

Séance du 5 septembre 2018 / Zitting van 5 september 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 116/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.974-2018
Situation : Rue de Verrewinkel 18
Demandeur : Madame TILMAN Dominique
(Installer une pergola côté jardin)
- 2) 128/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.027-2018
Situation : Avenue de Messidor 186
Demandeur : Résidence Bella Vista acp (M. Drabbe Nicolas)
(Modifier l'esthétique des garde-corps des balcons en façade avant et renforcer leur structure portante prenant appui sur le sol)
- 3) 124/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.031-2018
Situation : Avenue de Beersel 43
Demandeur : Monsieur CHARLIER Guy
(Remplacer une ancienne pergola, placer des panneaux séparatifs de jardin, installer un abri de jardin)
- 4) 121/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.953-2018
Situation : Avenue des Statuaires 98
Demandeur : M. et Mme LAMMENS Frédéric et SCHLIM Delphine
(Agrandir, transformer et rénover une maison uni-familiale trois façades)
- 5) 129/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.007-2018
Situation : Chaussée de Saint-Job 524
Demandeur : Monsieur Pierre MICONI
(Changer l'affectation d'une partie de l'atelier situé au rez-de-chaussée en logement)
- 6) 117/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.980-2018
Ligging: Albert Lancasterlaan 64/Evenaarsstraat 45
Aanvrager: CONNECTIMMO nv (Dhr. GEERMOS Patrick)
(Plaatsing van een telecominfrastructuur module)
- 7) 119/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.999-2018
Situation : Rue de Calevoet 40
Demandeur : Madame DETROUX Catherine
(Transformer et agrandir une habitation uni-familiale)
- 8) 123/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.011-2018
Situation : Rue Egide Van Ophem 175
Demandeur : Monsieur della Faille de Leverghem Gérald
(Régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de logements, l'aménagement de 3 appartements, la démolition d'une annexe)
- 9) 126/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.039-2018
Situation : Avenue de la Sapinière 19
Demandeur : TSAS I sa (Monsieur T'SAS François)
(Transformer une maison uni-familiale, implanter un car-port et mettre en conformité la construction d'une piscine)

- 10) 120/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.911-2018
Situation : Chaussée de Saint-Job 307
Demandeur : Madame PLASSCHAERT Fabienne
(Démolir une annexe et construire une extension en façade arrière)
- 11) 125/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.863-2018
Situation : Avenue Bel-Air 112
Demandeur : Monsieur ZICHY DE ZICH ET VASONKEÖ Wolfgang
(Agrandir un immeuble de 2 à 4 appartements)
- 12) 130/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.023-2018
Situation : Avenue du Silence 34
Demandeur : M. et Mme VAN OVERMEIR Alain & DAUBANTON Françoise
(Transformer une annexe + véranda en une extension en façade arrière en rez-de-chaussée)
- 13) 131/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.981-2018
Situation : Avenue Moscicki 14
Demandeur : Monsieur KERVYN de VOLKAERSBEKE Guillaume
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale)
- 14) 127/18 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-44.057-2018 (art.177) et permis d’environnement classe 1B dossier n°10.166
Situation : Rue Engeland/Chemin du Puits
Demandeur : ENGELAND DEVELOPMENT sa (M. Graas Laurent)
(construire un immeuble de 22 appartements avec sous-sol de 32 emplacements de parking (28 voitures+4 motos) sur le lot B1 du PdL 476bis)
- 15) 122/18 – Demande de permis de lotir n°571-2018
Situation : Chaussée d’Alseberg 615
Demandeur : Monsieur GRANIOU Marc
(Lotissement d’un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d’Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens)
- 16) 118/18 – Demande de certificat d’urbanisme n°2017/1
Situation : Rue Edith Cavell de 105 à 107
Demandeur : MM. et Mme BRAHY – représentés par M. BRAHY Xavier
(Démolir une maison d’habitation, un immeuble mixte de commerce et de logement et un atelier, en vue de construire un immeuble en 2 volumes de 17 logements à front de rue, ainsi qu’un parking souterrain de 20 emplacements)

Suite au courrier daté du 3 septembre 2018 informant du retrait de la demande de certificat d’urbanisme n°2017/1, le dossier ne sera pas examiné en Commission de concertation.

