de la toiture sur le versant arrière;

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

- réduire la hauteur de la corniche arrière de l'extension en vue de limiter la hauteur de la façade arrière, par exemple en abaissant le niveau de plancher de la salle de bain de 2 marches,
- améliorer le raccord volumétrique avec la façade pignon arrière et le versant de toiture,
- réduire la dimension de la baie afin de mieux respecter la zone Natura 2000,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la volumétrie arrière doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de l'extension sera limitée envers le voisinage et envers la zone Natura 2000, dans un plus grand respect du bâti existant;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 04

Dossier 16-43878-2018 - Enquête n° 078/18

Demandeur : Monsieur Ervin ZYKAJ

Situation : Rue Vanderkindere 159

Objet : rénover et étendre un immeuble et créer des lucarnes en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43878-2018 introduite le 23/02/2018 par Monsieur Ervin Zykaj et visant à rénover et à agrandir un immeuble ainsi qu'à créer des lucarnes en toiture sur le bien sis rue Vanderkindere, 159;

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

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

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

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

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°2.2 – Implantation qui prescrit "*la profondeur maximum des constructions est indiquée au plan*", en ce que le projet aggrave une situation de dépassement de l'indication de la profondeur maximum indiquée au plan de destination (compris entre 12,5m et 13,5m) ;

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

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur 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*", en ce que le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/02/2018 : dépôt de la demande;

23/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

07/05/2018 au 21/05/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 23/02/2018 ;

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

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

○ Le quartier se compose principalement d'immeubles mixtes accueillent des fonctions à vocation économique au rez-de-chaussée et des logements aux étages.

○ L'îlot compte également les premières parcelles de l'avenue Churchill, dont les constructions présentent des typologies bien différentes ;

○ L'îlot est relativement densément bâti et les bâtiments présentent des annexes sur plusieurs niveaux.

○ Le jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est orienté au Sud et présente une belle profondeur ;

○ L'immeuble sur lequel porte la demande (n°159) :

- est un immeuble mixte, de commerce au rez-de-chaussée et de logement aux étages, implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Vanderkindere, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue Brugmann, située à l'Ouest ;
- présente un gabarit R+2+Toiture à double versants ;
- présente une façade principale avec de belles caractéristiques patrimoniales en ce qui concerne les registres supérieurs, bien qu'elle ait été repeinte entièrement en gris clair. Le socle commercial a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-28403-1979) en ce qui concerne la vitrine et l'aménagement du magasin mais les transformations réalisées n'ont pas respecté le permis d'urbanisme : la devanture était prévue en simili pierre-blanche et l'entrée privative se situait fort en retrait, à 4,25 mètres de l'alignement. Dans la réalité le simili pierre-blanche a laissé place à un panneau gris anthracite et l'entrée privative se situe à environ 1 mètre de l'alignement ;
- possède une annexe au rez-de-chaussée qui n'a jamais fait l'objet d'une quelconque demande de permis d'urbanisme ;
- est utilisé, au rez-de-chaussée commercial, en bar-restaurant sans autorisation préalable, l'affectation actuelle étant définie en tant que HoReCa-snack, et en tant que « bar / restaurant » sur le plan de la situation existante ».

Considérant que le dernier permis d'urbanisme octroyé (n°16-28403-1979) fait état d'une affectation en commerce, il ressort des éléments fournis en son temps au service de l'urbanisme que le bien était utilisé en commerce du secteur HoReCa (snack) avant 1981, soit antérieurement :

- à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces, approuvé par le Conseil communal le 24.06.1993,
- à l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 12/12/2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme

Considérant que cette utilisation en commerce est dès lors licite, le changement d'utilisation d'un type commerce à un autre type de commerce n'étant d'application à Uccle que depuis juin 1993 (Règlement communal d'urbanisme relatif aux commerces).

Cependant la situation de fait de bar-restaurant aurait dû être soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Sur base d'analyses du permis d'urbanisme n°16-28403-1979 et des domiciliations au registre national, l'immeuble comporte en plus du rez-de-chaussée commercial, deux unités de logements (2 appartements) aux étages ;

La terrasse extérieure, recouverte d'un plancher extérieur en bois, semble être utilisée pour l'activité HoReCa sans autorisation préalable.

- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit, au niveau du magasin :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée latérale du magasin via une large vitrine se prolongeant jusqu'à 4.25m dans l'intérieur du bâtiment ;
 - L'entrée privative au bout du porche ;
 - Le magasin se développe sur tout le rez-de-chaussée ;
 - Au fond à gauche dans l'espace commercial, des réserves ;
 - Un accès vers le jardin et la toilette extérieure depuis les réserves ;
 - Etages : deux appartements ;
- Dans la situation existante de fait :
 - Les châssis de la façade avant semblent avoir été remplacés au cours du temps ;
 - Sous-sol :
 - Accessible via le hall privatif ;
 - 4 caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée latérale du commerce HoReCa (Bar) via le porche d'entrée ;
 - Un dégagement conduit d'une part vers les sanitaires comportant 3 WC et d'autre part vers la cuisine comprise en annexe ;
 - Une terrasse en bois, avec un petit aménagement verdurisé et planté, est accessible via la surface HoReCa ;
 - L'entrée privative vers les logements mène à un hall privé avec escalier ;
 - 1^{er} étage :
 - Une mezzanine servant de local de rangements est accessible à l'entre-étage entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

- L'escalier et le palier mènent au logement 01 (appartement 1 chambre):
 - L'entrée se fait sur un séjour comprenant la cuisine, la salle-à-manger et le living ;
 - Une salle-de-douche avec WC est directement accessible depuis ce séjour ;
 - Le séjour mène également à une chambre située en façade arrière;
- 2^e étage : le logement 02 (appartement 1 chambre) présente un plan identique au 1^{er} étage ;
- Combles :
 - L'escalier mène directement dans l'entrée du logement 03 (studio) :
 - L'entrée se fait sur un espace de séjour et chambre ;
 - Une salle-de-douche avec WC est accessible depuis cet espace ;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°157) présente un gabarit R+2+Toiture à versants, il est plus petit et le bâti principal est de même profondeur. Il possède une annexe en façade postérieure plus profonde que dans la situation existante de droit. Il est également un immeuble mixte de commerce et logement ;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°161) présente le même gabarit et la même typologie patrimoniale. Il est plus bas et le corps principal de bâti possède la même profondeur. Il possède également une annexe en façade postérieure, de profondeur quasiment identique ;

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

- La suppression de l'annexe contenant la cuisine illicite ;
- La construction d'une nouvelle annexe en briques peintes en blanc;
- La suppression d'un volume en annexe au premier étage ;
- L'isolation de la façade arrière avec un crépi sur isolant de teinte claire ;
- La création d'une nouvelle baie de fenêtre suite à la suppression du volume annexe au 1^{er} étage ;
- La création de deux lucarnes en façade avant et façade arrière en ossature bois avec bardage en zinc pré-patiné de teinte noire
- Le réaménagement des espaces dans l'espace commercial, en vue de l'installation d'une épicerie à front de rue avec espace de restauration en partie arrière ;
- Le réaménagement des 3 logements aux étages ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis en aluminium noir avec grille de ventilation de type « invisivent » ;
- La pose d'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3000 litres dans le jardin avec récupération des eaux pluviales pour alimenter les WC et le jardin ;
- La modification de la hotte de cuisine, incluse dans la nouvelle annexe et sortie directe en toiture ;

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

- Le programme prévoit le changement d'utilisation d'une situation de droit de « HoReCa-snack » (en situation de fait « HoReCa-bar ») en commerce de détail du secteur alimentaire, avec espace de restauration (HoReCa) accessoire ;
- Le projet porte également sur la rénovation complète d'un immeuble mixte de commerce et logement avec la création d'une annexe, de lucarnes en toiture, la modification de baies de façade arrière et de cloisonnement intérieur ;
- Suite à la suppression de volumes d'annexes et la création d'une nouvelle annexe et de lucarnes en toiture, le volume se voit augmenté de presque 20% ;
- La demande prévoit également la rénovation de trois logements existants en situation de fait ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'escalier provenant du hall des logements mène à un hall qui dessert un local destiné aux compteurs, un local pour les poubelles, une buanderie et 3 caves ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée vers le commerce reste inchangée, et le projet situe :
 - dans la première et profonde première travée, l'espace de l'épicerie proprement dit, bénéficiant d'une hauteur sous-plafond de 3,70 mètres ;
 - dans la travée centrale, une première zone de dégustation de moindre hauteur sous plafond (2.20 mètres) avec places assises, qui fait face à une porte vers l'espace des sanitaires (un sas avec lavabo, un WC PMR et un WC) ainsi qu'une petite cuisine accessible à l'arrière, par la nouvelle annexe ;
 - à l'arrière, soit dans la partie comprise dans la nouvelle annexe, une « salle de réception », d'une hauteur libre de 2,88 mètres, constituant l'espace de restauration avec des places assises et un comptoir ;

- La terrasse extérieure est accessible via cette « salle de réception » ;
- L'entrée vers les logements, reste également inchangée, avec l'escalier commun menant au sous-sol et vers les étages ;
- Niveau mezzanine :
 - Une zone de stockage accessible via le hall commun des logements ;
- 1^{er} et 2^e étages et combles :
 - L'escalier et le palier commun donnent accès aux 3 logements (studios) :
 - L'entrée se fait sur une zone tampon entre l'espace de chambre et l'espace de living ;
 - Dans cette zone tampon, il y a un accès vers une salle-de-douche et vers un WC ;
 - La zone de living, située en façade avant, comporte un espace de cuisine, un espace de repas et un espace de séjour ;
 - La chambre, située en façade arrière peut être rendue indépendante du reste de l'espace à vivre, par une porte coulissante ;

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

- en matière de programme :
 - Bien que les travaux de rénovation dans les 3 logements améliorent considérablement la situation de fait de ces 3 logements, cette division ne correspond pas à la situation de droit ni n'offre de mixité de nombre de chambres au sein d'un même immeuble ;
 - En effet la situation de droit, suite à l'analyse effectuée au niveau des domiciliations, mentionne que l'affectation du bien se répartit en un commerce au rez-de-chaussée et de 2 entités de logements (2 appartements) aux étages ;
 - Un rapport de la société Sibelga, datant du 27 avril 2018, contenant un tableau des compteurs a été transmis par le demandeur, cependant, au regard des dates d'installation des compteurs, un doute subsiste sur l'affectation en logement des combles, ou même d'une troisième unité de logement. En effet un compteur électrique n'a été placé qu'en 2007 alors qu'un compteur gaz était déjà présent (pas forcément utilisé) en 1985 ;
 - Cependant, l'aménagement projeté de ces trois studios présente des qualités d'habitabilité, que ce soit au niveau des circulations que des possibilités d'aménagement et d'autant plus que la chambre a une possibilité d'être isolée par rapport à l'espace jour, tout en gardant des dimensions confortables ;
 - Concernant le studio du 3^e étage, il n'y a de vues droites qu'au niveau de la chambre arrière, les fenêtres de l'espace de vie étant situées à une hauteur d'1,70m ;
 - La lucarne créée en façade avant afin d'offrir une hauteur à ce studio ne constitue pas un élément offrant une amélioration, étant donné que cela ne permet pas la création d'une vue droite ;
 - Afin d'offrir non seulement un éclairage de l'espace en plus d'une hauteur suffisante, une solution serait de modifier le pan de toiture avant afin de rejoindre le faîte de la toiture de la construction mitoyenne la plus basse en maintenant le projet d'une lucarne en façade arrière ;
 - De cette manière l'utilisation d'une troisième unité de logement pourrait être envisagée, d'autant plus la forte proximité des nombreux transports en communs et l'éventualité que ces unités de logements serviraient pour des étudiants étant donné la proximité d'hautes écoles et de l'université dans un tronçon de rue liserée de noyau commercial fortement fréquentée, convenant moins à une famille ;
 - Le changement d'utilisation de la situation de fait du rez-de-chaussée en proposant un commerce de détail (épicerie avec espace HoReCa accessoire) permet quant à lui de revenir à une situation correspondant relativement à la situation licite ;
 - Le remplacement des châssis apporte une amélioration de l'esthétique de cette façade qui semble avoir subi quelques changements au cours du temps ;
 - Cependant le remplacement des châssis en façade avant doit se faire en cohérence avec la situation de droit et le cintrage au niveau des impôts doit être respecté ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La nouvelle extension présente des dérogations tant au niveau du plan particulier d'affectation du sol qu'au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de bâtisse ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande ne précise pas clairement l'utilisation du jardin ;
 - Cependant, la situation de fait, fait état de l'utilisation du jardin à des fins commerciales qui doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

- Étant donné la localisation en intérieur d'îlot, la forte promiscuité à l'approche de l'angle de l'îlot et de la proximité directe de logements, l'utilisation du jardin à des fins professionnelles avec aménagement d'une terrasse en vue de l'extension de l'activité HoReCa, ne peut être admise ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit un local vélo en sous-sol mais qui semble difficilement accessible ;
 - L'immeuble existant ne possède pas de garage mais l'importante offre en transports en communs sur la place Vanderkindere (lignes de trams 3, 4, 7 et 92 de la STIB) permet l'utilisation d'une mobilité alternative à la voiture ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie avec récupération de ces eaux vers les WC et 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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - La création de cette nouvelle annexe aggrave une situation existante antérieurement au PPAS en prévoyant une emprise de construction plus profonde que celle déterminée au plan de destination ;
 - Cependant cette limite de bâtisse a été déterminée moins profonde à proximité des angles de l'îlot afin d'offrir des respirations au niveau des bâtiments implantés sur ces angles mais est peu cohérente avec la destination de la zone prévue à cet endroit, à savoir, une zone mixte d'habitation et d'entreprises.
 - Compte tenu du fait :
 - qu'à proximité, le plan régional d'affectation du sol situe les fronts bâtis en liserés de noyaux commerciaux,
 - que les logements se situent uniquement aux étages,
 - que l'annexe prévue ne s'implante qu'au rez-de-chaussée,
 - que le projet maintient une partie de jardin substantielle sur une parcelle à ce point proche de deux angles d'un îlot de faible profondeur,
 cette annexe ne porte pas atteinte à l'objectif du plan particulier d'affectation du sol consistant à assurer des respirations de bâti par rapport aux logements des étages ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La démolition de l'annexe, contenant la cuisine, non licite et dérogatoire au profit d'une nouvelle annexe sur toute la largeur de la parcelle, constitue une amélioration ainsi qu'une simplification de la façade postérieure ;

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

- Renoncer à la lucarne en façade avant mais modifier le pan de toiture avant afin d'aligner le faîte sur le faîte de la toiture de la construction mitoyenne la plus basse, créer des fenêtres de toit répondant aux exigences du SIAMU du point de vue de leur position et de leurs dimensions ;
- ragrafer les rehausses de murs mitoyens du côté des parcelles voisines dans un aspect et une tonalité comparables à l'existant, et l'indiquer aux plans ;
- Respecter le cintrage des allèges au niveau des nouveaux châssis en façade avant ;
- Renoncer au jardin et la terrasse à des fins professionnelles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de réductions d'impact sur le voisinage, d'utilisation de jardins en intérieur d'îlot et de revenir à une situation de droit ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au bon aménagement des lieux et limiter les impacts pouvant nuire au voisinage ;

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 5

Dossier 16-43943-2018 - Enquête n° 84/18

Demandeur : S.P.R.L. R-Investment - Monsieur Jean-François RICHARD

Situation : Avenue Winston Churchill 1/ Avenue Brugmann 250

Objet : transformer et agrandir 2 maisons mitoyennes en 1 ensemble de logements avec commerce

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43943-2018 introduite le 30/03/2018 par la S.P.R.L. R-Investment c/o Monsieur Jean-François Richard et visant à transformer et agrandir 2 maisons mitoyennes en 1 ensemble de logements avec commerce sur le bien sis avenue Winston Churchill 1 et avenue Brugmann, 250;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis AVENUE WINSTON CHURCHILL (arrêté royal du 06/05/1983) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - Article 1.2.0. Implantation, qui prescrit : « *La profondeur maximum de construction est indiquée au plan* », en ce que l'extension côté Churchill empiète la zone de recul et la zone de jardin.
 - Article 1.2.3. Les avant-corps qui prescrit « *En façade arrière au-delà de la profondeur maximale et en zone latérale, aucune saillie n'est autorisée.* » en ce que la façade latérale comprend des balcons en porte-à-faux aux 2^{ème} et 3^{ème} étage,
 - Article 1.3.0. Gabarits qui prescrit « *Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan.* » en ce que l'annexe est proposée sur 2 niveaux alors que le plan limite les annexes à un seul niveau au-delà de la profondeur de 15 mètres,
 - Article 1.3.0. Gabarits qui prescrit « *La toiture à versants ou l'étage en recul s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse avant et arrière. Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc...* » en ce que l'étage supplémentaire dépasse ce gabarit par l'étage en toiture plate et en léger recul par rapport à l'alignement,
 - Article 3.0. Zone de recul qui prescrit « *Les zones sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée par le plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès aux constructions.* » en ce que le projet maintient 3 emplacements de stationnement.

La demande déroge au règlement régional d'urbanisme Titre I,

- Art. 4. §1, 2°, c) Profondeur d'une construction de type 3 façades qui prescrit « *la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine* » en ce que l'annexe dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble de droite côté Brugmann,
- Art. 6. Toiture (hauteur) en ce que l'étage en recul dépasse le profil de la toiture du n°250 Brugmann,
- Art. 11. Zone de recul aménagée en jardinet qui prescrit « *elle ne peut être transformée en espace de stationnement* » en ce que le projet maintient 3 emplacements,

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

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

- 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 1^{er} 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 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/03/2018 : dépôt de la demande

23/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

07/05/2018 au 21/05/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 03/04/2018;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements,
- Il est situé au carrefour des avenues Brugmann, Albert et Churchill qui constitue un nœud modal de transports en commun avec les lignes de tram 3, 4, 7 et 92 de la STIB,
- Dans ce quartier, ces avenues sont bâties d'hôtels de maître et d'immeubles à appartements multiples,
- L'immeuble n°1 avenue W. Churchill forme l'angle de l'îlot et est particulièrement visible depuis la place Vanderkindere, il présente des façades cohérentes, dont une 3^{ème} façade du côté de la zone latérale à l'amorce de l'avenue Churchill,
- Le couvert végétal est très faible vu le parking présent dans la zone de cour et jardin,
- L'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-18448-1955 pour transformation d'une agence bancaire (création d'une salle de coffre au sous-sol),
- Les zones de recul et de jardin situées le long de l'avenue Winston Churchill ont été transformées entre 1953 et 1971 (selon les photos aériennes) en zone de parking qui est illicite.
- Le plan particulier d'affectation du sol, approuvé en 1983, affecte néanmoins cet espace en zone de recul et en zone de jardin, ce qui interdit le stationnement et formule un objectif urbanistique pour cette partie de parcelle particulièrement concernée par la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol .
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble sis au n°1 de l'avenue Churchill est affecté à une librairie,
- Les étages ne comprennent pas de logement,
- L'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann et les étages du n°1, avenue Churchill, sont vides depuis le départ de l'agence bancaire,

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

- La transformation lourde des 2 immeubles par la démolition de la façade arrière et des parois intérieures (sauf le mur mitoyen entre le n°1 et le n°250) ainsi que la démolition de toute la toiture,
- La rehausse d'un étage de la travée de gauche du côté de l'avenue Churchill,
- La reconstruction du brisis de toiture,
- La rehausse d'un niveau sur les 2 immeubles, en recul du brisis sur une valeur de +/- 0.83 mètre,
- La rehausse en toiture d'un édicule d'accès à une terrasse situé au-dessus du n°1,
- Le maintien de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
- L'extension à l'arrière des 2 immeubles sur 2 niveaux,
- L'aménagement de 9 appartements,
- La création d'un commerce sur 2 niveaux (du côté du n°1, avenue Churchill), pour une agence bancaire,

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

- La demande modifie les caractéristiques urbanistiques visibles de la ZICHEE,

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

- en matière de programme :

- l'agence bancaire occupe les deux premiers niveaux du bâtiment d'angle ;
- le programme de logements du projet propose 1 studio, 2 appartements de 1 chambre, 4 appartements de 2 chambres, 2 appartements de 3 chambres,
- L'entrée commune des appartements est organisée par la façade latérale, du côté de la zone de recul que prévoit le plan particulier d'affectation du sol le long de l'avenue Churchill, alors que ces deux immeubles sont situés sur de belles avenues emblématiques,

- Les niveaux sont reconditionnés et les logements distribués autour d'une seule cage d'escalier et d'un ascenseur qui desservent les logements des niveaux supérieurs (à partir de +2) de l'immeuble sis au n°1 de l'avenue Churchill,
- Les niveaux de l'immeuble sis au n°250, avenue Brugmann sont quant à eux établis, au-delà du 1^{er} étage, à des niveaux intermédiaires (paliers de la cage d'escalier) et sont accessibles uniquement par une volée d'escalier, soit vers le haut, soit vers le bas, qui les sépare des niveaux desservis par ascenseur,
- Les paliers aux étages sont étroits (93 centimètres), ce qui ne permet pas une accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- L'appartement n°1 (250, avenue Brugmann, 1^{er} étage comprend 3 chambres, dont une étroite (2.03 mètres). Le séjour/cuisine est tout en profondeur et en carence de lumière naturelle, notamment l'espace de la cuisine, situé à grande distance de la façade. Cet aménagement n'est pas très qualitatif et il y aurait lieu de tirer parti d'un séjour sur la largeur de la façade à front de l'avenue Brugmann, pour un appartement de 2 chambres,
- Certaines chambres sont en carence de lumière naturelle au 3^{ème} étage,
- Les appartements n°2 et n°5 comprennent également une chambre étroite et une salle de bain très étroite,
- Les appartements n°4 et n°7 ont un développement de façade existant qui comprend des angles en redans. L'aménagement en tient peu compte, la cuisine n'est pas confortable, le séjour est étroit, surtout pour l'appartement n°7 avec la différence de niveau entre le séjour et la cuisine,
- Les appartements n°5 et n°9 pourraient avantageusement être regroupés pour faire un duplex qualitatif de 3 chambres,
- Le local technique en façade Churchill (ventilation local technique de la banque - refroidissement) présentera des grandes grilles dans les châssis avec un risque de bruit donnant sur cette belle avenue,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'étage supplémentaire est en léger recul par rapport au brisis de toiture reconstruit, ce qui entraîne certains points de conflits entre la corniche du brisis et ce nouvel étage,
 - Par rapport à la mitoyenneté avec le n°252 Brugmann, l'étage supplémentaire déroge en étant plus haut que le profil de la toiture,
 - Un édicule est ajouté sur la toiture plate au profit de l'appartement n°8. Cet édicule est très visible de la place,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Un jardin est reconstitué à l'arrière des 3 emplacements de parking,
 - Les toitures plates devraient être verdurisées, pour être conformes au règlement régional d'urbanisme,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La zone de recul et de jardin du plan particulier d'affectation du sol est occupée par un parking qui a été exécuté avant 1971 (les années 50 selon le demandeur),
 - Le projet améliore la situation en limitant cet espace de stationnement à 3 emplacements, mais reste en dérogation au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme,
 - Le local vélo est au sous-sol. Il ne permet pas le stationnement d'un vélo par chambre ce qui serait utile vu le peu d'emplacement dans le projet. La situation du local en sous-sol est très peu pratique pour les cyclistes quotidiens. Devoir mettre un vélo verticalement dans un ascenseur est très dangereux,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet prévoit un puits d'infiltration 12.000 L et une citerne de 6.000 L,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'étage supplémentaire est très visible depuis la place Vanderkindere,
 - Il présente un impact important sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, notamment par ses proportions et sa typologie,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquêtes, la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol:
 - Article 1.2.0. Implantation :
 - l'extension du côté de l'avenue Churchill empiète sur la zone de recul et sur la zone de jardin,
 - elle pourrait s'envisager sur 2 niveaux et reconditionner la partie arrière du commerce,

- la travée de gauche existante rehaussée d'un niveau constituera la façade latérale du 2^{ème} étage afin de conserver la valeur du bâti principal, l'extension devant avoir un caractère 'mineur',
- la façade latérale au 2^{ème} étage pourrait être corrigée pour être perpendiculaire au mitoyen,
- Article 1.2.3. Les avant-corps :
 - la façade latérale comprend des balcons en porte-à-faux aux 2^{ème} et 3^{ème} étage,
 - la façade latérale prend des allures d'immeuble à appartements moderne mais hybride, en rupture avec la valeur architecturale du bâti existant et l'équilibre en est rompu,
- Article 1.3.0. Gabarits :
 - l'annexe est proposée sur 2 niveaux alors que le plan limite les annexes à un seul niveau au-delà de la profondeur de 15 mètres,
 - la dérogation porte sur 3 mètres de profondeur, destinée à une salle de réunion au 1^{er} étage, une partie du local technique et d'un bureau au rez-de-chaussée,
- Article 1.3.0. Gabarits :
 - l'étage supplémentaire dépasse ce gabarit par l'étage en toiture plate et en léger recul par rapport à l'alignement,
 - la transformation de la toiture à versant sera très visible dans la perspective de la place Vanderkindere,
 - même si le projet maintient (reconstruit) le brisis de toiture caractéristique, l'étage supplémentaire très vitré écrase cet élément et mélange les typologies de versant de toiture et d'étage en recul,
 - l'objectif du plan particulier d'affectation du sol visant à harmoniser les mitoyennetés et à éviter les murs hébergés n'est pas atteint,
 - au contraire le projet accentue les différences de gabarit entre les n°250 et 252 Brugmann, dans la perspective de la place Vanderkindere,
 - un édicule est ajouté sur la toiture plate au profit de l'appartement n°8. Cet édicule est très visible de la place,
- Article 3.0. Zone de recul :
 - le projet maintient 3 emplacements de stationnement, proches d'un angle de 2 grandes avenues (trafic dense et danger de manœuvres) tout en réduisant la capacité de stationnement en espace public
 - à ce titre, la demande déroge de façon inacceptable au règlement régional d'urbanisme Titre I, et porte atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,
- Art. 4. §1, 2°, c) Profondeur d'une construction de type 3 façades :
 - l'annexe dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble de droite du côté de l'avenue Brugmann,
- Art. 6. Toiture (hauteur) :
 - l'étage en recul dépasse sensiblement le profil de la toiture de l'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann,
- Art. 11. Zone de recul aménagée en jardinet :
 - la situation existante de fait est illicite,
 - certes, le projet l'améliore mais maintient 3 emplacements et recrée une zone de jardin à l'arrière de ceux-ci,

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme Titre II, article 10,

- carence de lumière naturelle pour certains locaux de vie (séjours, chambres),

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme Titre IV Accessibilité des bâtiments par les PMR, article 1, §4 dans la mesure où le projet apporte des modifications majeures aux bâtiments en rénovation lourde,

- les couloirs doivent avoir une largeur de minimum 1.20 mètre,
- du côté de la poignée de porte de l'appartement, le mur situé dans le prolongement de la porte doit avoir une largeur d'au moins 0.5 mètre (article 10),

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

- la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble en modifiant la typologie de la toiture, en mélangeant les typologies et les styles et en donnant une trop grande importance aux extensions, ce qui déséquilibre l'ensemble et écrase le niveau du brisis de toiture, tant pour la façade

Churchill que les façades Brugmann où la rehausse modifie l'ensemble cohérent des gabarits existants,

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 06/06/2018
objet n° 06

Dossier 16-43589-2017 - Enquête n° 085/17

Demandeur : Madame Lucienne MOITRY SCI ULYSSE 54

Situation : Rue des Griottes 5

Objet : construire une maison unifamiliale avec bureau professionnel

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43589-2017 introduite le 18/07/2017 par la SCI ULYSSE 54 c/o Madame Lucienne Moitry et visant à construire une maison unifamiliale avec bureau professionnel sur le bien sis rue des Griottes 5;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n°541 octroyé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 28/04/2016 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :

- la zone de bâtisse ;
- le gabarit ;
- les matériaux de façade et de toiture ;
- hauteurs de clôtures ;

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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° B.4. Implantation des constructions qui prescrit "*la construction est implantée en zone de bâtisse, qu'elle soit établie en sous-sol ou au niveau du terrain, excepté les abris de jardin éventuels et conformément au plan de lotissement et à l'article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme*", en ce que la construction déborde du périmètre bâtissable ;
 - non-respect de l'article n° B.6. gabarit qui prescrit "*les gabarits maximum se réfèrent au plan de lotissement (R+1+T2V) et aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme*", en ce que la construction propose un gabarit R+2+Toiture à multiples versants de pente variables et faible pour la plupart des pans et en ce que la toiture dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne contrairement aux prescrits de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - non-respect de l'article n° B.7. matériaux de façades et de toiture des constructions qui prescrit "*les parements seront réalisés pour l'ensemble des élévations et souches de cheminées avec un même matériaux ou une même association de matériaux. Ils seront soit en maçonneries à joints non saillant en matériaux apparents, soit en matériaux rapportés (de type enduit à peindre de ton clair, ...). Les couvertures de toitures en pente seront de préférence réalisés, pour l'ensemble de l'ouvrage, avec les matériaux préconisés ci-dessous : en ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris anthracite, bleu-noir, gris foncé ou en tuile en terre cuite d'aspect mat*", en ce que les façades présentent sur plus d'un tiers de l'ensemble de la construction un matériau de bardage bois non répertorié et en ce que la toiture sera réalisée en matériau métallique de ton gris également non répertorié ;
 - non-respect de l'article n° B.11. clôtures qui prescrit "*leur hauteur de dépassera pas 1,80m*", en ce que les haies de clôtures entre parcelles ainsi qu'à front de voirie ont une hauteur dépassant largement 1,80m ;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un lotissement :

- non-respect de l'article n°10 – Eléments en saillie sur la façade à rue du Titre I du RRU qui prescrit *"les éléments en saillie sur la façade à rue implantée à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants ni une gêne pour les voisins. Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50m du niveau du trottoir. La largeur totale des oriels, balcons et terrasse est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade"*, en ce que le premier étage est en décalage par rapport au reste du bâtiment et constitue un oriel dont la position en hauteur se situe à 2m par rapport au niveau du trottoir ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/07/2017 : dépôt de la demande;

22/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/05/2018 au 21/05/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 18/04/2018 et libellé comme suit ;

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

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige, un cerisier de dimensions inconnues.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 3 arbres de haute-tige sous la forme de cerisiers de variété non précisée. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 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.*
- *En cas de modification du choix d'essence d'arbre à planter, celui-ci devra se faire sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

Haies:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble/une partie des limites de la parcelle.*
- *Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique.*
- *Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux*
- *Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.*

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

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

Protection des arbres et du couvert végétal:

Modalités:

- *Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.*
- *Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.*
- ***Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.***
- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le*

titulaire du permis ait rempli cette exigence.

- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Contacts:

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41.

B – 1180 Bruxelles.

Téléphone: 02/348.65.47 ou 02/348.65.49.

Période d'abattage:

Modalités:

- Vu l'article 68 § 1^{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).
- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera disponible avant délivrance du permis d'urbanisme;

Vu l'avis rendu par l'instance les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le 17/05/2018 et joint à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel ;
- La parcelle cadastrée Section n°F, 4° division, n°162a8 sur laquelle porte la demande a été lotie (permis de lotir 541) et est bâtie d'une maison unifamiliale à 3 façades et de gabarit R+T, sise rue des Griottes, n°5 et mitoyenne du côté gauche ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande (lot 2 du permis de lotir, destiné à la construction d'une maison unifamiliale à 3 façades) s'étend jusqu'au début du seul front bâti (côté ouest) de la rue du Roseau, qui termine par le pignon en attente de la maison sise rue du Roseau, 81, en mitoyenneté de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Ce permis de lotir refusé dans un premier temps en date du 08/09/2015, a fait l'objet d'un recours d'un recours et a in fine été délivré par le Gouvernement ;
- La maison de droite précitée (n°81 rue du Roseau) présente un gabarit R+1+T « Mansart » ;
- Le terrain est bordé à l'alignement par une haie vive, et en fond de parcelle par une palissade en béton ;
- Le terrain ne présente pas de relief marqué ;
- La rue du Roseau qui prolonge la rue des Griottes est pourvue de zones de recul aménagées et de profondeurs variables, du côté ouest ;

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

- La construction d'une maison unifamiliale ;
- L'aménagement paysager de la parcelle ;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+Toiture à versants de dont les volumes, formes et composition sont hybrides, les principaux versants étant de pente faible après un raccord de versants à la première partie du profil de la maison mitoyenne ;
- Le projet prévoit également la plantation d'arbres et de haies en clôtures mitoyennes ;

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

- La proposition se veut moderne et tranchée par rapport au bâti environnant, plus classique et pittoresque.
- Ce modernise peut s'envisager à condition de respecter les caractéristiques de teintes et de gabarits du bâti environnant ;

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

- En matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- Article 3 – normes minimales de superficie :

- une des chambres du 1^{er} étage ne répond pas aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surfaces minimales de pièces d'habitation. La dérogation est minime mais elle est accentuée par un cloisonnement en biais et sans aucun mur droit, ce qui ne permet pas un aménagement aisé et en réduit davantage l'habitabilité;

- Article 4 – hauteur sous plafond :

- Le dernier étage propose une hauteur libre à 2,40 mètres ;

- Etant donné le traitement de la toiture, l'espace sous toiture peut être considéré comme un étage sous combles et afin de ne pas surhausser l'ensemble, la dérogation peut être envisagée ;
- Article 10 – Eclairage naturel :
 - La chambre 4, située au 2^e étage ne dispose pas de la superficie éclairante minimale, avec de minces bandeaux de fenêtres en façade avant et une petite fenêtre à géométrie variable, due à la toiture, en façade arrière ;
- en matière de programme :
 - les locaux habitables présentent un cloisonnement alambiqué avec murs et cloisons obliques droit, ce qui rend l'aménagement et l'habitabilité de certains espaces difficile et ce principalement au niveau du bureau, au rez-de-chaussée ;
 - la multiplication des salles d'eau, en séparant la douche des lavabos et WC, aux étages, constitue une perte de place importante au niveau des locaux habitables ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit tel que prévu, ne peut s'envisager du fait d'un surplomb très impactant et incohérent par rapport au voisinage et principalement l'autre maison existante du lotissement (Lot 01) ;
 - la façade latérale présente, au 2^{ième} étage, une baie qui s'ouvre, en raison de la sinuosité de la rue, principalement vers la zone verte (site sportif communal « Les Griottes ») en vis-à-vis et dans une moindre mesure sur la maison voisine (n°5) ce qui pourrait constituer un promontoire ;
 - cependant, cette baie agrmente une chambre et non un espace de séjour, et est à ce titre acceptable ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle est réaménagée avec des haies (dont les hauteurs sont à préciser), des arbres (dont les essences sont à indiquer) ;
 - La terrasse sera en galets de rivière et le reste du terrain sera plantée de pelouse, ce qui confèrera à la parcelle une surface perméable de belle dimension et de qualité ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de trottoir élargie au niveau de l'entrée de garage, ne peut être prévue pour du parcage ;
 - L'entrée du garage est peu praticable pour un véhicule automobile usuel, car en biais par rapport à l'axe de la voirie et en raison de la faible largeur prévue (2.5 mètres) et de son accès à la voirie au niveau de la courbure de la rue ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le matériau de revêtement de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée n'est pas précisé mais semble d'après les plans être un revêtement de même type que la toiture en pente. Il y a lieu d'envisager traiter cette partie de toiture plate en toiture verte afin d'offrir un système de rétention des eaux pluviales et diminuer l'impact sur le collecteur existant ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un lotissement) :
 - Dérogation à l'article B.4. Implantation des constructions :
 - la zone bâissable « en forme de quartier de tarte » est difficilement aménageable ;
 - afin de garantir des espaces de vie de qualité et aux dimensions suffisantes et afin de conserver un dessin bâti cohérent, l'emprise du rez-de-chaussée dépasse le périmètre constructible ;
 - cependant les espaces d'accueil, d'entrée, de bureau et de garage peuvent être réaménagés dans une optique de meilleure fonctionnalité, afin d'optimiser l' d'espace
 - il est également possible et de gagner en fonctionnalité dans les espaces de vie afin de réduire le dépassement de l'emprise ;
 - Dérogation à l'article B.6. Gabarit :
 - malgré que le gabarit autorisé soit R+1+T2V, afin de se raccorder de manière harmonieuse au bâtiment mitoyen (n°81 rue du Roseau), un gabarit R+2 peut s'envisager sur une partie de la bâtisse et tel que conçu avec raccordement des toitures;
 - Dérogation à l'article B.7. Matériaux :
 - le traitement d'une partie de la façade en bardage de bois, bien que non reprise dans la liste des matériaux de parement, peut s'envisager car il s'intègre au niveau des teintes au bâti environnant et surtout dans un zone ou les arbres et la verdure sont fort présents ;