Divers/Allerlei - Uniquement pour avis de la CC :

- 17) 189/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.520-2017 (art.126/1)
Situation : Chaussée d’Alseberg 965
Demandeur : CATIMO sprl (M. de Sauvage Yves)
(Régulariser la transformation d’un appartement duplex et l’aménagement d’une terrasse)
(art.126/1 : nouvel avis de la CC suite au retrait du PU délivré le 19/04/2018)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 01

Dossier 16-43974-2018 - Enquête n° 116/18

Demandeur : Madame Dominique Tilman

Situation : rue de Verrewinkel, 18

Objet : installer une pergola côté jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43974-2018 introduite le 19/04/2018 par Madame Dominique Tilman et visant à installer une pergola côté jardin sur le bien sis rue de Verrewinkel, 18;

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° 1 du permis de lotir (PL) n°405 - octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 25/04/1995, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°10.1 - Façades qui prescrit "*Les menuiseries d'aspect métallique ne sont pas autorisées*", en ce que la pergola est en aluminium;
 - non-respect de l'article n°11.0 - Zone d'annexes qui prescrit "*Une construction de type véranda y est autorisée sur la profondeur indiquées en plan (2,50m)...Les couvertures seront constituées soit de tuiles...soit de vitrage dont l'armature ne sera pas d'aspect métallique*", en ce que la pergola proposée dépasse la profondeur autorisée et prévoit une couverture en polycarbonates;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2018 au 02/07/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 19/04/2018 : dépôt de la demande;
- 08/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue de Verrewinkel est étroite et pavée;
- La maison n°18 sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle que forme la rue avec le chemin du Puits;
- Il s'agit d'une maison à 3 façades qui est mitoyenne à droite d'une maison à 2 façades (n°20) qui s'inscrit au sein du même permis de lotir n°405;
- Leurs façades avant et arrière sont alignées;

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

- La mise en place d'une pergola de 3 mètres de profondeur en aluminium et recouverte d'une toiture en polycarbonate;

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

- L'extension proposée est peu qualitative et ne peut s'envisager telle que présentée;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (demande de dérogations à un permis de lotir) :

- Il y a lieu de prévoir une pergola qui présente une profondeur identique à la profondeur du mur mitoyen entre terrasses afin de ne pas dépasser de manière disgracieuse le profil de ce mur entre propriétés;

- Il y a lieu de se conformer au permis de lotir en ce qui concerne le matériau de couverture de la pergola et de prévoir du vitrage et non du polycarbonate, matériau peu durable et non conforme;
- En ce qui concerne les deux piquets en aluminium, ceux-ci présentent une teinte qui s'accorde avec les châssis inscrits au sein de la maison et peuvent s'envisager;

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

- réduire la profondeur de la pergola à la profondeur du mur mitoyen existant;
- prévoir du vitrage et non du polycarbonate pour la couverture de la pergola;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'esthétique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - 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 Urbanisme-Patrimoine-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 05/09/2018
objet n° 02

Dossier 16-44027-2018 - Enquête n° 128/18

Demandeur : Résidence Bella Vista A.C.P. - Monsieur Nicolas Drabbe

Situation : Avenue de Messidor 186

Objet : modifier l'esthétique des garde-corps des balcons en façade avant et renforcer leur structure portante prenant appui sur le sol

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44027-2018 introduite le 18/05/2018 par l'A.C.P. Résidence Bella Vista - c/o et visant à modifier l'esthétique des garde-corps des balcons en façade avant et renforcer leur structure portante prenant appui sur le sol sur le bien sis avenue de Messidor, 186;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Article 11 zones de recul aménagées en jardinet : construction en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2018 au 06/07/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/05/2018 : dépôt de la demande;

15/6/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2018 au 06/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais comprend également de nombreux cabinets médicaux;
- Dans ce quartier, ce tronçon de l'avenue de Messidor est constitué de hauts immeubles à appartements mitoyens;
- L'immeuble à appartements sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 10 et 2 appartements de 3 chambres par niveaux ainsi que des terrasses périphériques;

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

- modifier l'esthétique des garde-corps des balcons en façade avant et renforcer leur structure portante prenant appui sur le sol;