- le choix de bardage métallique pour la toiture peut se justifier par les faibles pentes à mettre en œuvre.
- de plus la teinte grise proposée reste cohérente avec les prescrits du Lotissement et avec le parement de bois ;
- o Dérogation à l'article B.11. Clôture :
 - la haie à front de voirie ne peut dépasser une hauteur d'1,20 mètre
 - la haie de clôture entre les parcelles ne peut dépasser une hauteur d'1,80 mètre
 - dans les deux cas, il y a lieu de baisser les dimensions des haies aux hauteurs règlementaires et d'en indiquer les niveaux dans les plans ;
- o dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
 - o le niveau sous le volume débordant au-dessus du trottoir est au point le plus défavorable de 2 mètres, ce qui constitue autant une gêne qu'un danger pour les passants et les voisins ;

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

- o réaménager l'espace d'entrée, le bureau, le WC et toutes les pièces attenantes au rez-de-chaussée afin d'éviter les pertes d'espaces et gagner de l'espace dans les pièces de vie ;
- o diminuer en conséquence l'impact du dépassement d'emprise en dehors de la zone constructible, suite au réaménagement précité des espaces du rez-de-chaussée ;
- o diminuer le surplomb de l'étage débordant (1^{er} étage) en reculant le point le plus défavorable par rapport au point haut du trottoir et avec une paroi en biais afin de respecter une hauteur sous niveau de l'oriel de minimum 2,50m ;
- o réaménager les espaces du 1^{er} étage, en déplaçant la cloison de la salle-de-bain afin de garantir à la chambre 2 une meilleure fonctionnalité et une surface minimale répondant aux prescrits du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (surface chambre secondaire de 9 m² minimum) ;
- o proposer un niveau de haies de clôtures et à front de voirie cohérent avec les prescrits du lotissement ;
- o compléter les plans suivant l'avis du Service Vert ;
- o respecter les conditions éventuelles qu'émettra le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de réaménagements intérieurs, de modifications minimales de volume et d'aménagement des espaces extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations au titre II doivent être supprimées et que les dérogations au permis de lotir doivent être atténuées voire limitées ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 07

Dossier 16-43803-2017 - Enquête n° 82/18

Demandeur : LIVING DEVELOPMENT S.P.R.L. - Monsieur Patrick ORREGO

Situation : Avenue Hamoir 19

Objet : démolir une maison dont la période de construction date de 1952, et construire un immeuble de 4 appartements sur un terrain situé en fond de parcelle

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 20/06/2018 dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 08

Dossier 16-43639-2017 - Enquête n° 080/18

Demandeur : Monsieur Philippe Lambilliotte

Situation : Avenue de la Pinède 27

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale avec un bâtiment de dépendances ainsi que construire une piscine et aménager les abords

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43639-2017 introduite le 25/08/2017 par Monsieur Philippe Lambilliotte, modifiée en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 30/03/2018 (plans PUB 02 à 08 ind. C du 23/03/2018) et visant à démolir et reconstruire une maison unifamiliale avec un bâtiment de dépendances ainsi que construire une piscine et aménager les abords sur le bien sis Avenue de la Pinède 27;

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) 48bis&ter - Quartier Sud-Est (A.G.R.B.C. 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été 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 n°48bis&ter :

- non-respect de l'article n°1.2 densité qui prescrit "Pour les constructions à front de voirie, le rapport plancher/sol net est limité à 0.30 et pour les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement, le rapport plancher/sol net est limité à 0.25", en ce que suivant le calcul entre la partie à l'alignement et la partie au-delà des 40m de l'alignement, le P/S est de 0.29 pour la partie à l'alignement et de 0.26 pour la partie implantée au-delà des 40m de l'alignement;
- non-respect de l'article n°1.3 implantation qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors-sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle et en sous-sol 1/5 de la superficie nette de la parcelle", en ce que l'occupation au sous-sol dépasse cette limitation;
- non-respect de l'article n°1.4 gabarit qui prescrit "Le gabarit, pour les bâtiments implantés au-delà de 40m de l'alignement, doit s'inscrire dans un gabarit de forme pyramidale à 35° par rapport à l'horizontale", en ce que ce gabarit est dépassé au niveau du bâtiment principal du côté de la porte d'entrée;
- non-respect de l'article n°1.5 aspects et matériaux qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture est de minimum 1m", en ce que les lucarnes de "l'espace parents" dépassent la largeur maximale autorisée;
- non-respect de l'article n°13.0 zones de jardins qui prescrit "Par leur présence sous la surface des jardins, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts sur minimum 40% de la surface d'une couche de terre de 60cm", en ce que la présence du garage et de son accès souterrain nécessitent une modification importante des niveaux du terrain existant, que toute la surface est recouverte de matériaux imperméables et qu'aucune couche de terre de minimum 60cm n'est prévue;
- non-respect de l'article n°13.0 zones de jardins qui prescrit "Les chemins, rampes d'accès et aires de manœuvre, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier,

blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte", en ce que le cheminement d'accès latéral et les terrasses entre les deux bâtiments sont constitués en matériaux imperméables;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont encore 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 n°48bis&ter :
 - non-respect de l'article n°1.4 gabarit qui prescrit "Le gabarit, pour les bâtiments implantés au-delà de 40m de l'alignement, doit s'inscrire dans un gabarit de forme pyramidale à 35° par rapport à l'horizontale", en ce que ce gabarit est dépassé au niveau du bâtiment principal du côté de la porte d'entrée;
 - non-respect de l'article n°1.5 aspects et matériaux qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture est de minimum 1m", en ce que les lucarnes de "l'espace parents" dépassent la largeur maximale autorisée;
 - non-respect de l'article n°13.0 zones de jardins qui prescrit "Par leur présence sous la surface des jardins, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts sur minimum 40% de la surface d'une couche de terre de 60cm", en ce que la présence du garage et de son accès souterrain nécessitent une modification importante des niveaux du terrain existant, que toute la surface est recouverte de matériaux imperméables et qu'aucune couche de terre de minimum 60cm n'est prévue;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la 1^{ère} Commission de concertation en séance du 31/01/2018;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 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 plantation de 14 arbres à hautes tiges et leurs incidences sur la perte d'ensoleillement ;*
- *La crainte d'un emplacement de parking à l'air libre au niveau de l'entrée piétonne ;*
- *Le maintien d'un écran végétal entre parcelle afin de préserver l'intimité ;*
- *Le maintien des remarques de la Commission de concertation sur la demande initiale ;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 31/01/2018;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/08/2017 : dépôt de la demande;

09/11/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01/2018 au 16/01/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

30/03/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

23/04/2018 : accusé de réception d'un dossier 126/1 complet ;

07/05/2018 au 21/05/2018 : enquête publique sur la demande modifiée ;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Vert émis le 31/10/2017 :

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 de 18 arbres à haute tige de 60 à 185 cm de circonférence.*
- *Ces abattages concernent principalement des pins et des thuyas qui formaient d'anciennes haies de délimitation ainsi qu'un magnolia de petites dimensions situé dans la zone bâtissable.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- Le projet prévoit la conservation de 14 arbres à haute tige de 40 à 180 cm de circonférence.
- Ces arbres sont issus d'essences indigènes, à savoir des bouleaux, chênes, hêtres, merisiers, charmes, etc.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

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

Replantations :

Modalités :

- Le projet d'aménagement n'indique pas clairement de volonté de replantation d'arbres à haute tige.
- Le Service Vert impose dès lors la replantation de 9 arbres à haute tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations d'arbres devront en tout état de cause, et ce en accord avec les prescriptions du PPAS 48 Ter, "privilégier [...] l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines." (article 0.7 des prescriptions générales).
- Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

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

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

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

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

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41.

B - 1180 Bruxelles.

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49.

Fouilles manuelles dans le système racinaires :

Modalités :

- *Compte tenu des spécificités techniques et de l'implantation du projet, tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.*

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).*

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 31/10/2017 :

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 refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
- *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.*

○ **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

- *Les principes de gestion prioritaires consistent à :*
 - *a) 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 garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'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.
- o 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.
- o 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.
- o Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.
- o Quant à l'espace public :
- o 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.
- o Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.
- o Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- o **Piscine**
 - o Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine 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.
 - o Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
 - o 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.
- o **Services publics**
 - o 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.
 - o 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.
- o **Aménagement ou réfection de l'espace public**
 - o Modalités :
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 de la 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 (sopiraux) dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et sopiraux 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 (2ème étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.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 et 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 Technique de la Voirie / 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, contradictoirement 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 (2ème 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 Technique 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 (2ème 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 (2ème étage), tél. 02/348.66.85, reservationstationnement@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 Technique 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, fcolans@uccl.brussels.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 09/11/2017 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 se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- L'avenue de la Pinède comprend des styles très différenciés de villas, tant par leur époque de construction que dans l'approche architecturale;
- La plupart des maisons voisines présentent un gabarit R+1+Toitures à versants et plusieurs niveaux de toitures à versants;
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande, orientée Nord-Ouest, comprend en situation existante :
 - un relief en pente descendante vers la rue;
 - un couvert végétal important composé d'érables, de pin et de thuya ainsi que de haies diverses. Les arbres assurent un écran par rapport aux maisons voisines. Aucun de ces arbres ne semble malade. Cependant la parcelle n'ayant pas été entretenue comporte énormément de végétation sauvage;

- une maison unifamiliale de type villa R+Toiture, implantée en fond de parcelle. Elle a été construite suite à un permis d'urbanisme (n°16-24238-1965) introduit dans les années 1960;
- La maison voisine de gauche (n°33), de même hauteur R+Toiture, présente un bâtiment central à 45° et deux ailes, l'une vers l'arrière du terrain et l'autre vers l'avant;
- La maison voisine de droite (n°21) a été totalement rénovée suite à la demande de permis d'urbanisme introduite en 2013 (n°16-41418-2013). Elle possède une toiture en chaume de type mansard avec des lucarnes;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite avait proposé les actes et travaux suivants :

- La démolition de la maison existante;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale;
- La construction d'un bâtiment à front de voirie;
- Le réaménagement de la parcelle;
- La création d'un parking accessible depuis le niveau de la rue mais situé au sous-sol de l'habitation suite au nivellement du terrain;
- L'abatage d'arbres et la plantation de nouvelles végétations;
- La création d'une piscine entre les deux bâtiments avec jeux de terrasses;

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

- Le programme prévoit :
 - la démolition d'une maison à l'abandon et la reconstruction d'une maison unifamiliale R+1+Toiture à versants en intérieur d'ilot;
 - la construction d'un bâtiment à front de voirie, de même gabarit, qui abritera un cabinet pour des consultations en psychothérapie, un appartement de fonction et un espace de parking sous le niveau de l'habitation;
 - le réaménagement complet de la parcelle avec de nouvelles plantations, des jeux de terrasses, une piscine entre les deux bâtiments, un cheminement piéton desservant les multiples entrées et un potager en permaculture en fond de parcelle;
 - le débroussaillage de l'ensemble de la parcelle et l'abatage de certains arbres dans l'emprise de la construction, la modification du relief et de nouvelles plantations d'arbres et de haies autour du nouveau bâtiment pour permettre la récupération et le drainage des eaux de pluies des toitures en chaume non équipées de gouttières;
- La toiture est prévue en chaume, comme la maison voisine de gauche (n°33), afin de garantir un côté naturel ainsi qu'un bon niveau d'isolation thermique;
- Les matériaux prévus sont de la brique enduite de teinte gris ou beige clair pour les façades, de la pierre calcaire de mêmes teintes pour le soubassement, un parement vertical en bois "brulé" pour les étages tout comme les portes et les éléments de transition. Les ferronneries sont prévues en acier thermolaqué noir et les menuiseries en bois de teinte gris anthracite/noir;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - l'entrée vers le parking au même niveau que la rue;
 - avant la porte de garage, un accès vers la salle d'attente du cabinet de consultation psychologique avec un WC qui se situent sous le bâtiment à front de voirie, la salle d'attente donnant sur le cabinet;
 - un espace tampon annexe au cabinet mène à la rampe de parking;
 - un accès latéral extérieur vers un dégagement qui s'ouvre également sur la rampe de parking;
 - la rampe de garage mène vers un espace de parking prévu pour deux voitures, des motos et des vélos;
 - depuis le parking un accès au sous-sol du bâtiment principal et qui comporte un hall avec escalier, un local vestiaire avec WC, un hall vers une salle de jeux, trois caves et une cave à vins;
 - Rez-de-chaussée du bâtiment à front de voirie :
 - un accès via un escalier vers la chambre de l'appartement de fonction avec une petite terrasse plantée;
 - un accès via le cheminement latéral et un escalier qui donne directement dans le hall d'entrée de l'appartement de fonction;
 - un séjour avec une cuisine, le séjour menant à un hall de nuit qui dessert une chambre et un WC;
 - la chambre possède une salle-de-bain et un accès vers l'extérieur;

- il n'y a pas d'accès direct depuis ce logement de fonction vers la piscine et ses terrasses;
- Rez-de-chaussée du bâtiment principal en intérieur d'ilot :
 - un accès latéral via le cheminement piéton;
 - le hall d'entrée comprend un local vestiaire avec un WC ainsi que l'escalier monumental;
 - le hall s'ouvre sur la salle-à-manger, qui donne accès à une salle de jeux située dans un volume annexe, le salon ainsi que la cuisine et son office;
 - le salon est prolongé par un salon télévision qui comporte une loggia avec vue sur la piscine et la terrasse entre les deux bâtiments;
 - la cuisine donne accès à une terrasse couverte qui se prolonge par un cheminement de terrasses tout autour des bâtiments;
- 1er étage (combles) du bâtiment principal :
 - l'escalier mène à un pallier de nuit desservant un bureau/chambre d'amis, une buanderie, un espace parental, un bureau et une chambre;
 - un dressing, via lequel se fait l'entrée sur l'espace parental qui comporte une chambre avec un accès vers une petite terrasse et une salle-de-bain;
 - la chambre possède une salle-de-bain privative;
 - le bureau/chambre d'ami possède également une salle-de-douche privative;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la toiture de chaume constitue une intégration à l'esprit du PPAS et est cohérent avec une des maisons voisines;
 - cette toiture en chaume présente également des caractéristiques indéniables d'isolant thermique;
 - l'accès séparé à un petit jardinet à front de voirie depuis la chambre du logement de fonction via un escalier ne doit pas servir à cloisonner cette chambre afin de la rendre indépendante. Afin de garantir un logement de qualité et fonctionnant de manière indépendante dans sa totalité, il faut veiller à ce que cette sortie vers un jardinet ne serve pas de 2ème accès;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - de manière générale, l'implantation et l'emprise des volumes hors-sol et en sous-sol sont trop imposantes et en contradiction avec l'esprit du PPAS d'un habitat dans la verdure;
 - la multiplication des bâtiments couvre une majeure partie de la parcelle, augmentant de manière significative la superficie imperméable;
 - cependant, la séparation du local professionnel avec son logement accessoire de l'habitation principale est judicieux par rapport aux impacts visuels depuis l'espace public et donne à l'habitation principale un caractère privé et sécurisé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit le réaménagement complet de la parcelle;
 - la majorité des arbres sont impactés dans l'emprise des constructions et sont de ce fait abattus. Afin de se conformer à l'esprit du PPAS, des arbres à haute tige devront être replantés en nombre et conformément à l'avis émis par le Service Vert;
 - la multiplicité des terrasses participe à la forte imperméabilisation de la parcelle;
 - l'établissement d'un potager en permaculture rééquilibre légèrement cette forte imperméabilisation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la création de deux emplacements de parking et de leurs accès, via un long couloir souterrain, induisent un nivellement de terrain important, une forte emprise, de lourds travaux d'excavation et une forte occupation du sous-sol qui sont dérogatoires et/ou contraires à l'esprit du PPAS d'habitat dans la verdure;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne de récupération des eaux pluviales semble sous-dimensionnée par rapport à ce que demande le RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
 - les plans ne décrivent pas le ou les dispositifs de gestion des eaux pluviales en fonction des surfaces gérées et en se basant sur la priorité d'infiltrer les eaux;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations au ppas n°48bis&ter) :
 - La dérogation à l'article 1.2 :
 - la dérogation par rapport au P/S (de 0.26) est minime pour la partie au-delà des 40m de l'alignement;
 - cependant, le fait que les P/S, pour la partie à l'alignement et pour la partie au-delà des 40m de l'alignement, soient à leur maximum induit une parcelle fortement bâtie qui empêche la prescription générale de l'esprit d'un habitat dans la verdure; ce qui ne peut se concevoir;
 - de plus cette parcelle fortement bâtie implique l'abattage de nombreux arbres que le PPAS demande de maintenir, la dérogation à l'article 1.2 n'est, dès lors, pas acceptable;
 - La dérogation à l'article 1.3 :
 - la forte occupation du sous-sol entraîne de grosses modifications de terrains qui sont également contraires à l'esprit d'habitat dans la verdure et aux prescrits du PPAS, cette dérogation n'est pas non plus acceptable;
 - cette forte occupation du sous-sol induit également de lourds travaux d'excavation;
 - La dérogation à l'article 1.4 :
 - la dérogation au dégagement pyramidal par rapport aux limites mitoyennes à 35° est relativement importante et pourrait être supprimée en translatant le bâtiment principal vers la gauche;
 - La dérogation à l'article 1.5 :
 - le dépassement en largeur des lucarnes de l'espace parental peut être envisagé, d'autant plus que leur largeur amène l'éclaircissement naturel suffisant pour les espaces habitables sans devoir démultiplier un nombre considérable de petites lucarnes qui, de par leur entre-distances, ne respecteraient pas non plus les prescrits de cet article du PPAS;
 - La dérogation à l'article 13.0 :
 - la forme présentée du terrain est fortement altérée par l'aménagement du sous-sol, du parking et de son accès;
 - en effet, l'aménagement du parking en sous-sol ne se fait pas sous une couche de terre arable de minimum 60cm mais, au contraire, la dalle dépasse le niveau naturel du sol et implique, de ce fait, un nivellement complet de la parcelle;
 - afin d'éviter un tel nivellement de terrain et de tels travaux d'excavation, l'occupation du terrain doit être revue;
 - ce dépassement du niveau naturel du terrain par la dalle du sous-sol induit également la création de nombreuses terrasses qui sont contraires aux prescrits du PPAS;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 30/03/2018 (plans PUB 02 à 08 IND. C datés du 23/03/2018);