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

- le projet s'inscrit dans le cadre de la nécessité de renforcer les structures des balcons et des garde-corps et d'adapter les dimensions des balustrades aux normes de hauteur en vigueur;
- Les travaux font suite à une demande de permis d'urbanisme introduite en 2016 et accepté par le Collège des bourgmestres et échevins en date du 08/12/2016. Cette demande prévoyait un renforcement structurel par un système de tirants et l'installation de poutres métalliques sur la toiture de l'immeuble;
- Lors de l'étude technique du dossier, un scan des balcons inférieurs a été réalisé car il a été mis en doute qu'un problème structurel pouvait toucher les 2 étages supérieurs et pas les autres niveaux. Les scans ont en effet confirmé cette hypothèse et démontré suite aux calculs de l'Ingénieur stabilité, que les balcons tels que conçus et construits sont tout juste capable de reprendre le poids propre de la terrasse mais pas la surcharge du poids des neiges ou le poids d'un homme;

- La solution est de prévoir de nouvelles colonnes qui viendront reprendre des poutrelles placées sur la tête de chaque balcon à tous les étages;
- Le projet profite de ces travaux pour modifier certains points techniques des terrasses afin d'alléger la structure de ces terrasses qui est très lourde et permettre une solution relativement légère comme nouveau support. En effet les terrasses qui ont fait l'objet de travaux d'étanchéité présentent de nombreux désordres qu'il faut régler;
- La pente des terrasses sera donc inversée par rapport à la situation actuelle, les eaux seront conduites vers un caniveau posé à l'extérieur des terrasses, suivant la pente naturelle du béton tel qu'ils avaient été conçus. Cela permettra de réduire l'épaisseur de la chape et d'éviter des infiltrations sous les châssis;
- Les garde-corps d'origine en terre cuite sont partiellement endommagés et constituent là aussi une surcharge importante. Ils constituent également un point d'infiltration qu'il est quasiment impossible de résoudre de par le design particulier et son raccord direct avec le béton structurel. Le projet propose donc de supprimer ces balcons et de les remplacer par des garde-corps plus légers;
- Le projet propose une solution de garde-corps vitré dans les tons bleutés qui seront plus opaques dans les parties inférieures et plus claires dans les parties supérieures de chaque balcon afin de répondre à la demande des résidents qui souhaitent une visibilité maximale de leurs terrasses vers l'extérieur. Le design résolument contemporain des garde-corps et de la structure métallique permettra un contraste avec la façade existante et une grande légèreté de l'ouvrage;
- Le choix du verre permettra une mise en valeur du bâtiment et de la façade originale afin de conserver l'esprit de la voirie;
- Le bâtiment étant légèrement en retrait par rapport au voisin de droite, les colonnes viendront quasiment dans le prolongement de ce voisin. Elles viendront à l'avant de ces terrasses existantes pour une raison structurelle;

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

- les options du projet tendent à répondre au souhait d'assurer plus de transparence depuis les espaces de vie vers l'environnement paysager de l'immeuble, à simplifier de manière contemporaine et à ne pas dénaturer les caractéristiques architecturales de la façade principale de l'immeuble, principalement caractérisées par les garde-corps en terre cuite, et implantés en avant-plan par rapport à cette façade;
- les appuis intervenant dans le renforcement structurel de cet ensemble de balcons interviennent très ponctuellement dans la partie paysagère de la zone de recul;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - la demande propose la mise en œuvre de 5 piliers de structure destinés au renforcement de l'ensemble des balcons et garde-corps de la terrasse avant;
 - cette alternative s'implante dès lors de manière ponctuelle dans la partie paysagère de la zone de recul, n'altérant de ce fait pas ses caractéristiques, ni la lecture de l'ensemble de la façade de l'immeuble;

Considérant que la demande telle que présentée répond au bon aménagement des lieux,

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

La dérogation au RRU, article 11, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 03