- La zone de garage reste implantée tel que dans la situation projetée initiale ;
- Le couloir en sous-sol est maintenu ;
- Seule la zone même de parking est réduite afin de diminuer l'occupation du sous-sol ;
- Le reste du sous-sol reste inchangé par rapport à la demande initiale ;
- Le nivellement de terrain est maintenu afin de permettre la création du couloir carrossable souterrain mais les courbes de niveaux sont significativement atténuées ;
- Un local technique pour la piscine est prévu au sous-sol du bâtiment avant, à la place du « dégagement » prévu initialement ;
- L'aile comportant l'entrée est reculé de 20cm diminuant ainsi le dépassement dérogatoire à l'article 1.4 concernant le gabarit et le principe pyramidale de 35° ;
- Les terrasses ont été réduites de manière significative. La terrasse au niveau de la piscine est en bois et celles autour de la maison principale sont en pavés drainant ;
- Les cheminements d'accès carrossables et piétonniers sont en pavés drainants ;
- Les largeurs prévues sont cohérentes en fonction de leur utilisations ;
- Le cheminement piéton depuis la rue ne peut en aucun cas de par ses dimensions permettre le stationnement ou l'arrêt d'un véhicule ;
- L'escalier extérieur entre la zone de recul et l'étage du bâtiment avant est supprimé au profit d'une petite terrasse la bute reste largement verdurisée ;
- Un nombre important d'arbres sont maintenus et quelques nouveaux arbres sont plantés afin de préserver les écrans verdurés et l'intimité ;

- Ces replantations d'arbres ne portent aucun préjudice en matière de perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines ;
- En effet, étant donné l'orientation, la parcelle de gauche ne subira aucune perte d'ensoleillement et la parcelle de droite, au regard des fortes distances (une trentaine de mètres), ne subira non plus aucune nuisance ;
- D'autant plus qu'il s'agit d'une demande de se conformer aux prescrits du PPAS de maintenir un habitat dans la verdure ;
- Les dérogations aux articles 1.2 – Densité en ce qui concerne le P/S, 1.3 – Implantation en ce qui concerne la forte occupation du sous-sol et 13 – zone de jardins en ce qui concerne la forte utilisation de matériaux imperméables, sont supprimées ;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de diminutions d'impacts de dérogations ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations aux articles 1.4, 1.5 et 13 sont maintenus ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

Considérant que la demande modifiée (126/1 – plans PUB02 à 08 indicés C et datés du 23/03/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres à aux conditions de :

- Renseigner l'implantation du local technique de la piscine;
- Réduire de manière significative les terrasses prévues et veiller à utiliser des matériaux perméables;
- Compléter les plans suivant les recommandations de l'avis du Service Vert;
- Respecter les avis du Service Technique de la Voirie et de Vivaqua;

Considérant que la demande modifiée (126/1 – plans PUB02 à 08 indicés C et datés du 23/03/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, ne répond pas aux conditions de :

- *Maintenir la zone de garage au niveau du bâtiment avant, quitte à l'agrandir légèrement vers la gauche afin de conserver un programme de deux emplacements de parking;*
- *Supprimer de ce fait tout le couloir en sous-sol rejoignant le bâtiment arrière;*
- *Maintenir les caves sous l'emprise des bâtiments, sans dépassement;*
- *Translater de 1m tout le bâtiment arrière vers la gauche afin de supprimer la dérogation à l'article 1.4. du PPAS;*
- Concernant la zone de parking, le couloir et le nivellement de terrain :
 - Considérant que malgré le maintien du couloir et de l'espace garage en partie sous le bâtiment principale, dans les plans modifiés, une amélioration a été apportée :
 - le nivellement de terrain est adouci ;
 - la plupart des arbres, initialement abattus, sont maintenus ;
 - l'occupation du sous-sol a été diminuée en réduisant l'espace parking ;
 - d'autant plus que cette disposition du parking au sous-sol permet le passage de véhicules jusqu'au milieu de la parcelle, au plus proche de l'habitation principale, et ceci sans nuisances pour le voisinage ;
 - De ce fait, la dérogation à l'article 13, peut dès lors être acceptée ;
- Concernant le maintien de l'emprise des caves au-delà de l'emprise du bâtiment :
 - Dès lors que la dérogation à l'article 1.3 est supprimée de par la réduction partielle du parking en sous-sol, il n'est plus nécessaire de maintenir toute la zone des caves dans l'emprise du bâtiment ;
- Concernant la translation du bâtiment d'un mètre vers la gauche afin de supprimer la dérogation à l'article 1.4 :
 - La réduction d'une vingtaine de centimètre de l'aile d'entrée, constitue une amélioration non significative du dépassement de la pyramide à 35° ;
 - Cependant, tel que précisé en commission de concertation, le voisinage n'est que peu impacté étant donné leur implantations lointaines ;
 - D'autant plus que le nouveau projet présente une amélioration importante de dépassement par rapport à la situation existante bien qu'antérieure à l'établissement du PPAS ;

Considérant dès lors que, bien que ne répondant qu'en partie aux conditions émises, le projet présentant des éléments neufs, tels qu'un schéma des surfaces imperméables et supprimant et/ou minimisant certaines dérogations aux données essentielles du PPAS, répond au terme de la procédure, au bon aménagement des lieux ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 09

Dossier 16-43750-2017 - Enquête n° 81/18

Demandeur : Monsieur Pieter Depoortere

Situation : Rue de l'Etoile 99

Objet : démolir un immeuble de bureau, construire un ensemble multigénérationnel de 91 logements dont une résidence service (75), une crèche (17 enfants) et des studios pour personnes handicapées (16 studios) et pour étudiants, l'abattage d'une rangée de peupliers

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43750-2017 introduite le 24/11/2017 par Monsieur Pieter Depoortere, et visant à démolir un immeuble de bureau, construire un ensemble multigénérationnel de 91 logements dont une résidence service (65), une crèche (17 enfants) et des studios pour personnes handicapées (16 studios) et pour étudiants, l'abattage d'une rangée de peupliers sur le bien sis Rue de l'Etoile 99;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription particulière n°3.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 – Implantation qui prescrit « la construction est implantée à distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent », en ce que l'extension est proche des limites de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05 au 21/05/2018 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 quartier compte plusieurs structures pour personnes âgées : le home du Nekkersgat, la résidence des Hauts-Prés, la résidence du Bourdon, une autre résidence prévue rue du Wagon, deux résidences proches à Drogenbos,
- En matière de parkings : les personnes âgées auront des visiteurs et seront livrées par des camions. Un emplacement pour les ambulances devrait être prévu, un autre pour le débarquement des enfants pour la crèche. La desserte du bâtiment ne permettra pas de parking en voirie,
- Nature du terrain : la rangée de peupliers asséchait le sol. En 2011, tout le quartier a été inondé. Or, on se propose d'abattre. Le Geleytsbeek est proche et coule sous le parking de Stalle et également sous la promenade verte,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/11/2017 : dépôt de la demande

05/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

13/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

07/05 au 21/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- l'avis du Service Vert émis le 23 mars 2018

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 18 arbres de haute-tige de dimensions inconnues.
- Ces abattages concernent un alignement de peupliers dans sa presque intégralité.
- **Le Service Vert tient à souligner que ces abattages sont certains d'entraîner des vis-à-vis avec les propriétés voisines et qu'aucune proposition de remplacement n'est proposée dans le projet.**
- **Aussi il est demandé à l'auteur de projet de formuler une nouvelle proposition d'aménagement des abords permettant d'atténuer les vis-à-vis engendrés par les abattages, et ce sur au moins deux niveaux de l'immeuble.**
- Le projet prévoit également la conservation de 6 arbres de haute-tige dont les dimensions ne sont pas renseignées. Ces arbres sont également des peupliers formant un alignement depuis la voie publique.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 7 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Les 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 essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces recommandations sont également valables pour toute plantation supplémentaire proposée ultérieurement.

Massifs de plantations :

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Arbustes:** Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates existantes et/ou projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de cette/ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Zones de recul :

Modalités :

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

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/12/2017 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, encore agricole dans les années '50, a été urbanisé à partir des années '60 par de grandes implantations commerciales,
- La parcelle est en même temps limitrophe à un quartier résidentiel plus ancien. Le quartier est donc mixte,
- Dans ce quartier, la rue de Stalle constitue une liaison entre la commune de Drogenbos et la région bruxelloise,
- L'immeuble n°99 sur lequel porte la demande est affecté au bureau. Il présente un gabarit R+2+étage en recul et est entouré d'un parking à ciel ouvert de 44 places,
- Au Sud, le bâtiment est poursuivi par un commerce (Basic-Fit),
- Le couvert végétal est présent par un alignement de peupliers le long de la limite Est du terrain,
- Le site est desservi par les lignes de tram 4, 97 (vers Louise), le bus 98 (vers Ceria), plusieurs lignes De Lijn,

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

- démolir un immeuble de bureau,
- construire un ensemble multigénérationnel de 91 logements dont une résidence service (75), une crèche (17 enfants) et des studios pour personnes handicapées (16 studios) et pour étudiants,
- abattre une rangée de peupliers,
- aménager 18 emplacements extérieurs,

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

- le volume est prolongé vers la rue de Stalle, relativement proche des limites de la parcelle,
- la demande répond au double objectif de renforcer le logement et d'embellir cette entrée de ville,

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

- en matière de programme :
 - 3 entrées sont organisées :
 - les studios sociaux pour étudiants ou personnes précarisées qui seront gérés par une AIS, localisés à l'extrême gauche du bâtiment,
 - une crèche pour 17 enfants à l'Est,
 - une résidence service avec 65 logements de 41 m² en moyenne pour 1 ou 2 personnes, pour des PMR, avec espace cafétéria de 127 m² situé en façade latérale proche de la rue de Stalle, pour pouvoir accueillir les familles et une zone fitness,
 - 2 locaux pour les poubelles accessibles depuis la zone de recul,
 - Le projet ne prévoit pas de local vélo,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'emprise du bâtiment est augmentée de 50%, passant de 970 à 1460 m²,
 - le bâtiment est plus épais et plus long, se rapprochant à 4 ou 5 mètres des limites de la parcelle et de la rue de Stalle, pour un gabarit R+3, ce qui représente peu d'espace de jardin,
 - la crèche est située en façade Est,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement des abords entraîne l'abattage d'une grande partie de la rangée de peupliers qui marque la limite entre le quartier d'habitation de la rue de l'Etoile et le quartier mixte de la rue de Stalle. 6 peupliers sont maintenus,
 - autour du bâtiment, des petits jardins individuels sont créés,
 - la crèche dispose d'un petit jardin orienté à l'Est en bordure de l'accès carrossable,
 - le long des emplacements extérieurs, la zone de pleine terre est de 0.50 mètre de large permettant la plantation d'une haie. Il y a lieu de privilégier les haies persistantes à fleurs,
 - l'abattage des peupliers supprime un écran de verdure entre les habitations de la rue de l'Etoile et le site. Le projet ne propose pas de replantation à cet endroit. L'aménagement des abords offre peu de possibilité,
 - le service vert demande à l'auteur de projet de formuler une nouvelle proposition d'aménagement des abords permettant d'atténuer les vis-à-vis engendrés par les abattages, et ce sur au moins deux niveaux de l'immeuble,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en situation existante, les bureaux avaient 44 emplacements extérieurs,

- la demande réduit le nombre à 18 emplacements, le long de la mitoyenneté avec les fonds de jardin de la rue de l'Etoile, en supprimant la rangée de peupliers,
- vu la difficulté de faire des demi tours dans l'aménagement proposé pour les visiteurs, les livraisons, le personnel, et l'impossibilité pour ces véhicules de sortir vers la rue de Stalle par la servitude, il y a lieu de prévoir un espace de retournement,
- une servitude de passage permet une sortie des véhicules de secours vers la rue de Stalle et un raccordement à l'égout public de la rue de Stalle,
- le projet étant en partie destiné aux étudiants et aux personnes précarisées, il y a lieu de prévoir un local vélo (1 par logement),
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne de 45.2 m³ et un bassin d'orage de 62.5 m³, et une toiture verte de 1366 m²,
 - un bassin de réinfiltration planté est prévu à l'angle NO du bâtiment, à proximité de la cafétéria. Celui-ci doit être raccordé à la rivière urbaine à créer (avec le projet de reconversion du site Peugeot) jusqu'au ruisseau existant au terminus du tram,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - voirie en tarmac, stationnement en dolomie,
 - la demande prévoit de développer le projet en 2 phases, selon le plan d'implantation. Mais selon les explications données en séance, le projet se ferait en une seule phase,
 - le bâtiment est en longueur, marqué par des excroissances et des matériaux différents pour dynamiser les façades, permettant de diversifier les logements et apporter des terrasses (enduit blanc, panneau de fibre-ciment de teinte grise),
 - le projet restitue 2970 m² à la Casba,

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, la demande est soumise à :
 - 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.
Le bien est situé en fond de voirie privée, bien qu'il soit proche de la rue de Stalle prolongée.
Le nombre de stationnements à ciel ouvert passe de 44 à 18, ce qui constitue une nette amélioration en réduisant les nuisances pour les habitations riveraines de la rue de l'Etoile, mais entraîne l'abattage de la rangée de peupliers. Le réaménagement doit proposer d'atténuer les vis-à-vis avec les habitations de la rue de l'Etoile. Les peupliers ont la capacité de pomper une grande partie des eaux souterraines. Situés en fond de vallée, l'abattage de tous ces arbres sans replantation n'est pas recommandé,
Le projet améliore la gestion de l'eau de pluie par la création d'un bassin planté de rétention,
 - L'application de la prescription particulière n°3.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions. Par l'extension du gabarit existant et la modification du style architectural, le projet modifie l'environnement bâti des maisons et immeubles de la rue de l'Etoile en limitant la perspective de vue mais a pour effet de masquer la rue de Stalle, voirie régionale très passante aux heures de pointes,
 - L'application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°7 – Implantation en ce que l'extension est proche des limites de la parcelle, entre 4 et 5 mètres alors que le gabarit est de R+3. Cependant la parcelle voisine à l'Ouest de la demande (site Peugeot) fait l'objet d'une reconversion en logements et commerces avec un gabarit R+4 du côté de la demande et propose une plantation périphérique de la parcelle. La demande doit dès lors participer à cet aménagement en prévoyant de renforcer de son côté ces plantations périphériques par une haie persistante à fleurs.

Considérant que la demande répond à un besoin de logement pour les personnes âgées isolées, à un manque de place en crèche, à un manque de logements pour les étudiants ou les personnes précarisées;
Que le projet crée des liens sociaux entre les générations et est destiné à tous types de revenus;
Qu'en cela le projet est innovateur;

Considérant qu'à propos de la résidence service, il existe sur le territoire de la commune 13 maisons de repos ou repos et soins, dont une liée au CPAS, et 8 résidences services, et seulement 372 flats pour sénior, représentant 2077 lits. Cette offre se situe dans les moyennes bruxelloises;

Que la demande en lits va cependant augmenter avec l'arrivée de la génération 'baby boom' à la pension et le projet offre des flats à prix tout à fait abordable;

Que le projet a une capacité de reconversion lorsque le 'papy boom' sera passé;

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

- Raccourcir le bâtiment afin de conserver une zone de recul par rapport à la rue de Stalle équivalente au projet de reconversion du site Peugeot et aménager cette zone de recul avec un espace de jardin, éventuellement quelques emplacements de parking et une zone de retournement,
- proposer des façades plus animées, moins systématiques,
- compléter les coupes avec le tracé du gabarit existant,
- proposer une zone de retournement pour les véhicules sortant par la rue de l'Etoile (visiteurs, employés),
- placer l'entrée pour les livraisons et les poubelles par la rue de Stalle,
- prévoir un local vélo (1 par logement) pour les studios et un rangement extérieur pour les visiteurs,
- proposer une plantation périphérique de la parcelle par une haie persistante à fleurs,
- proposer soit de conserver les peupliers s'ils sont en bonne santé, soit les remplacer par des arbres adaptés à la zone humide,
- préciser l'essence des arbres à planter dans la zone de jardin en privilégiant les arbres fruitiers pouvant bénéficier aux habitants du projet, adaptés à la zone humide,
- prévoir les emplacements de stationnement en béton gazon et non en dolomie,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mixité du programme peut être maintenu, mais l'emprise doit être réduite du côté de la rue de Stalle,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être complété,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la circulation des véhicules doit être précisée,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 7 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 10

Dossier 16-43932-2018 - Enquête n° 87/18

Demandeur : CAVELL DEVELOPMENT S.A. - Monsieur Atef Nsouli

Situation : Rue Vanderkindere de 406 à 414

Objet : démolir 2 immeubles mixtes de commerces et de logements, ainsi qu'une ancienne construction en fond de parcelle, en vue de construire un ensemble de 4 unités commerciales, 15 logements, 16 emplacements de stationnement et 30 emplacements pour vélos

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43932-2018 introduite le 23/03/2018 par la S.A. CAVELL DEVELOPMENT - c/o Monsieur Atef Nsouli, et visant à démolir 2 immeubles mixtes de commerces et de logements, ainsi qu'une ancienne construction en fond de parcelle, en vue de construire un ensemble de 4 unités commerciales, 15 logements, 16 emplacements de stationnement et 30 emplacements pour vélos sur le bien sis Rue Vanderkindere de 406 à 414 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS - modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS - 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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) ;
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
 - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins ;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;

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 07/05/2018 au 21/05/2018 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 propriétaire de deux appartements sis au 31 rue Gabrielle à Uccle fait les observations suivantes :