Dossier 16-44031-2018 - Enquête n° 124/18

Demandeur : Monsieur Guy Charlier

Situation : avenue de Beersel, 43

Objet : remplacer une ancienne pergola, placer des panneaux séparatifs de jardin et installer un abri de jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44031-2018 introduite le 25/05/2018 par Monsieur Guy Charlier et visant à remplacer une ancienne pergola, à placer des panneaux séparatifs de jardin et à installer un abri de jardin sur le bien sis avenue de Beersel, 43;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen (A.R. du 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV - Zones de cours et jardins qui prescrit " IV.3. Clôtures : Les clôtures autorisées seront le fil de fer ou treillis sur piquets de bois, ou pieux de béton, ou de fer, et la haie vive de 1,90m de hauteur. Dans ce dernier cas, une maçonnerie quelconque de 0,30m de hauteur au-dessus du sol est admise. La construction d'un mur de clôture en maçonnerie établi sur la limite séparative des parcelles et faisant saillie de maximum de 3m sur le nu des façades postérieures, est tolérée, avec une hauteur maximum de 2,50m", en ce que le projet prévoit des panneaux en matériau composite thermoplastique composé de fibres de bois et de résines plastiques sur 4 mètres de long et 1,80 mètre de haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2018 au 02/07/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Remarques concernant le dépassement de 1m en profondeur de la pergola par rapport aux deux voisins;*
- *Remarques concernant la pose des panneaux au-delà de la terrasse sur 2 m de profondeur qui empêcheront la haie de se développer. Pourquoi ne pas respecter le prescrit et se limiter à des clôtures en fil de fer ou treillis ou haie vive ?*
- *Remarques concernant l'implantation de l'abri de jardin à 70 cm de la limite mitoyenne - plus adéquat de le placer de manière centrale;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/05/2018 : dépôt de la demande;

12/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel;
- L'habitat y est constitué de maisons unifamiliales groupées, dont les implantations et les gabarits sont très homogènes, ce qui renforce le caractère et la cohérence du quartier;
- Les deux maisons mitoyennes à celle sur laquelle porte la demande (n°45 à gauche et n°41 à droite) présentent des profondeurs supérieures à celle faisant l'objet de la demande en ce qu'elles présentent des extensions au rez-de-chaussée arrière;
- Par contre, les trois façades arrières des corps de maison principale s'implantent dans le même alignement;

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

- La mise en place d'une pergola dépassant de 1 mètre la profondeur des façades des deux maisons mitoyennes;
- Le placement de panneaux séparatifs de jardin sur une profondeur de 4 mètres;
- L'installation d'un abri implanté à 70 centimètres de la limite mitoyenne de droite;

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

- Afin de conserver les alignements propres à ces groupes d'habitation au sein de ce quartier, il y a lieu de réduire la profondeur de la pergola à la profondeur des façades des deux maisons mitoyennes;
- Afin de pouvoir entretenir confortablement les haies, il y a lieu de déplacer l'abri de jardin davantage au centre de la parcelle;
- Celui-ci est démontable, sa superficie est limitée à 4,70m², et il peut dès lors s'envisager mais son implantation doit être modifiée;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :

- Le projet prévoit des panneaux en matériau composite thermoplastique composé de fibres de bois et de résines plastiques sur 4 mètres de long et 1,80 mètre de haut;
- Afin de conserver une luminosité et une aération entre propriétés voisines, il y a lieu de privilégier une séparation végétale entre propriétés et de se conformer au PPAS et à l'esprit du quartier;

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

- réduire la profondeur de la pergola à la profondeur des façades des extensions des deux maisons mitoyennes;
- ne pas inscrire de panneaux séparatifs en mitoyenneté et privilégier une séparation végétale entre propriétés;
- planter l'abri de jardin à minimum 1m de la limite de propriété;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une réduction en profondeur des équipements de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 Urbanisme-Patrimoine-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 05/09/2018
objet n° 04

Dossier 16-43953-2018 - Enquête n° 121/18

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric Lammens et Delphine Schlim

Situation : avenue des Statuaires, 98

Objet : agrandir, transformer et rénover une maison unifamiliale trois façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43953-2018 introduite le 06/04/2018 par Monsieur et Madame Frédéric Lammens et Delphine Schlim et visant à agrandir, à transformer et à rénover une maison unifamiliale à trois façades sur le bien sis avenue des Statuaires, 98;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°64 - Quartier Groeselenberg (A.R. du 01/10/2015) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°2.10 - dispositions relatives aux constructions autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions des règlements qui prescrit "*il est autorisé des transformations dans le volume existant avec des modifications apportées au gabarit existant, pour autant que le nouveau gabarit de la partie transformée satisfasse aux dispositions des règlements en la matière dans la zone concernée*", en ce que la partie transformée de cette construction existante déroge en matière d'emprise au sol;