- ce projet va susciter énormément de désagréments dans le voisinage (énorme et long chantier, endommagement possible des fondations adjacentes, bruit, perte de luminosité et de vue du fait de la hauteur des nouveaux bâtiments, manque de respect du calme et de la vie privée de l'îlot central du bloc d'immeubles par l'installation de commerces, trafic supplémentaire,...) ;

- Cela fait la troisième fois que ce projet est soumis à l'urbanisme d'Uccle, un comité de quartier avait déjà été créé pour les deux projets précédents, avec l'engagement d'un avocat.
- Lors des deux réunions de concertation, les riverains ont manifesté avec l'avocat leur désaccord, et deux rapports avaient été publiés par l'urbanisme d'Uccle suite à ces réunions, les deux projets avaient été rejetés sur de nombreux points, y compris sur la destruction d'une maison qui fait partie du patrimoine bruxellois. Comment se fait-il qu'un troisième projet de même envergure puisse être soumis à l'urbanisme sans être rejeté ? Quelle est la logique tenant compte des rapports publiés précédemment ?
- Les riverains se manifestent contre ce 3° projet ;

De nombreux riverains font les observations suivantes :

- Cela fait la quatrième fois que cet entrepreneur introduit une demande de démolition/construction. Heureusement, jusqu'à aujourd'hui, les administrations ont à chaque fois refusé d'octroyer une autorisation à cette démolition ;
- Comment peut-on permettre de démolir un tel îlot de calme et de verdure en plein centre d'Uccle ? Pour en faire des appartements et des commerces ? N'avons-nous pas assez avec le nouveau projet Cavell ? Doit-on encore abattre une partie de l'Histoire d'Uccle ?
- La façade du Garage Bastien est magnifique et reflète bien l'Histoire Art Déco de notre pays ; la fermette du 406 est une des dernières « vraies » fermettes d'Uccle, d'ailleurs, les riverains pensaient qu'elle avait été placée Patrimoine d'Uccle, n'est-ce pas le cas ? Et si ce n'est pas le cas, il serait grand temps de le faire !
- ils entendent de toute part que la Commune d'Uccle veut développer ce tronçon de la rue Vanderkindere afin d'attirer des commerces de qualité et de bouche. Il faudrait dès lors savoir que les commerces présents dans ces immeubles pour l'instant sont des commerces de très bonne qualité !
- Le vendeur de spiritueux situé dans le Garage Bastien propose un immense choix de bières de notre terroir dont certaines sont quasi introuvables ailleurs ; quant au Bistrot situé au 406 (Le Onze Quatre-Vingt) il offre une terrasse où la plus part du quartier se retrouve les samedi après-midi dans une bonne humeur et où ils n'ont pas peur de laisser courir leurs enfants ; le tout dans une ambiance intergénérationnelle qui fait chaud au cœur. Et un entrepreneur veut démolir tout cela !
- Le quartier a vu naître des associations contre ce projet, des pétitions et autres ;

Le propriétaire de l'immeuble sis au n° 21 rue Gabrielle, fait les observations suivantes :

S'oppose à toutes les dérogations en matière de réglementation urbanistique.

Les dérogations sont toujours nuisibles pour le voisinage, dont la profondeur et la hauteur du projet :

- Perte d'ensoleillement et d'intimité pour les logements bordant l'îlot ;
- Destruction de bâtiments et commerces emblématiques du quartier et perte de l'esprit villageois ;
- Augmentation de la circulation automobile à proximité d'un carrefour ;
- Une nouvelle affectation HoReCa de la fermette serait nuisible pour l'ensemble de l'îlot ;
- Les différents projets sont répétitifs et similaires

Le propriétaire de l'immeuble sis avenue Molière n° 317 fait les observations suivantes :

- Projet trop dense, et dont les proportions et gabarits ne sont pas en accord avec l'ensemble du quartier.
- Les vues de l'intérieur de l'îlot seront défigurées.
- Le nouveau projet ne s'inscrit pas dans les recommandations des refus des dossiers précédents. Il ne s'inscrit pas dans le contexte urbanistique et historique du quartier.
- Le projet doit préserver davantage le patrimoine architectural de l'îlot.
- Le projet propose la destruction de la fermette, d'une maison et du garage Bastien pour faire place à 5 commerces et 15 logements + parking souterrain pour 16 voitures.
- Le projet prend la forme de 5 maisons à toitures à versants et à hauteur variable. La partie la plus élevée est le n° 214 (R+4, au regard du reste du projet R+3).
- Le commerce s'étend profondément vers l'intérieur de l'îlot et la toiture sera très présente pour les logements alentours. Le projet propose la faculté de création de commerces HoReCa ;
- Bien que le projet soit moins invasif que les versions précédentes, les nuisances sont :
 - Les travaux de construction eux-mêmes, y compris le sous – sol ;
 - La perte d'ensoleillement pour les maisons de l'avenue Gabrielle, surtout à proximité du carrefour ;
 - Les nouveaux logements surplomberaient l'ensemble des jardins et habitations voisines, bien que les chambres soient principalement localisées vers l'intérieur de l'îlot ;
 - La perte des bâtiments significatifs ;

- L'augmentation de la pression automobile, tant du point de vue du trafic que du point de vue du stationnement ;
- Un restaurant en intérieur d'îlot constituera une nuisance pour le voisinage

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/03/2018 : dépôt de la demande ;

30/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/05/2018 au 21/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 02/05/2018 ;

Vu que l'avis du SIAMU a été sollicité le 22/03/2018 ;

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

- L'ensemble des immeubles faisant l'objet de la présente demande sont implantés le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Lotz à l'Ouest et la rue Gabrielle à l'Est;
- L'îlot est étroit et est composé d'ensembles de maisons d'habitation ou de logements multiples, ainsi que de commerces de quartier. Le bâti est plus dense du côté de la rue Vanderkindere, laquelle est une artère commerciale en voie de redynamisation dans ce tronçon;
- Le cœur de l'îlot est quant à lui aménagé de manière paysagère par des jardins à l'usage des logements environnants;
- L'îlot est implanté entre le site hospitalier "Edith Cavell" du CHIREC et la place Guy d'Arezzo. Il se resserre à l'angle de la rue Gabrielle, conférant aux premières parcelles une importante promiscuité avec l'arrière des constructions de la rue Vanderkindere;
- Les immeubles sur lesquels porte la demande sont :
 - au n° 406 : un immeuble mixte de commerce du secteur HoReCa (au rez) et d'un logement unifamilial aux étages et présentent un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Cet immeuble présente, du fait de l'implantation de la construction en recul sur la parcelle suivante, un important mur pignon en attente;
 - au n° 408 : une construction basse (Rez + Toiture à versants) implantée en fond de parcelle et bénéficiant d'ouvertures uniquement vers la rue. Cette construction témoigne, de par sa typologie, de la première urbanisation de cette partie de voirie;
 - un terrain non bâti à droite du n° 406 et à l'avant du n° 408 et à l'usage de l'ensemble des 2 immeubles;
 - au n°410 et au n°412 : un ancien garage de mécanique automobile dont l'architecture témoigne de l'époque des années 1930. Le bâtiment à rue présente un faible gabarit, variant de R à R+1, mais se développe sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle, sous forme de hangars;
 - au n°414 : un commerce de services se développant également jusqu'en fond de parcelle et présentant un gabarit rez-de-chaussée;
- Le bâti environnant présente peu de cohérence, mais est néanmoins caractérisé par un parcellaire individuel marqué et des gabarits variés laissant apparaître plusieurs respirations paysagères ou urbanistiques le long de cet axe structurant;
- Les immeubles bordant le site à gauche et à droite présentent des gabarits R + 3 et des profondeurs variables;

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

- La quadruple parcelle objet du Permis d'urbanisme est située en zone d'habitation mais aussi en liseré de noyau commercial. Cette partie de la rue Vanderkindere est en mutation avec l'installation de nouvelles enseignes commerciales mais un faible renouveau de l'habitat ;
- Le projet prévoit la démolition de la maison de commerce, de la fermette arrière et du garage automobile, en vue d'y implanter un programme de commerces et de logements :
 - 15 logements répartis comme suit :
 - 2 Studios,
 - 4 Appartements 1 chambre,
 - 5 Appartements 2 chambres,
 - 4 Appartements 3 chambres,
 - 5 surfaces commerciales ;
 - 16 emplacements de stationnement automobile en sous – sol ;

- Un ensemble de 30 emplacements pour vélos ;
- Le projet est implanté au centre d'un îlot mixte composé d'immeubles de différentes époques, gabarits, qualité constructive, etc. Il faut remarquer la profondeur de l'îlot depuis la rue Vanderkindere jusqu'à l'avenue Molière. Cette profondeur et la présence d'un important intérieur d'îlot verdurisé sont des éléments favorables pour l'implantation du nouvel immeuble ;

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

- Vu les précédentes demandes de permis d'urbanisme, ayant fait l'objet de refus, et prévoyant 23 logements + commerces, et ensuite 17 logements + commerces ;
- Le concept :
 - En prenant comme point de départ le numéro 406 et sa morphologie, l'identification des caractéristiques principales du bâti et du parcellaire environnant constitue les bases du projet proposé ;
 - La rue est caractérisée par une typologie de bâtiments directement liée au parcellaire. Le rythme vertical généré par la diversité des façades dicte une volumétrie naturellement séquencée suivant des proportions similaires. La variation des gabarits de la rue appelle également à participer à la gradation des hauteurs et des profondeurs. Avec pour points de repères les gabarits du 418 et du 406, le projet joue sur plusieurs hauteurs. Il s'intègre dans le découpage du paysage urbain tout en créant une transition depuis le croisement de la Rue Général Lotz vers celui de la rue Gabrielle. Le type d'écriture verticale mis en place intègre le projet dans la trame existante ;
 - Les retraits alternés des façades par rapport à l'alignement offrent à la rue une respiration et aux logements de belles terrasses vers le sud dont l'animation est propice à appuyer le caractère familial du voisinage et favorable à l'ambiance de la rue. De l'autre côté de la rue, le retrait résultant de la proximité du coin et de la situation des bâtiments principaux sur la rue Marie Depage éloigne le vis-à-vis ;
 - Le rez-de-chaussée est travaillé pour privilégier la transparence et la vue sur le jardin à l'arrière. Deux travées par lesquelles sont pratiqués les accès sont complètement dégagées. Ces passages extérieurs couverts créent appels et vues vers les jardins. Ils connectent directement les jardins à la rue. Entre les deux un espace largement vitré élargit le champ de vision. En progressant à travers ces espaces au rez-de-chaussée, toute la largeur et toute la profondeur de la parcelle sera perceptible. Pour encore accentuer la perméabilité vers les jardins de l'intérieur d'îlot et préserver la transparence du rez-de-chaussée, les locaux de service liés aux commerces prennent place en sous-sol ;
 - En intérieur d'îlot, le projet est travaillé dans la même optique et poursuit également l'objectif du bon aménagement des lieux dans l'intérêt des futurs occupants et du voisinage. Une zone de pleine terre à l'arrière et des jardins aménagés sur un couche de terre de plus de 60 cm permettront d'aménager un espace vert ce qui va largement contribuer à améliorer la situation actuelle ;
 - Ces dispositifs permettront aussi d'infiltrer une partie des eaux de pluie. La réduction du gabarit de l'ancienne écurie va libérer le fond de parcelle et permettre de connecter visuellement les jardins et ouvrir des vues vers le massif boisé des parcelles voisines au Nord et ce pour le projet mais également pour le voisinage. Les gabarits des volumes moins hauts et plus profonds, plus hauts et moins profonds et en raccord avec les profondeurs et profils des constructions voisines dynamisent les volumétries et l'intérieur d'îlot ;
 - Le travail sur les hauteurs et profondeurs de constructions vise à optimiser l'ensoleillement et à minimiser les ombres portées. Les logements sont situés aux étages. Ils sont majoritairement traversants, exceptés les studios et appartements 1 chambre du 1er niveau ;
 - Les séjours sont orientés sud, c'est-à-dire côté rue, et jouissent de terrasses pour la plupart couvertes. Les chambres sont tournées vers l'intérieur de l'îlot. Contrairement à ce que laisserait supposer la volumétrie, les logements ne sont pas confinés à l'intérieur d'une trame stricte et étroite, mais s'élargissent en façade et multiplient ainsi les vues et les prises de lumière ;
- Matérialité
 - L'expression générale du projet, qui vise à s'intégrer harmonieusement et de façon homogène au tissu urbain traditionnel de « Uccle Cavell Village », n'en exclut toutefois pas une approche esthétique contemporaine, qui se manifeste notamment par sa volumétrie et sa matérialité ;
 - En regard du contexte existant, du parti et de la morphologie proposée pour le projet, le concepteur a opté pour deux matériaux principaux, appliqués respectivement sur deux plans différents. L'objectif est de chercher à marquer un contraste entre les façades et les pignons du

bâtiment afin d'affirmer un rythme vertical en écho à la typologie du parcellaire et des maisons du quartier. Pour guider le choix du matériau de couverture des façades et des pans de toitures, le concepteur a établi une série de critères :

- convenir aussi bien en tant que revêtement de façade que de toiture ;
 - ne pas constituer une surcharge trop importante ;
 - être en accord avec la gamme de teinte des matériaux présents alentours ;
 - permettre de travailler un appareillage en référence aux appareillages de brique, motifs et frises qui ornent les façades du quartier ;
 - être durable dans le temps ;
- À l'issue de recherches, le cuivre s'est révélé être particulièrement adapté. Ses caractéristiques donnent l'occasion d'apporter une texture originale et noble dans la rue et en intérieur d'îlot, en harmonie avec les chromatiques et matériaux du quartier. Le matériau secondaire habille les pignons, les retours et plafonds des terrasses. Il répond au revêtement de façade de manière contrastée, sans dissonance, et renforce l'harmonie entre le projet et son environnement bâti ;
 - L'intérêt s'est également porté vers la pierre naturelle. Durable et résistante, la pierre occupe une place privilégiée dans la matérialité urbaine. Un revêtement en pierre, à la mise en œuvre soignée et possédant de nombreuses qualités constructives va garantir l'ancrage du projet dans la rue ;

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

- en matière de programme :
 - le projet vise la transformation d'une maison unifamiliale comprenant également un commerce, une ferme anciennement à vocation de commerce et d'écurie, et un garage automobile ;
 - le programme de la demande vise à densifier tant l'offre commerciale que l'offre de logements sur cette rive d'îlot ;
 - les surfaces commerciales, modulables, présentent des superficies variables et peuvent répondre à la demande du quartier en la matière. Toutefois, il y a lieu de préciser de manière explicite que celles – ci ne seront pas à vocation HoReCa, au regard de l'application du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne cette utilisation ;
 - les logements des étages supérieurs sont, pour la plupart, traversants à partir du 2^{ème} étage, tandis que des logements de plus petite capacité d'accueil créent une zone tampon avec le commerce. Néanmoins leurs qualités d'habitabilité méritent d'être améliorées ;
 - le projet propose la création d'un parking souterrain d'une capacité de 16 emplacements de stationnement pour véhicules, et dont l'accès s'effectue au moyen d'une rampe sur la droite du projet. L'étage en sous – sol, comprenant les parkings et les différentes fonctionnalités, s'étend profondément vers l'arrière de la parcelle, ce qui laisse des opportunités pour aménager des superficies de pleine terre significatives ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante selon une trame parcellaire relativement étroite, à l'instar des constructions voisines de cette rive d'îlot ;
 - la volumétrie varie de R + 2 à R + 4, et les constructions sont couvertes de toitures à versants, ce qui se retrouve dans les perspectives visuelles de la rue ;
 - l'implantation du rez – de – chaussée commerciale présente 2 larges ouvertures vers l'intérieur de l'îlot, de sorte à assurer une transparence et des dégagements visuels ;
 - du côté arrière, le projet opte pour la démolition de l'ancienne ferme. En contrepartie, l'implantation commerciale s'étend profondément vers l'arrière, en 2 endroits, ce qui pourrait être préjudiciable pour l'aménagement paysager qualitatif de cet intérieur d'îlot, mais également pour la conservation de l'intimité des jardins voisins ;
 - les logements bénéficient de terrasses privatives ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose la création de 2 accès piétonniers vers l'arrière de la parcelle ;
 - les surfaces non bâties recevront principalement des revêtements minéralisés. À l'arrière de la parcelle, une zone de pleine terre est maintenue, et 5 arbres à haute tige sont à planter ;
 - 2 surfaces de jardins sont aménagées sur la toiture du garage (environ 60 cm de terre) ;
 - Du côté de la rue, le soubassement commercial rentre vers l'arrière de sorte à pouvoir créer un dégagement au bénéfice des piétons et des habitants ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le projet, situé dans un quartier du centre la commune, et disposant de bonnes infrastructures en matière d'offre de transport en commun ou de moyens de locomotion alternatifs (voitures partagées, stations VILLO, ...). De plus il est implanté à proximité de nombreux commerces, services et équipements ;
- le projet propose la création d'un parking de 16 emplacements de stationnement au regard de la création de 15 logements, ainsi que la mise en place de 2 zones (1 au rez et 1 au sous-sol) pour stationnement de 30 vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Dans le respect du RCU relatif à la gestion des eaux de pluie, un dispositif de gestion, permettant de tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle, est prévu. Il est composé d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture soit 22.000 l et d'un volume tampon dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, soit 23.000 l ;
 - Cependant la priorité dans chaque projet construction de cette ampleur est de favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, ce qu'il s'indique d'étudier ;