○ non-respect de l'article n°3.2.1 - prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1 : aménagements qui prescrit "*l'indice maximal d'emprise au sol est de 0,20*", en ce que la construction de l'annexe augmente l'emprise à l'indice de 0,21;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2018 au 02/07/2018 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 non-respect de l'alignement des façades postérieures;*

○ *le non-respect de l'environnement et du voisinage;*

○ *le sentiment d'enclavement au niveau du jardin et de la terrasse au 1^{er} étage;*

○ *la suppression d'une partie de la haie mitoyenne;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/04/2018 : dépôt de la demande;

06/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 27/07/2018 :

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.*
- *Le projet prévoit la conservation de 2 arbres de haute-tige de circonférence inconnue.*
- *Il s'agit d'un magnolia et d'un robinier faux-acacia.*
- *Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres de haute-tige de la parcelle.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.*

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 60/80 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:** Amélanancier, 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.
- 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.

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 :

Documents complémentaires:

Modalités:

- Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande.

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 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Statuaires est bordée par des villas unifamiliales, des immeubles à appartements et des groupements de maisons unifamiliales;

- Le terrain concerné par la demande présente une forte déclivité, le niveau du jardin est un étage plus haut que la voirie et cette forte déclivité se présente sous forme de butte qui débute juste après la zone de recul;
- La maison n° 98 sur laquelle porte la demande construite fin des années 30 (permis d'urbanisme n°16-10876-1938) :
 - est une maison unifamiliale à 3 façades, mitoyenne au n°96;
 - est implantée en biais par rapport à l'alignement de l'avenue, mais en recul;
 - présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Un garage;
 - Un accès depuis le garage vers un hall avec l'escalier menant aux étages et un accès vers la laverie;
 - Depuis la laverie un accès vers une chaufferie;
 - Une cave est accessible depuis la chaufferie;
 - Rez-de-jardin :
 - L'entrée de la maison se fait latéralement par le hall d'entrée comprenant l'escalier vers les étages, un WC, les accès vers le rez-de-chaussée, la salle-à-manger et la cuisine en façade arrière et le salon en façade avant;
 - La cuisine et la salle-à-manger sont communicants via une porte;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le hall de nuit donnent accès à une salle-de-bain, un WC, un bureau et 3 chambres;
 - Depuis la chambre principale, située en façade arrière, il y a un accès vers une petite terrasse;
 - Combles :
 - L'escalier et le hall de nuit mènent à une chambre et à deux greniers;
- Dans la situation de fait :
 - Au rez-de-chaussée, la cuisine et la salle-à-manger ont été déplacées au niveau du salon et l'espace a été divisé en deux par la création d'une cloison épaisse;
 - De ce fait l'ancien mur porteur séparant la cuisine de l'espace de vie a été démoli sur toute sa longueur afin d'obtenir un vaste salon;
 - Au 1^{er} étage, la rambarde en ferronnerie de la petite terrasse a été remplacée par des panneaux de verre fumé de teinte brune;
 - Dans les combles, un des greniers (situé en façade arrière) a été transformé en une chambre et une salle de bain avec un WC;
 - Une lucarne a été créée, en façade arrière, au niveau de la nouvelle chambre et une fenêtre de toit de type "Velux" a été posée au niveau de la nouvelle salle-de-bain;
 - Les châssis semblent tous avoir été remplacés et la division en croisillons a été supprimée;
- La maison mitoyenne de gauche (n°96) :
 - présente la même hauteur de façade, une toiture légèrement moins haute et une façade arrière plus large.
 - est de même profondeur et possède une annexe en façade postérieure avec une toiture-terrasse le long de la mitoyenneté de droite, cette terrasse étant non conforme à la situation existante de droit et n'ayant aucune existence légale;
- La maison voisine de droite (n°100) :
 - est une villa 4 façades avec une toiture à versants de gabarit R+1+Toiture.
 - est construite en longueur et possède une annexe;