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 n° 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande modifiée :
 - supprime la fermette en intérieur d'îlot, au détriment de la conservation du patrimoine immobilier. Toutefois, cette suppression, de pair avec la construction de l'immeuble à rue, réduit de manière significative les zones de pleine terre, au préjudice d'aménagements paysagers qualitatifs de l'intérieur de l'îlot;
 - engendre une promiscuité non souhaitable entre les jardins de l'intérieur de l'îlot et l'immeuble de logements à rue;
 - empiète de manière significative et peu appréciable sur l'apport d'ensoleillement sud de l'about de l'îlot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZH, le projet :
 - Propose la suppression d'un logement unifamilial et la reconstruction d'un ensemble de 15 logements répartis sur plusieurs parcelles, ce qui représente un programme relativement cohérent au regard des spécificités des lieux, de la typologie des maisons d'habitations voisines (comptant pour la plupart un maximum de 3 ou 4 logements), et des problématiques de mobilité et de stationnement rencontrés ;
 - Propose un ensemble de logements variés, pour la plupart bénéficiant de 2 orientations, et présentant de belles qualités d'habitabilité. Néanmoins, il y a lieu d'améliorer les qualités des logements du 1^{er} étage en favorisant les unités traversantes ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, le projet :
 - De par son implantation, ses gabarits variés et son développement sur l'ensemble des parcelles, offre une réponse relativement intégrée aux particularités des lieux ;
 - La demande apporte les justifications quant à la démolition des immeubles et en particulier de la fermette arrière ;
 - Supprime des perspectives visuelles vers l'intérieur de l'îlot, se retrouvant à plusieurs endroits le long de la voirie, mais opte pour 2 grandes ouvertures au rez – de – chaussée et une pour une typologie plutôt verticale. Il y a lieu d'observer que cette rive d'îlot nécessite de retrouver davantage de cohérence ;
 - S'avance profondément vers l'intérieur de l'îlot avec les gabarits du rez commercial, au détriment des aménagements paysagers in situ, des vues et de l'ensoleillement des constructions adjacentes situées le long des rues perpendiculaires ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non – respect de l'art. 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté), la demande :

- Propose l'implantation de la façade du rez en retrait par rapport à l'alignement, de sorte à pouvoir favoriser la circulation des piétons à cet endroit. Cette option permet également d'asseoir le bâtiment de manière plus optimale, et les saillies aux étages sont de faible profondeur ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non – respect de l'art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne, la demande :
 - Au rez-de-chaussée, la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain. Ces surfaces sont affectées au commerce, et étant situées le long d'un liseré de noyau commercial, le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) prévoit qu'elles puissent s'étendre à l'intérieur de l'îlot. La surface commerciale à l'arrière est traitée comme une composante du jardin, tel une terrasse couverte ;
 - Au niveau du n° 406, la profondeur de construction du corps principal n'est pas modifiée par rapport à la situation existante et le volume bâti en fond de parcelle est réduit. La profondeur de construction de la travée située à côté du 416 s'aligne strictement à cette profondeur. La typologie et le traitement architectural du centre du projet s'avancent vers l'intérieur de l'îlot, tout en conservant des lignes de constructions plus souples et en intégrant l'ensemble des terrasses aux volumes bâtis ;
 - À noter qu'actuellement, 82% de la surface du terrain sont occupés par des constructions qui s'étalent sur toute la profondeur des parcelles. Le projet réserve 48% de la surface du rez-de-chaussée à des espaces extérieurs répartis entre cours, jardins et passages couverts ;
 - Néanmoins, le projet propose la démolition de la fermette arrière afin de pouvoir agrandir les superficies commerciales, ce qui porte atteinte au bon aménagement des lieux, tant en ce qui concerne la conservation du patrimoine architectural, que le maintien de zones de pleine terre suffisantes et d'un seul tenant. Toutefois, il s'avère difficile d'envisager une reconversion de ce bâtiment arrière, en cohérence et en harmonie avec l'ensemble du projet, de par cette promiscuité notamment, de par les difficultés de mise en évidence de la construction, mais également de par la perte des qualités patrimoniales actuelles de la fermette, au vu de ses nombreuses transformations. La suppression de cette fermette conduit également à l'abaissement d'une partie du mur de séparation, au bénéfice de l'amélioration des vues vers les aménagements paysagers mutuels et de plusieurs arbres à haute tige à l'échelle de l'îlot ;
 - Propose une volumétrie se raccordant aux profils des constructions mitoyennes et s'étendant au-delà vers le centre du projet. Il y a toutefois lieu d'améliorer l'intégration de la façade arrière aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de la maison n° 406 par rapport à la construction mitoyenne de gauche ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non – respect de l'art. 5. - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, la demande :
 - La hauteur de la façade de l'immeuble de gauche est sensiblement plus élevée que celle de la maison implantée au n° 404. Cette option amorce une série de gabarits divers le long du projet et accentuant la dominante verticale de la rue ;
 - Le projet propose une variation de gabarits, mais en veillant leur intégration les uns par rapport aux autres, mais également par rapport aux constructions tant voisines que faisant face au projet ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non – respect de l'art. 6. - Toiture (hauteur), la demande :
 - Le projet met en place des gabarits de transition entre le croisement de la Rue Lotz et celui de la rue Gabrielle. Bien que la hauteur de façade et le profil de la toiture de la dernière travée soient plus élevés que ceux du n° 416, cette travée s'aligne sur le n°418. En outre on peut considérer que le n° 416 pourrait être rehaussé à l'avenir suivant le profil du 418 et ainsi se raccorder au projet et affirmer la continuité. Notons aussi que cette configuration est assez fréquente et aussi dans la rue ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non- respect de l'art. 12 - Aménagement des zones de cours et jardins, la demande :
 - Propose la construction de superficies commerciales vers l'arrière, et préjudiciables pour les qualités paysagères de ce jardin reconstitué. Il s'indique de réduire la profondeur de cette construction en supprimant la dernière travée des commerces 0.5 et 0.2 au profit d'aménagements de jardins ;
 - Parallèlement à cette réduction de bâti, contribuant à diminuer les superficies commerciales sur la parcelle, il s'indique d'intégrer le local pour les poubelles à l'arrière du commerce de gauche, lequel devra être fusionné avec le commerce avant ;

- Elude la matérialisation de la délimitation entre l'espace public accessible aux commerces et les jardins arrières. Il s'indique d'envisager cette matérialisation au moyen d'une grille ajourée ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif au non – respect de l'art. 13 - Maintien d'une surface perméable, la demande :
 - Le projet prévoit d'augmenter la perméabilité de la parcelle en maintenant une zone perméable de 20 % (zone de pleine terre et jardins aménagés sur une couche de terre de plus de 60cm, qui s'égouttent vers la zone de pleine terre) contre quasi rien aujourd'hui. Bien qu'étant une amélioration, ceci reste inférieur au 50% préconisé par le RRU et peut s'expliquer par :
 - La volonté de préserver la transparence du rez-de-chaussée et les vues vers le jardin depuis la rue. Pour ce faire, les locaux de service liés aux commerces prennent place en sous-sol ;
 - Les impositions en matière d'emplacement parking ;
 - Les impositions en matière de gestion des eaux de pluie ;
 - Les besoins en locaux techniques, de service et de stockage ;

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

- La demande est accompagnée par une étude historique détaillée justifiant les démolitions. De plus, il s'indique de souligner les qualités architecturales du projet présenté, ce qui permet ces options :
 - La construction en 1910 d'une maison et de ses dépendances au 406 de la rue Vanderkindere correspond aux prémices d'une densification lente et progressive de l'îlot. Celui-ci se caractérise alors par une division créant des parcelles relativement étroites et profondes du côté de la rue Vanderkindere ;
 - Il s'agit d'une maison traditionnelle destinée à Monsieur Dumortier. Elle comprend 5 niveaux hors sol et une toiture à deux pans, avec magasin et écurie en fond de parcelle, qui se développent sur un bandeau d'environ 4,50 mètres de large sur 30 mètres de profondeur, longeant une cour privée. Malgré les changements successifs de propriétaires et d'affectation, le profil et la façade de la maison coté rue sont restés quasiment inchangés jusqu'à aujourd'hui ;
 - En 1929, le volume de l'écurie du 406 qui ferme la parcelle est transformé suite à un incendie, et devient un atelier. Il conservera sa forme générale ;
 - La même année, sur la parcelle voisine du 410 (aujourd'hui numéro de police 412) rue Vanderkindere dont la forme longitudinale rappelle celle du 406, Paul Denayer fait construire une maison et un atelier qui adoptent cependant une morphologie bien différente, avec seulement deux niveaux et des toitures plates. En 1934, une annexe est ajoutée à l'arrière du 1er étage en toiture ;
 - Le 406 et 410 jettent ainsi les bases du dessin de façade hétérogène de cette portion de la rue Vanderkindere, tout en présentant un schéma d'occupation de l'îlot sur une grande profondeur reflétant sa division parcellaire ;
 - Les agrandissements consécutifs du garage du 410 vont confirmer cette tendance à l'étalement des constructions sur la profondeur des parcelles ;
 - En 1945, la première extension du garage s'implante en rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle, entre le 406 et le 410, et en mitoyenneté avec ce dernier ;
 - En 1950, les plans sont légèrement modifiés pour agrandir l'espace destiné au garage ;
 - En 1956, une nouvelle extension est ajoutée en fond de parcelle, et achève de l'occuper entièrement par des constructions ;
 - En 1973, un hangar est construit en rez-de-chaussée sur l'ensemble du terrain du 414, en mitoyenneté du bâtiment s'élevant sur 4 niveaux situé au 416 rue Vanderkindere, lui conférant finalement sa volumétrie globale actuelle, hétérogène et discontinue ;
 - 2001 marque la dernière étape des travaux effectués entre les 404 et 416 rue Vanderkindere : une nouvelle cuisine à destination d'un restaurant situé au 406 est implantée au rez-de-chaussée, laissant encore un peu moins d'espace aux espaces de cours et jardins sur cette partie de l'îlot ;

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

- Limiter significativement la profondeur de construction du projet en intérieur d'îlot :
 - Supprimer la dernière travée du commerce 0.5 et 0.2 au profit d'aménagements paysagers qualitatifs ;
- Intégrer le local pour les poubelles à l'arrière du commerce de gauche, lequel devra être fusionné avec le commerce avant ;

- Améliorer l'intégration de la façade arrière aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de la maison n° 406 par rapport à la construction mitoyenne de gauche (réduction de volumétrie en mitoyenneté) ;
- Envisager la matérialisation de la délimitation entre l'espace public ou accessible pour les commerces, et les jardins, au moyen d'une grille ajourée ;
- Présenter, de manière détaillée, les matériaux prévus pour les toitures et les façades (types de finitions, teinte, ...) ;
- Renoncer aux utilisations HoReCa pour les commerces, lesquelles devront, le cas échéant, faire l'objet de demandes de permis d'urbanisme séparées ;
- Favoriser l'aménagement de logements traversants pour le 1^{er} étage, et revoir leur nombre ou leur répartition en conséquence ;
- Présenter les plans d'aménagements paysagers favorisant l'infiltration in situ des eaux de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de démolition et de reconstruction peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que l'impact et le gabarit du projet seront réduits au bénéfice des qualités paysagères et d'ensoleillement de l'ensemble de l'intérieur de l'ilot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 11

Dossier 16-43654-2017 - Enquête n° 088/18

Demandeur : Monsieur Charles De Pauw AREA Real Estate S.A.

Situation : Square des Héros de 2 à 4

Objet : démolir un hôtel existant et construire un immeuble de 30 appartements, avec un parking en 2 sous-sol de 37 voitures et 58 vélos

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43654-2017 introduite à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain le 30/06/2017 par la S.A. AERA Real Estate c/o Monsieur Charles De Pauw et visant à démolir un hôtel existant et à construire un immeuble de 37 appartements, avec un parking en 2 sous-sol de 46 voitures et 50 vélos, et modifié en application de l'article 177/1 al. 4 du CoBAT à l'initiative du demandeur, en réduisant le programme à 30 appartements, 37 emplacements de parkings et 58 rangements pour vélos sur le bien sis Square des Héros de 2 à 4;

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

cxwcfdsdfqs

Vu l'avis de la Commission de concertation du 6/12/2017 et notamment la description de la situation existante, des motifs d'enquête, des observations sur le projet;

Considérant en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences de la demande telle qu'introduite:

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT;

Considérant que pour la demande telle que modifiée, 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 portant 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 de la zone d'habitation;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un Règlement d'Urbanisme, non-respect des :
 - Article 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
 - Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Article 6 - Toiture (hauteur);
 - Article 10 - Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels);
 - Article 12 - Aménagement des zones de cours et jardins;
 - Article 13 - Maintien d'une surface perméable;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison du rapport d'incidences inhérent au nombre de parking en sous-sol entre 25 et 50 (catégorie 26 de l'annexe B);
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26);

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure de la demande telle que modifiée est la suivante :

07/05/2018 au 21/05/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- La démolition de l'hôtel, sous-sol et abords compris;
- La construction d'un immeuble à 30 appartements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 37 places (dont 2 motos et deux pour PMR) et 58 emplacements pour vélos;

Considérant que la demande telle que modifiée répond aux objections de l'avis de la Commission de concertation et réduit l'importance des dérogations sollicitées en :

- Supprimant un étage,
- Supprimant la dérogation d'implantation en zone de recul,
- Réduisant le nombre d'appartements de 37 à 30,
- Déplaçant le penthouse vers la droite, permettant de réduire le mur mitoyen de gauche,
- Rehaussant le niveau du rez-de-chaussée de 1 mètre pour augmenter la valeur du socle,
- Déplaçant la rampe de parking dans l'emprise de l'immeuble,
- Réduisant le nombre d'emplacements de 46 à 37,
- Réduisant l'emprise pour augmenter la pleine terre de 297 à 442 m²,
- Modifiant la teinte de la brique de blanc à gris-beige nuancée,
- Modifiant le revêtement de façade de l'étage en recul,
- Ecartant les balcons par rapport au mitoyen de gauche de 2 à 3.5 mètres,
- Augmentant la superficie des toitures vertes au 5^{ème} étage,

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - 4 appartements de 1 chambre, 21 appartements de 2 chambres, 5 appartements de 3 chambres;
- en matière d'alignement :
 - L'alignement en oblique permet d'augmenter la zone de recul du côté droit de la parcelle, ce qui augmente la perspective vers l'immeuble n°5 et sa tourelle et un saule pleureur situé en bordure de la zone de recul;
 - Les balcons des appartements situés sur la gauche débordent de maximum 1.87 mètre la zone de recul, mais sont situés à 3.50 mètres de l'axe mitoyen, suffisamment dégagés de la maison de gauche,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit projeté est de plus de 15,50 mètres en profondeur, sans compter les balcons situés en façades avant et arrière;
 - Le gabarit est continu de R+4 et 1 étage en recul, et détaché de la mitoyenneté de gauche;
 - Le 4^{ème} étage est en recul de la façade latérale de droite, ce qui permet un meilleur raccord volumétrique avec l'immeuble de droite;
 - L'abaissement du gabarit réduit les nuisances sur les constructions de la rue de l'Echevinage;
 - Le projet implante le rez-de-chaussée au niveau haut du terrain, de sorte que le sous-sol apparait en socle, ce qui permet de situer les balcons à partir du 1^{er} étage à une distance plus adéquate par rapport au niveau du trottoir;
 - Le mur pignon de gauche de l'hôtel est abaissé par la suppression d'un niveau et le décalage vers la droite du 5^{ème} étage, ce qui permet de dégager visuellement l'immeuble de gauche d'une héberge importante,
 - La zone de retrait latéral de droite est réduite de 3.60 à 3.20 mètres, suite à l'élargissement de la travée de gauche pour l'accès au parking, ce qui limite encore les ouvertures vers l'intérieur d'ilot. Vis-à-vis de l'immeuble n°5, les balcons en façade latérale d'une profondeur de +/- 1.20 mètres limitent l'espace de la zone latérale à 1.90 mètres, ce qui est invasif sur 3 niveaux,
 - L'implantation des sous-sols sur deux niveaux occupe quasi l'entièreté de la parcelle, mais libère la zone de recul non aedificandi, ce qui augmente la zone de pleine terre de 297 à 442 m²,
 - Le relief de la zone latérale ne doit pas être modifié par rapport à la situation existante afin de ne pas créer de mur de soutènement du côté du n°5. La différence de niveau entre la zone latérale et la dalle du parking doit être évitée en zone latérale,
- en matière d'ensoleillement :
 - L'étude d'ensoleillement illustre que le projet modifié n'aggrave pas la situation de l'ensoleillement pour les immeubles de l'avenue de l'Echevinage,
- en matière d'esthétique :

- La façade rue est animée par des panneaux en bois ajourés coulissants;
- Les briques sont de teinte claire gris-beige nuancé,
- en matière de patrimoine :
 - La parcelle est située dans l'emprise du noyau villageois médiéval d'Uccle remontant au moins jusqu'au 12^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 3 - Uccle; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique);
 - Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul comprend 3 accès piétons. Leur cheminement est dynamique et délimite des zones franches de plantations,
 - La superficie de pleine terre (27%) est inférieure à 50% mais la situation est améliorée par rapport à la situation existante, en zone de recul. Il est cependant possible d'améliorer le situation en installant une toiture intensive (min 30 cm de substrat), plutôt qu'extensive en toiture; ce qui permettra non seulement d'améliorer la biodiversité, mais également de compenser la petite taille de citerne d'eau pluviale prévue, et donc de répondre à cette dérogation au RCU communal et au RRU en matière de gestion des eaux pluviales;
 - La séparation entre l'accès carrossable et piétonne doit être plus marquée par la végétation et se prolonger jusqu'à l'alignement de l'espace public afin de réduire la rupture de la végétation à l'alignement,
 - La zone latérale est verdurisée. Elle est cependant plus étroite que dans le premier projet portée de 3.60 à 3.20 mètres,
 - Chaque appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse et d'un jardin;
 - Tous les appartements aux étages bénéficient d'un balcon;
 - Au 5^{ème} étage, l'appartement de 3 chambres bénéficie d'une terrasse et de zone aménagée en toiture verte sur 50% de la surface;
 - L'emprise du sous-sol n'est pas modifiée à l'arrière. Les arbres doivent être plantés à plus de 2 mètres de la limite de fond, le chemin doit être modifié en conséquence. Il y a lieu d'opter pour des arbres à fleurs, convenant pour les petits espaces,
 - Les jardins arrière sont aménagés en partie sur la dalle du parking,
 - Les plantations prévues participent peu à la biodiversité et acidifie le sol,
 - Les haies entre jardins et le long de la mitoyenneté de droite sont en taxus. Il y a lieu d'opter pour des haies persistantes fleuries,
 - En zone de recul, les plantations sont peu variées. Il y a lieu de prévoir des plantations à fleurs au feuillage persistant,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet s'implante à proximité immédiate d'un pôle de transit de transports en commun. Le nombre de parkings a été revu en conséquence, ce qui a permis de limiter l'emprise des sous-sols sur la parcelle, eut ainsi de l'importance du déblai,
 - Le projet comprend 58 emplacements vélos pour 30 appartements, ce qui permet aux habitants de disposer d'un nombre aisé de vélos et de participer à la mobilité douce et s'inscrire dans les objectifs de développement durable;
 - La rampe de garage est déplacée dans l'emprise du bâtiment, le long de la mitoyenneté de gauche. Il y a lieu de prévoir une isolation acoustique suffisante vis-à-vis de l'immeuble de gauche,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit un bassin d'orage de 41 m³ et une citerne de 14 m³;
 - Le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016, prévoit de privilégier l'infiltration des eaux pluviales, il y a donc lieu de remplacer le bassin d'orage par un (ou plusieurs) dispositif(s) d'infiltration de même contenance dans la zone de recul ou/et dans la zone de cour et jardin; toutes les eaux pluviales tombant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront raccordées à ce(s) dispositif(s) d'infiltration;

- La capacité de la citerne d'eau de pluie ne respecte ni le règlement régional d'urbanisme, ni le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016,
- La réutilisation des eaux de pluie pour le nettoyage des communs, l'arrosage et les WC permet de réduire la quantité d'eau de pluie déversée directement dans les égouts, la dérogation n'est pas justifiée;
- Une toiture intensive (min 30 cm de substrat) permettrait de compenser la petite taille de la citerne par rapport à la taille du projet;
- Il y a lieu d'utiliser l'eau de pluie pour l'arrosage en plaçant des robinets extérieurs à chaque entrée d'immeubles et à chaque terrasse arrière;
- en matière d'environnement :
 - Le projet est situé dans une zone à risque hydrogéologique;
 - Vu l'existence d'une canalisation d'égouttage appartenant à la propriété située au N° 1A de l'avenue de l'Echevinage; il y a lieu de relier la canalisation de la propriété située au N° 1A avenue de l'Echevinage au réseau d'égouttage public;
 - La réalisation du parking doit être accompagnée d'une dalle drainante sous le second niveau de parking;
 - Il y aurait lieu de :
 - Egoutter toutes les surfaces situées sur la dalle de parking et de renvoyer ces eaux dans le bassin d'orage;
 - Prévoir un pavage perméable sur les premiers mètres de la rampe d'accès au parking projeté;
 - Préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service "Eaux Souterraines" de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - Le projet améliore les qualités de l'intérieur d'ilot par la suppression du volume existant en intérieur d'ilot et l'augmentation des aménagements de jardin,
 - Le projet crée un immeuble de grand gabarit et continu sur la quasi-totalité de la largeur de la parcelle,
 - Il tient mieux compte de la proximité des immeubles directement riverains, par la suppression d'un niveau et le recul du 5^{ème} étage, et notamment les constructions de la rue de l'Echevinage,
 - La superficie de pleine terre est augmentée en zone de recul,
 - Les plantations doivent être plus variées, proposer des espèces à fleurs et participer davantage à la biodiversité,
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet ne respecte pas les immeubles patrimoniaux du bâti environnant du projet, et les particularités des lieux :
 - Le gabarit projeté de R+4 + recul en front continu s'adapte mieux au bâti existant et réduit un imposant mur pignon aveugle,
 - La paroi coulissante des balcons apportent une dynamique à la façade avant,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - alignement de la façade avant), le projet s'implante à l'alignement de la mitoyenneté gauche, puis s'en écarte pour augmenter la zone de recul, ce qui permet d'augmenter la perspective vers l'immeuble de droite et l'aménagement de sa zone de recul;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation concerne un décalage entre profondeur au centre du projet. La dérogation ne porte donc pas de nuisance en mitoyenneté,
- Il améliore la situation, en supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche, une toiture intensive sur la toiture principale atténuerait cette dérogation,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- En réduisant la hauteur du projet d'un niveau, il s'adapte mieux au bâti existant. Le pignon émergeant du côté de gauche est réduit et le gabarit dégressif du côté de droite respecte mieux l'immeuble voisin,
- Le projet s'implante en mitoyenneté de la maison n°1 Square des Héros et réduit fortement l'héberge existante. Le recul latéral du 5^{ème} étage y contribue dans le respect de cette maison et son caractère patrimonial,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet est plus haut que l'immeuble de gauche, mais le raccord est harmonieux. Les balcons en façade avant respectent la hauteur de la corniche de l'immeuble de gauche. Le gabarit est plus respectueux de la proximité des immeubles de la rue de l'Echevinage,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
 - Le niveau du rez-de-chaussée est rehaussé de 1 mètre, ce qui permet de créer un véritable socle,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Le projet améliore la situation, mais doit tendre davantage au respect du règlement régional d'urbanisme,
 - La largeur de la zone latérale de droite est plantée,
 - Le projet doit respecter les objectifs du RRU qui vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif. Les plantations doivent être plus variées et plus fleuries afin d'attirer les insectes pollinisateurs,
 - une toiture intensive sur la toiture principale atténuerait cette dérogation;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Le projet tendre à respecter le quart de la parcelle en zone de pleine terre par la création d'une zone de recul de pleine terre. Le chemin doit permettre la percolation des eaux de pluie,
 - l'accès carrossable est intégré dans l'emprise du bâti projeté,
 - le remplacement du bassin d'orage par un dispositif d'infiltration ainsi que le placement d'une toiture intensive sur la toiture principale atténueraient cette dérogation ;
- En ce qui concerne l'application des articles 124 et 147 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte pour une demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
 - Vu la présence du pôle de transports en commun à proximité immédiate du site, le ratio de 1.25 voiture par appartement est suffisant et favorise les modes de déplacements alternatifs;
 - L'implantation du parking laisse la possibilité de planter des arbustes en zone de recul et arbres de moyenne tige en zone de jardin,

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

- En ce qui concerne la ZICHEE qui couvre l'axe structurant de l'avenue Brugmann et tout l'ilot dans lequel s'implante la demande, le projet tient mieux compte de la qualité des immeubles anciens avoisinant;
- Le projet propose des raccords plus harmonieux avec le bâti environnant tant mitoyen que voisins, et propose un gabarit et une esthétique assurant le respect de leur architecture et un ensemble plus cohérent du square et de sa valeur tant paysagère que patrimoniale;
- Le gabarit respecte mieux l'ensoleillement de l'intérieur de l'ilot et des immeubles patrimoniaux de l'avenue de l'Echevinage;
- L'aménagement des abords doit viser une plus grande biodiversité,

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

- Réduire la largeur des balcons en zone latérale à maximum 80cm,
- Dans les abords, les chemins doivent permettre la percolation des eaux de pluies,
- En zone latérale, supprimer la modification du relief du terrain pour ne pas modifier les abords du jardin de droite,
- En zone de jardin, planter les arbres à minimum 2 mètres de la limite de fond de la parcelle, modifier le chemin en conséquence,
- Proposer des arbres de moyennes tiges à fleurs, adaptés aux petits espaces,
- Pour les haies, proposer des haies persistantes à fleurs,

- Pour les parterres en zone de recul, proposer des plantes à fleurs au feuillage persistant,
- Respecter le règlement communal d'urbanisme en matière de gestion d'eau de pluie,
- Remplacer pour la toiture principale la toiture extensive par une toiture intensive;
- Raccorder la citerne d'eau pluviale à un robinet extérieur pour les appartements bénéficiant d'un jardin, un robinet extérieur pour la zone de recul et un robinet pour le nettoyage des communs;
- Utiliser la capacité de la citerne d'eau de pluie pour le nettoyage des communs, l'arrosage en plaçant des robinets extérieurs pour les jardins arrières et à chaque entrée d'immeuble pour la zone de recul,

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 les balcons en zone latérale doivent être réduits,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les abords doivent davantage participer à la biodiversité,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU sont accordées aux motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/06/2018
objet n° 12

Dossier 16-43843-2018 - Enquête n° 79/18

Demandeur : BELGIUM TASTE S.P.R.L. - Monsieur Alexandre MASSON

Situation : Rue Edith Cavell 35

Objet : transformer et étendre un commerce HoReCa, transformation d'un logement avec création d'un accès autonome, transformation des façades, aménagement de la zone de recul et aménagement d'une nouvelle terrasse du côté du jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43843-2018 introduite le 01/02/2018 par la S.P.R.L. BELGIUM TASTE - c/o Monsieur Alexandre MASSON, suite au procès-verbal d'infraction n° U 15/1994 du 24/06/1994, portant sur le changement d'affectation de la cave et du rez-de-chaussée de l'immeuble, et visant à transformer et étendre un commerce HoReCa, transformation d'un logement avec création d'un accès autonome, transformation des façades, aménagement de la zone de recul, et aménagement d'une nouvelle terrasse du côté du jardin sur le bien sis Rue Edith Cavell 35;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification totale ou partielle d'un logement en ZH ;
 - application de la prescription particulière 2.3.a1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Commerce au premier étage hors liseré NC ;
 - application de la prescription particulière 2.3.a2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Entre 150 et 300 m2 de commerce hors liseré NC ;
- 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 :
 - article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - l'application du Règlement communal d'urbanisme (art 149 du CoBAT) en matière d'ouverture ou d'extension d'HORECA ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- réclamations visant à rejeter la demande d'aménagement d'une nouvelle terrasse du fait des nuisances sonores qu'elle ne manquera pas de générer. Certains souligneront peut-être que l'école est aussi génératrice de bruit mais seulement pendant les heures de travail et pas le weekend;
- plus d'une centaines de logement avenue Churchill, rue Edith Cavell et rue Marie Depage (dont une grande majorité ont leur chambre donnant sur les jardins) seront exposés d'autant plus que certains immeubles sont haut ce qui amplifiera le bruit par réverbération;
- un permis pour la construction d'une terrasse a été octroyé en 2009 mais aucune terrasse n'a été construite et aucune salle du restaurant ne donnait sur les jardins. De nombreux restaurants sur Uccle n'ont pas d'autorisation d'exploiter leur terrasse si cette dernière est en îlot donnant des logements. Pourquoi serait-ce le cas ici dans une zone résidentielle ?

- comme mentionné dans la note explicative du dossier, le bâtiment est situé "en zone d'habitation et hors du liseré de noyau commercial", les riverains souhaitent donc que la condition "nombre restreint de client (24 places) en terrasse et fermeture à 23h00 au plus tard", soit maintenue, comme mentionnée dans le précédent permis d'urbanisme PU n° 38273 (06/06/2009) ;
- en effet, la surface destinée à l'HoReCa étant augmentée à plus de 300 m², si l'on inclut la surface de la terrasse, le nombre de clients potentiels sera donc plus important, ce qui risque d'engendrer des nuisances sonores. De plus, un nombre de voitures, également plus important, sera présent, soit en voirie, soit dans la zone de recul, ce qui, la nuit, engendre également des nuisances (par expérience : portières qui claquent, dernière discussion avant de reprendre la voiture, ...) ;
- d'autre part, le dossier mentionne à plusieurs reprises, uniquement le numéro 33 comme voisin. Les réclamants signalent que l'habitation annexe au bâtiment concerné par l'enquête et au jardin arrière est le numéro 33A et non le 33 ;
- la propriétaire de la maison voisine n° 37 rue Edith Cavell a un mur mitoyen avec la maison du n° 35. Elle fait les observations suivantes :
 - Vu l'ensemble des transformations: la nouvelle terrasse, la construction d'une autre salle de restaurant au rez de chaussée collée au mur mitoyen de son jardin, une table d'hôte au rez de chaussée, un bar au premier étage, l'affichage d'un panneau de pub sur le pignon mitoyen aveugle de sa maison (n° 37) ;
 - Déjà depuis 2002 elle entend tous les bruits de la maison 35. C'est pour cette raison qu'elle insiste que des mesures d'isolation phonique selon les normes en vigueur doivent être prise de façon à ce qu'un lieu commercial puisse cohabiter à côté d'une maison résidentielle ;
 - Elle s'oppose à l'installation d'un bar au 1er étage à côté de sa chambre à coucher ;
 - Actuellement, l'ensemble des habitants du quartier profitent de leurs jardins et arrière-cours tranquilles et paisibles. Les riverains sont inquiets par les nuisances sonores et autres (e.g. vapeurs et odeurs de cuisine) que va occasionner une terrasse de restaurant dans un îlot purement résidentiel. Dès à présent, des fêtes privées dans le jardin et à l'intérieur du n° 35 avec musique à haut volume et jusqu'à très tard la nuit font craindre que la situation pourrait empirer dans le futur en l'absence de précautions adéquates ;
 - Elle aimerait obtenir plus de détails sur l'installation de l'enseigne en acier sur sa maison ;
 - L'installation d'un beau restaurant qui cohabite paisiblement et qui s'intègre bien dans un cadre résidentiel pourrait être bien sur accepté.
- des riverains souhaitent souligner leur inquiétude à propos du projet visé pour 35 rue Edith Cavell, et en particulier à propos des points suivants:
 - la création d'une grande terrasse dans le jardin de 35 rue Edith Cavell, qui se trouve au centre d'un îlot de plus qu'une centaine de logements avenue Winston Churchill, rue Marie Depage et Rue Edith Cavell. Les bruits résonnent énormément à l'intérieur de l'îlot. Les locataires existants du 35 Edith Cavell font la fête dans le jardin assez souvent pendant les mois d'été jusqu'à très tard, démontrant un manque de compréhension du niveau du bruit entraînée par les réverbérations ;
 - le bar prévu au premier étage. Ce bar a déjà été utilisée par le propriétaire existant pour de nombreuses "soirées privées" très tardives (y compris pendant la semaine). Le bar se trouvera directement à côté des chambres à coucher du n° 37 rue Edith Cavell, séparé seulement par un mur en brique et sans isolation sonore. Ceci risque de créer les problèmes de bruit considérables ;
 - les travaux se font déjà à cette adresse depuis des mois ;
 - une manque d'information à propos du placement des évacuations pour les trois cuisines prévues (question d'odeurs désagréables et bruit) et de l'éventuelle unité d'air conditionné (question de bruit) ;
- suite à l'avis d'enquête publique, des riverains voudraient exprimer leurs vives préoccupations et opposition quant à cette demande d'extension d'activités et de surface de l'HoReCa avec détérioration de l'îlot, en tant que voisins immédiats de l'HoReCa, propriétaires du 31 et 33a et résidant au 33a (le 31 étant actuellement loué à une famille avec enfants) ;
- pour rappel, les habitations du 31, 33, 33a, 35 et 37 s'encastrent les unes dans les autres pour constituer un îlot de logements, de petites cours et de jardins imbriqués avec une petite faune sauvage :
 - le 33 et le 37 sont situés en front de rue alors que le 31, 33a et 35 se développent en arrière ;
 - le 33a donne directement sur la cour avant et le jardin arrière du 35. Le corps du bâtiment est d'ailleurs en continuité avec le 35, dont il faisait partie historiquement ; ce qui explique que les

- murs intérieurs, anciennes cloisons de simples briques, ne sont absolument pas isolés et que les sons les traversent sans restriction ;
- le 31, en L avec le 33a, s'enfoncé en coin dans le jardin du 35 et les fenêtres des étages +1 et +2 donnent directement sur ce jardin ;
 - il est opportun de rappeler brièvement l'historique et de souligner que dans ce dossier, on assiste à une suite de régularisations d'activité non autorisée au préalable et/ou de dérogations pour extension d'activité alors qu'il n'y a pas d'activité réelle ;
 - historique :
 - l'établissement d'un Horeca au 35 rue Edith Cavell a déjà été la source d'une suite de polémiques avec les riverains, et d'un imbroglio de demandes de permis d'urbanisme et de concertations. Pour rappel - les dates sont données approximativement pour information :
 - 1994 : ouverture sans permis de "l'Ombra Bar" et fermeture après quelques mois suites à de nombreuses réclamations du voisinage et des interventions de police ;
 - 1995 : ouverture d'une œnothèque, "l'Ombra", par le propriétaire initial et habitant de l'immeuble, Mr Bruno (Promotion Italia sc). Extension de l'activité de l'œnothèque en "table d'hôte italienne" sans aucune demande préalable d'Horeca ;
 - 2002 : revente de l'immeuble par Mr Bruno au propriétaire actuel, Mr Buchet mais pas de l'œnothèque qui reste exploitée par Mr Bruno avec un bail commercial ;
 - 2003 : lourdes rénovations effectuées par Mr Buchet, sans aucune demande préalable de permis ;
 - 2004 : l'affectation apparemment presque complète du bâtiment à une activité d'Horeca et l'ampleur de son extension finissent par alerter le voisinage (implantation de cameras, d'un groupe chaud-froid industriel extrêmement bruyant, etc ...) et suscitent une réaction communale qui diligente une enquête publique en vue de régulariser les transformations et l'existence d'un Horeca et de mettre l'utilisation du bâtiment en conformité avec le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
 - 2004 - 2006 : s'en suit une série de demandes de permis et d'enquêtes :
 - A. Dossier 16-36255-04 : enquête 2538/2004 : avis défavorable ;
 - B. Dossier 16-36738-04 : enquête 2727/05 : avis favorable sous condition, laissé sans suite par le demandeur Mr. Buchet ;
 - C. Dossier 16-37326 : incomplet, laisse sans suite ;
 - D. Dossier 16-37.563-06 : enquête 3057/06 : demande de régularisation de l'ouverture d'un Horeca après le rachat du bail commercial de l'œnothèque par Mr Buchet: commission du 8/11/2006. Avis favorable sous condition ;
 - 2009 : alors qu'on pensait être finalement arrivé à un compromis acceptable en novembre 2006 à savoir, limitation de l'Horeca au rez-de-chaussée et à la cour avant, moyennant aménagements, usage privé des étages et du jardin arrière, une nouvelle enquête est initiée en 2009 en vue d'obtenir l'extension de l'Horeca au jardin arrière. Avec consternation, les riverains ont assisté à un avis favorable cette fois, heureusement sous condition à savoir : « pas d'extension aux étages, nombre restreint de client (24 places) en terrasse et fermeture à 23h00 au plus tard », comme stipulé dans le permis d'urbanisme PU n°38273 (06/06/2009) ;
 - 2015 - 2016 : l'immeuble est mis en location et repris par M Masson, actuel demandeur ;
 - 2017 : des travaux sont entamés apparemment sans demande de permis préalable ;
 - 2018 : aujourd'hui, alors qu'aucun Horeca n'y a exercé d'activité depuis plusieurs années, on demande une extension de superficie à l'étage sur base d'une activité préalable fantôme et un réaménagement important du jardin arrière ;
 - ces enquêtes semblent à chaque fois avortées et, ou recommencées tant que l'actuel occupant n'obtient pas satisfaction et les riverains ont l'impression de subir une politique du fait accompli. S'agit-il de forcer ainsi la décision ?
 - situation actuelle :
 - demande d'extension de l'Horeca :
 - alors qu'il n'y a plus d'Horeca depuis plusieurs années, n'y avait-il pas péremption du permis de 2009 ?
 - avec la multiplication des activités : restaurant, cave à vin, table d'hôte, on assistera à une multiplication des nuisances par extension des plages « horaire » et des catégories de clients visés, alors que dans l'esprit des concertations précédentes, il s'agissait de limiter l'activité ;