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

- La démolition de murs de façade;
- La suppression de cloisons non structurelles;
- La création d'une annexe avec terrasse;
- La suppression d'une lucarne existante en façade arrière;
- La construction de nouvelles lucarnes;
- Le réaménagement des espaces et des modifications de cloisonnage;
- La pose d'une nouvelle citerne au rez-de-chaussée;
- Le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois mouluré, de teinte foncée;

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

- Le programme prévoit la construction d'une annexe d'un seul niveau avec une toiture terrasse et une toiture verte, afin d'agrandir les espaces de vie au rez-de-jardin;
- Il prévoit également la construction de deux lucarnes en toiture (en façade avant et arrière) afin d'aménager les espaces sous combles;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée : inchangé;
 - Rez-de-jardin :
 - Le hall d'entrée est légèrement modifié, un espace vestiaire mène à l'accès vers le rez-de-chaussée et la porte du WC a été déplacée afin de constituer un sas;
 - La cuisine reste en façade avant mais constitue un espace avec un coin à manger suite à la suppression de la cloison;
 - L'espace salon est agrandi avec la nouvelle annexe et contient une salle-à-manger, un coin feu et un large espace salon;
 - 1^{er} étage :
 - Le réaménagement des espaces, tels que la salle-de-bain et une salle-de-douche à la place du petit bureau;
 - Depuis la chambre située en façade arrière, un accès est créé vers la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe dont toute la partie latérale gauche présente un retrait d'1,90m par rapport à la mitoyenneté (toiture verte non accessible). Le retrait est aménagé en toiture verte non accessible sauf pour entretien. La partie latérale de droite de la terrasse présente également une zone d'accès limitée par la présence de bacs plantés afin de préserver une intimité par rapport à la maison voisine de droite (n°100), bien que construite à une distance de plus de 8m;
 - Combles :
 - Le plan est totalement réaménagé en deux chambres et une large salle-de-bain;
- Le gabarit est augmenté de par la création de l'annexe au rez-de-jardin et la création des deux lucarnes. Ces extensions modifient l'indice d'occupation du sol et du rapport plancher/sol;

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

- en matière de programme :
 - le réaménagement des espaces présente de nombreuses qualités spatiales et de confort d'habitation;
 - Considérant que le remplacement des châssis PVC par du bois est intéressant, considérant cependant que la proposition de teintes sombres (anthracite) pour la porte de garage et de l'ensemble des menuiseries de l'immeuble, cela impliquerait une modification peu qualitative de la typologie et de ce fait une teinte plus claire serait plus favorable et ce pour l'ensemble des menuiseries afin de conserver une cohérence ;
 - la jouissance de la terrasse, au-dessus de la toiture de l'annexe, peut s'envisager étant donné la non accessibilité de toute la partie latérale gauche afin de préserver l'intimité par rapport à la maison voisine de gauche (n°96) et le recul latéral droit de 60 centimètres;
 - il y a cependant lieu de prévoir un recul de 60 cm à l'arrière afin de limiter les vues sur la propriété voisine de gauche ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension ne présente aucune dérogation au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme mais induit un dépassement de l'indice maximal d'emprise au sol;
 - cette extension, uniquement en rez-de-jardin, n'induit pas de prise de vues, ni d'enclavement de par les largeurs de parcelles mais porte un léger préjudice en matière d'ensoleillement par rapport à la maison mitoyenne de gauche (n°96) au regard de l'orientation et de l'étude d'ensoleillement transmise par le demandeur;
 - en effet, la haie existante constituait déjà une prise d'ensoleillement de par son épaisseur et sa hauteur ainsi que le mur construit pour préserver l'intimité suite à la création de la terrasse du n°96 sans autorisation préalable et ne respectant pas le Code civil en matière de servitude de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les deux arbres à hautes tiges à l'arrière de la maison ainsi que le magnolia en fond de parcelle seront conservés;
 - des mesures de précautions seront prises lors du chantier;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 3 m³;
 - les eaux de pluie, récupérées dans la citerne existante, seront récoltées pour un usage domestique;

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 (déroptions à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - Article 2.10 :
 - L'augmentation du volume de la construction existante, non satisfaisante aux prescriptions de la zone concernée, induit une dérogation à l'une des exigences du plan particulier d'affectation du sol en matière d'emprise au sol;
 - Article 3.2.1 :
 - Bien que minime (0,21 au lieu de l'indice maximal de 0,20), la dérogation en matière d'emprise au sol est significative et déroge à l'une des données essentielles du PPAS;
 - En effet, il est à noter que la volonté de l'établissement du PPAS n°64 était d'offrir un aménagement équilibré de l'ilot en termes d'implantation, tant du point de vue de l'affectation, de la densité et de la typologie que de la mise en valeur du paysage et de son relief. Suite au déménagement du CERVA, à l'affectation de cette zone en logement et à l'agrandissement de la zone d'équipement par le PRAS, la volonté était de diminuer le rapport P/S ainsi que le taux d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone;
 - Dès lors une telle dérogation ne peut être envisagée;
 - Cependant, au regard des constructions existantes environnantes dépassant, pour la plupart, ce rapport E/S de 0,20, un très léger dépassement peut être envisagé;
 - De plus, l'annexe n'a aucune nécessité d'être aussi profonde et le fait de la diminuer d'environ 1 mètre, afin de maintenir l'indice de l'emprise au sol au plus proche de 0,20, permet de maintenir un espace de vie confortable et spacieux;

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

- réduire la profondeur de 90cm afin de se limiter à un E/S de 0,2023 au plus proche de l'emprise au sol maximal de 0,20;
- prévoir un recul de 60cm au niveau de la terrasse, au 1^{er} étage, par rapport à la façade arrière et limiter les garde-corps à la partie accessible de la terrasse;
- privilégier une tonalité claire pour l'ensemble des menuiseries, y compris pour la porte de garage ainsi que pour les revêtements de lucarnes;
- compléter les plans suivant les directives du Service Vert;

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 précisions de teintes et de matériaux ainsi qu'une légère modification du gabarit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce le dépassement de l'indice maximal d'emprise doit rester au plus proche du maximum autorisé;

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 Urbanisme-Patrimoine-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 05/09/2018
objet n° 05

Dossier 16-44007-2018 - Enquête n° 129/18

Demandeur : Monsieur Pierre Miconi

Situation : chaussée de Saint-Job, 524

Objet : changer l'affectation d'une partie de l'atelier situé au rez-de-chaussée en logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44007-2018 introduite le 08/05/2018 par Monsieur Pierre Miconi et visant à changer l'affectation d'une partie de l'atelier situé au rez-de-chaussée en logement sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 524;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 - Quartier Saint-Job/Benaets (A.R. du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.2 - Zones Non-Aedificandi qui prescrit "*III.2.1. Zones de cours et jardins : Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs*", en ce que l'atelier existant situé en zone de cours et jardin est transformé en partie en logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2018 au 06/07/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Copropriété non prévenue;*
- *Dérogation à l'affectation;*
- *Toiture plate de l'atelier à végétaliser;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/05/2018 : dépôt de la demande;

14/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2018 au 06/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/07/2018 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 se caractérise par un bâti semi-continu formé de constructions très différenciées, tant en gabarit ou en typologie qu'en affectation;
- Cette partie de la chaussée de Saint-Job forme la transition quelque peu hybride entre le centre villageois de Saint-Job et une urbanisation plus récente d'entreprise, en prolongation de laquelle s'est constitué un tissu semi-continu de maisons mitoyennes de typologie "bel-étage";
- La parcelle faisant l'objet de la demande comprend ainsi :
 - En partie avant à l'alignement : un immeuble de gabarit R+3 comprenant 3 appartements aux étages, et dont le rez-de-chaussée est exclusivement réservé à l'entrée, à la cage d'escalier et aux locaux communs de l'immeuble ainsi qu'à l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot;
 - En intérieur d'îlot : un atelier qui couvre presque la totalité de la parcelle accessible uniquement via l'entrée cochère de l'immeuble, ainsi qu'un petit jardin tout en longueur donnant à l'arrière sur le chemin de fer;

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

- La transformation de la partie arrière de l'atelier en logement en contact avec le jardin;
- La création d'une mezzanine au sein de ce nouveau logement;