- avec l'extension au premier étage de l'Horeca, contrairement aux décisions précédentes ;
- avec selon les plans, création de terrasses dans le jardin, et de baies y donnant accès, tout le long du bâtiment et des zones Horeca, et pas uniquement le long du mur du 37 comme décrit dans la requête ;
- avec extension des surfaces intérieures du restaurant dans les pièces adjacentes au 33a (tables d'hôtes) alors que les murs qui séparent le 35 du 33a sont des simples murs de brique, absolument pas isolés ;
- le calcul des 300 m² reprend-t-il les surfaces de bureaux qui semblent avoir été isolées de l'activité Horeca ?
- aménagement de la cour avant :
 - la cour avant du 35 est entourée par le 33, le 33a et le 37. Par expérience, une exploitation commerciale du n°35 ne peut qu'y engendrer des nuisances : augmentation des voitures, soit en voirie, soit dans la zone de recul, avec par exemple dans la nuit, des portières qui claquent ou des dernières discussions qui se prolongent avant de reprendre la voiture, ou l'aménagement d'une zone «fumeurs» ...
- aménagement du jardin :
 - la configuration en îlot avec des hauts murs de briques y transforment les jardins en véritable caisse de résonance. La journée, on a déjà les bruits des enfants dans les cours de récréations de l'école communale. L'implantation de tables et les bruits de convives rendraient les soirées et les nuits totalement invivables, particulièrement en été, fenêtres ouvertes. Au jour d'aujourd'hui on ne peut pas préconiser l'installation de conditionnement d'air généralisée pour tous les riverains de l'îlot ;
 - par ailleurs, les odeurs de cuisine dans l'îlot ont tendance à stagner et lors des précédentes activités de l'Horeca engendraient un inconfort important aux heures de repas, particulièrement étendues pour un Horeca ;
 - les maisons 31 et 33a rue Edith Cavell, occupées par deux familles avec enfants, sont construites en fond de jardin, bordant en "L" directement le jardin en question. Les tables seraient véritablement sous les fenêtres de ces deux maisons, et pour ainsi dire dans leur jardin : à moins d'occulter toutes les fenêtres, les convives et les habitants se devisageront sans plus aucune vie privée, quelle que soit la position des tables dans le jardin. Quant au bruit, ce sont des vieilles petits maisons typiques d'îlots : il faudrait de gros travaux de rénovation pour une isolation sonore des murs et des toits, leurs combles étant occupés par des espaces de vie et des chambres ... L'usage du jardin par ailleurs sera proscrit avec à quelques mètres en permanence des tables étrangères", sans plus jamais aucune intimité. De l'autre cote, le 37 n'est pas plus à l'abri des nuisances de bruit, de lumière ou d'odeur avec également les chambres situées du côté jardin. Des immeubles de l'avenue Winston Churchill ont une vue plongeante sur le jardin ;
 - à noter que cette situation des bâtiments préexistait à l'établissement de l'Horeca ;
 - par ailleurs, parler d'une limitation en terrasse à une trentaine de couverts, c'est évoquer un restaurant complet... or en l'occurrence, même quelques couverts suffiraient déjà à rendre une vie sereine dans l'îlot impossible pour les voisins immédiats et la petite faune sauvage qui essaie d'y survivre ;
- cet aménagement a de quoi déconcerter les riverains qui s'attendent à autre chose de la part d'une commune qui vante les intérieurs d'îlot comme "une précieuse richesse ucloise" et qui rappelle sur son site à qui veut bien le lire que "dans la prescription 2.5 du PRAS, il est précisé que seuls des projets de logement ou d'équipements d'intérêt collectif peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots" ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2018 : dépôt de la demande ;

02/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

23/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/05/2018 au 21/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 06/03/2018 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble est implanté en recul par rapport à l'alignement et bénéficie d'une importante zone de recul ainsi que d'un grand jardin ;
- Si le stationnement n'est pas aisé dans le quartier, celui-ci est bien desservi en transport en commun, avec notamment un arrêt de bus et de tram situé à proximité immédiate de l'immeuble ;
- Le quartier est essentiellement résidentiel bien qu'il comprenne une école maternelle et primaire ainsi qu'une importante clinique, et qu'il soit proche d'une rue commerçante ;
- La parcelle de gauche est occupée par une maison bâtie à l'alignement qui présente un pignon mitoyen en attente ;
- L'occupation de l'immeuble a été modifiée plusieurs fois dans les dernières années ;
- Les sanitaires du restaurant sont implantés dans l'ancien garage et l'entrée au logement prévu dans le permis précédent se situe à l'avant des sanitaires ;
- Les combles comprennent deux chambres avec une petite salle de bain ;
- Considérant, qu'en ce qui concerne la situation de fait :
 - L'immeuble est affecté en commerce restaurant au rez-de-chaussée et comporte un bar et des locaux de logement aux étages ;
 - Le restaurant qui occupe tout le rez-de-chaussée de l'immeuble occupe également une partie du jardin avant, ainsi que le jardin arrière ;
 - Un bar, comportant une suite de plusieurs salles de réception est aménagé au 1er étage ;
 - Les sanitaires aménagés sont à l'échelle d'un commerce ou d'un bar de type club privé ;
- Considérant les deux derniers permis d'urbanisme qui ont été délivrés :
 - PU n° 37563 (11/06/2007) : Régulariser un Horeca (restaurant) et transformation d'un logement :
 - Sous-sol : Restaurant - cave de stockage + chaufferie et wc ;
 - Rez : Restaurant - petite extension (local plonge – toit plat) en façade arrière + création d'une nouvelle entrée privée pour le logement en façade avant ;
 - R+1 : Logement (Hall-buanderie-bureau-cuisine-salle à manger et salon ;
 - R+2 : Logement - chambre 01 principale + dressing + salle de bain ;
 - Combles : Logement - 2 chambres + 1 salle de bain ;
 - PU n° 38273 (06/06/2009) : Création d'une terrasse dans le jardin pour le restaurant. Avis favorable sous conditions :
 - Démonteur la terrasse construite en zone de recul ainsi que la terrasse arrière située contre le mitoyen (côté voisin n°33) ;
 - Terrasse en intérieur d'îlot : nombre restreint de client (24 places) et fermeture à 23h00 au plus tard ;
 - Créer un accès distinct de celui du commerce pour l'accès au logement à l'étage ;
- La situation existante (de fait) diffère de la situation de droit décrite ci-dessus sur les points suivants :
 - L'accès séparé et privé pour le logement à l'étage n'a jamais été réalisé ;
 - Le premier étage à une affectation mixte : restaurant / logement ;
 - La terrasse arrière n'a pas été réalisée telle que dessinée sur les plans ;

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

- Vu l'historique des différents permis d'urbanisme octroyés sur la parcelle ;
- La demande de permis d'urbanisme vise à clarifier la situation pour permettre l'extension et l'exploitation d'un restaurant en toute conformité. Au niveau de la réglementation et concernant l'extension, on se réfère au PRAS :
 - PRAS 0.12 point 9 qui stipule : « *permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet* » ;
 - PRAS : Etant donné que l'on se situe en zone d'habitation et hors d'un liseré de noyau commercial, la surface maximale autorisée pour le restaurant est de 300 m². En situation projetée le dossier reprend une surface de 298,73 m², soit inférieure à 300 m². Il est à noter que suivant la définition de « Superficie de plancher » ni la surface du sous-sol, ni celle de la nouvelle terrasse extérieure ne doivent être tenues en compte dans les calculs des m² ;
- Une répartition des affectations s'opérant comme suit :
 - Sous-sol : Restaurant - cave de stockage + chaufferie et wc ;
 - Rez : Restaurant - extension (toit plat) en façade arrière + création d'une nouvelle entrée privée indépendante pour le logement en façade avant ;
 - R+1 : Logement-Bureau + salon+ salle à manger +cuisine ;

- Restaurant – volume côté voisin n°33 – Bar ;
- R+2 : Logement – 3 chambres + salle de bain +wc séparé + rangement sous combles ;
- Combles : Logement - 1 chambre + 1 salle de bain + grenier ;

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

- En ce qui concerne les travaux envisagés :
 - Création d'une nouvelle entrée privée distincte pour le logement :
 - Démolition du local poubelle existant. Placement d'une nouvelle porte et d'un ensemble de petites fenêtres attenantes reprenant le même langage architectural que l'entrée existante ;
 - Placement de 2 nouvelles marquises (acier +verre) surplombant les 2 entrées (restaurant / logement). Création d'un nouveau hall privé et placement d'un nouvel escalier pour accéder au logement à l'étage ;
 - Extension du restaurant en façade arrière :
 - Ajout d'un volume bas à toit plat et de plein pied qui vient s'adosser contre le mur de jardin mitoyen existant du côté du voisin n°37 ;
 - Extension de la cuisine en façade arrière :
 - Ajout d'un volume haut à toit plat de plein pied pour permettre l'agrandissement de la cuisine (anciennement local plonge). La toiture plate sera aménagée en terrasse accessible depuis la nouvelle cuisine du logement au R+1 ;
 - Transformation des façades :
 - Côté façade avant :
 - Nouvelle entrée privé logement : porte entrée + petit châssis + marquises ;
 - Nouvelle peinture couleur vert/gris foncée appliquée sur l'ensemble des façades ;
 - Côté façade arrière :
 - Petit volume annexe existant côté voisin n°33 : démolition de la loggia existante et création de 2 grandes baies donnant sur le jardin. Placement de 4 vélux (modèle type tabatière à l'ancienne - ouverture projetée) en toiture +placement d'une isolation en toiture côté intérieur conforme aux normes PEB ;
 - Volume haut (extension cuisine) : crépis sur isolant + grand châssis en bois (aspect naturel) + placement d'un garde-corps en acier thermolaqué pour la nouvelle terrasse ;
 - Suppression de l'escalier de secours en acier ;
 - Volume bas (extension restaurant) : crépis sur isolant + grand châssis en bois (aspect naturel) ;
 - R+1 : modification de baies – grand châssis en bois (aspect naturel) – accès terrasse depuis la nouvelle cuisine + démolition de l'allège et agrandissement de la baie utilisée comme issue de secours (accès à la toiture plate) + placement d'une échelle rétractable (accès au jardin depuis le toit plat) ;
 - Aménagements de la zone de recul:
 - Le projet prévoit l'augmentation des zones de plantations + plantations de tilleuls palissés le long du mur mitoyen aveugle (pignon du voisin n°37) et le long de la façade latérale du volume principal. L'objectif est d'embellir et de végétaliser d'avantage la zone de recul ;
 - Le projet prévoit le placement d'une enseigne en acier corten rétroéclairée sur le pignon mitoyen aveugle du voisin n°37 ;
 - Aménagements d'une nouvelle terrasse côté jardin:
 - Le dernier permis d'urbanisme qui a été délivré (PU n° 38273 - 06/06/2009) permettait la construction d'un jeu de plusieurs terrasses articulées sur toute la largeur de la façade arrière. Ces terrasses n'ont jamais été construites de cette manière. Actuellement seule une zone en klinkers a été construite du côté du voisin n°37 ;
 - Le projet prévoit la démolition de cette terrasse en klinkers peu esthétique au profit de la construction d'une nouvelle terrasse bien aménagée en pierre bleue + divers parterres végétaux ;
 - L'objectif est de concentrer cette terrasse du côté du mur mitoyen de jardin (voisin n°37) pour laisser le reste du terrain avec sa grande profondeur aménagé en jardin (côté voisin n°33) ;
 - La partie côté voisin n°37 est la plus propice pour l'implantation d'une terrasse. En effet, de l'autre côté du mur mitoyen du jardin se trouve un volume construit de box de garage ;

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

- en matière de programme, le projet conserve les affectations de la maison, et répartit la surface commerciale HoReCa sur 2 niveaux, mais partiellement du côté de l'immeuble voisin de gauche (n° 37). Le logement quant à lui, se répartit sur 3 niveaux pour offrir 4 chambres à coucher. Il dispose d'un accès distinct de celui du commerce ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet conserve l'essence du bâti existant et propose des transformations au niveau de la façade arrière. une extension pour la salle de restaurant et pour la cuisine attenante est prévue le long des propriétés mitoyennes de gauche, et notamment le fond des garages accessibles depuis l'avenue Winston Churchill ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose l'aménagement d'une terrasse pour le restaurant, de manière à dégager les perspectives visuelles vers l'arrière de la parcelle. La terrasse, d'une contenance estimée à 24 places se loge dans le prolongement des extensions visées plus haut. Le solde de la parcelle recevra un aménagement paysager et de pleine terre. Il est à noter que cette option du projet constitue une diminution de la superficie et de la capacité de la terrasse HoReCa au regard de la situation existante de droit. La zone de recul est également requalifiée et les 2 arbres à haute tige sont mis en évidence ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le bien ne comprend pas d'emplacement de stationnement. Par contre la zone de recul, partiellement pavée, pourra accueillir les livraisons nécessaires pour le restaurant, et ce en – dehors de la voirie ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne modifie pas la situation actuelle, par contre l'imperméabilisation du site augmente de 4 %, ce qui mène le taux d'imperméabilisation à 50% pour cette parcelle située au cœur d'une zone relativement densément urbanisée ;
- en ce qui concerne les autres aspects de la demande, le dispositif proposé est sobre et s'implante au droit d'un mur pignon présentant un important développement du côté du bien faisant l'objet de la demande. En ce qui concerne le choix de la teinte retenue pour la mise en peinture de la façade avant de l'immeuble, il s'indique d'éviter une tonalité trop foncée accentuant l'impact volumétrique de la maison du côté de l'espace public, et en contradiction avec la typologie architecturale du bâtiment à transformer ;

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 Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, le projet propose la création d'une terrasse pour le restaurant à l'arrière de l'immeuble, au droit de murs mitoyens de gauche, et présentant un développement surfacique comparable à la terrasse autorisée. Cette option permet la conservation d'un jardin paysager d'un seul tenant au plus qualitatif en ce qui concerne les perspectives visuelles de ce cœur d'îlot. Néanmoins, il s'indique de limiter les nuisances liées à la diffusion du bruit, en réduisant la superficie utile de la terrasse HoReCa de 250 cm vers l'arrière, y prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, couplés avec des dispositifs d'isolation acoustique le long des murs mitoyens des garages et des habitations voisines. La capacité de la terrasse doit être limitée à 16 couverts. Il s'indique également de délimiter de manière efficace la terrasse HoReCa du jardin, afin d'empêcher le passage de la clientèle vers l'arrière de la parcelle ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification totale ou partielle d'un logement en ZH, le projet propose l'aménagement d'une superficie commerciale sur une petite partie du 1^{er} étage de l'immeuble, de sorte à pouvoir maintenir et consolider l'affectation mixte sur la parcelle. Il y a toutefois lieu d'assurer une isolation acoustique performante vis – à – vis de l'habitation voisine de gauche et 1^{er} étage, mais également par rapport au logement créé au sein de l'immeuble ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.3.a1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Commerce au premier étage hors liseré NC, ce type de configuration est prévu au niveau de plusieurs commerces du quartier et notamment au niveau de la reconversion du site du Chirec. La maison étant inscrite en recul franc par rapport à la rue, cette option peut se concevoir, d'autant que la superficie affectée au commerce demeure inférieure au seuil prévu par le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.3.a2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Entre 150 et 300 m² de commerce hors

liseré NC, le projet présente, dans sa note explicative, les raisons sociales et économiques justifiant cette option. Moyennant des adaptations mineures, le projet d'extension s'accorde au cadre bâti environnant ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne, le nouveau volume dépasse en profondeur l'alignement le plus profond des voisins. Le mur de jardin mitoyen existant est très haut (niv. +3,81) et ne nécessite pas de rehausse mais juste le remplissage ponctuel d'un petit décrochement existant en hauteur. Il est à noter également que de l'autre côté du mur de jardin mitoyen, un volume de plein pied est déjà construit. Il s'agit de box de garage construit en intérieur d'ilot pour l'immeuble situé au n°138 Avenue Winston Churchill ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application du Règlement communal d'urbanisme (art 149 du CoBAT) en matière d'ouverture ou d'extension d'HOReCA, le projet conserve la mixité d'affectation au sein du bâtiment, et de par son augmentation, s'inscrit dans le développement économique du quartier et dans la diversité de l'offre commerciale ;

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

- 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 (art. 333 du CoBAT). Le bien ayant subi de nombreuses transformations de par le passé, il ne subsiste plus aucun décor d'origine au sein de l'immeuble. En revanche, les façades d'origine sont conservées du côté de l'espace public et sont mises en valeur, notamment de par la mise en peinture, le remplacement des menuiseries, et le réaménagement paysager de la zone de recul ;

Bruxelles-Environnement émet un avis défavorable pour l'utilisation de la terrasse HoReCa dans le jardin ;

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

- En ce qui concerne la façade avant de l'immeuble, présenter un échantillon de la tonalité retenue ;
- Assurer une isolation acoustique performante, pour l'affectation HoReCa du 1^{er} étage, vis – à – vis de l'habitation voisine de gauche, mais également vis – à – vis du logement intégré à l'immeuble faisant l'objet de la demande ;
- Réduire la superficie utile de la terrasse HoReCa de 250 cm vers l'arrière, y prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, couplés avec des dispositifs d'isolation acoustique le long des murs mitoyens des garages et des habitations voisines. La capacité de la terrasse doit être limitée à 16 couverts ;
- Délimiter de manière efficace la terrasse HoReCa du jardin, afin d'empêcher le passage de la clientèle vers l'arrière de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de l'activité mixte peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager qui l'entoure ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera limité envers le voisinage ;

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.

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