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

- En matière de programme :
 - Le projet propose de conserver l'affectation d'atelier pour la majeure partie de la construction et d'aménager un appartement à 1 chambre (dont la hauteur sous plafond pour la chambre n'est pas réglementaire) en contact avec le jardin et ce, sans augmentation du volume bâti;
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - L'article IV.3. Travaux de transformation du PPAS n°55 précise que : *"Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions ne dépassent pas les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, sont soumis, en matière de transformation ou de construction partielle, aux règles énoncées en IV.1 et IV.2. Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté"*;
 - L'ajout d'une mezzanine et/ou la création de baies pourraient éventuellement s'envisager;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne propose pas d'amélioration en terme d'aménagement paysager de la parcelle : le cas échéant, il lieu de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'atelier (toiture verte ou gravillons);
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage pour le nouveau logement proposé;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet déroge au Titre II du RRU en matière de normes d'habitabilité;
 - En effet, la hauteur sous plafond ne permet pas l'aménagement d'une chambre de 14m², minimum autorisé au sein d'une habitation;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol) :

- L'atelier est toléré dans la zone de cours et jardin car il existait déjà avant la mise en vigueur du PPAS n°55;
- L'atelier existant est en partie transformé en logement, ce qui est contraire à l'affectation autorisée dans cette zone, d'autant que ce logement déroge aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (en ce qui concerne la dimension de la chambre à coucher);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 06

Dossier 16-43980-2018 - Enquête n° 117/18

Demandeur : CONNECTIMMO N.V. - Monsieur Patrick GEERMOS

Situation : avenue Albert Lancaster, 64 - rue de l'Équateur, 45

Objet : l'installation d'un module d'infrastructure telecom

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43980-2018 introduite le 20/04/2018 par la N.V. CONNECTIMMO - c/o Monsieur Patrick GEERMOS et visant à l'installation d'un module d'infrastructure telecom sur le bien sis avenue Albert Lancaster, 64 - rue de l'Équateur, 45;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 (zone de jardin et zone de protection d'arbres) 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 ou motifs applicables :
 - article 0.6 : Établissement soumis à Permis d'Environnement;
 - article 0.8 : Plantations existantes;
 - article 12.1 : Construction en zone de jardin;
 - article 13.0 : Zone de protection d'arbres;

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

- motifs inhérent à l'application d'une prescription particulière d'un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de la prescription 15.2.2 du plan particulier d'affectation du sol n°50 qui soumet toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur les bâtiments remarquables à l'avis de la Commission de concertation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2018 au 02/07/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *De nombreux riverains s'opposent à ce projet en invoquant les arguments suivants :*
 - *Ils regrettent tout d'abord le manque de clarté, les omissions d'informations, et les informations erronées fournies dans la note descriptive consultable à la commune, ce qui ne permet pas aux habitants d'être correctement informés de ce projet, de ses conséquences pour le quartier, et donc ne leur permet pas de pouvoir émettre leur avis en connaissance de cause. La transparence minimale sur ce dossier n'étant pas respectée, l'enquête publique ne peut pas être valable, et la décision doit être postposée. En effet :*
 - *Le dossier d'explication du permis pour le public est exclusivement rédigé en néerlandais, sans traduction disponible en français. L'article 18 des lois du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative n'est donc pas respecté dans ce dossier;*
 - *Le type de cabine télécom à installer, du type OPTIMUS (« Optical Multiple Use Shelter »), ne fait l'objet d'aucune description technique détaillée permettant aux habitants de comprendre son fonctionnement, son type de maintenance (passage), et surtout son impact sur l'environnement (bruit, ondes, etc), qui n'est certainement pas anodin, vu qu'il semblerait qu'un permis d'environnement soit également demandé pour cette installation. Ils supposent également que ce type de cabine est susceptible de prendre feu, vu les mécanismes d'extinction d'incendie prévus dans cette cabine...*

- Ils ont contacté la société CONNECTIMMO et l'architecte Stein Van Rossem, signataire des plans, pour obtenir des informations complémentaires sur ce type de cabine, et ils n'ont reçu aucune réponse satisfaisante à ce jour;
- Vu qu'ils n'ont dès lors pas pu comprendre de manière détaillée l'objet de la demande de ce permis, et qu'ils n'ont pas pu estimer précisément les impacts potentiels sur le voisinage, ils défendent que ce permis ne puisse pas être octroyé, et que l'enquête publique doit être renouvelée en fournissant des informations complètes, claires, correctes, précises et également en français;
- La parcelle pour laquelle se situe la demande de permis est une parcelle en « zone de jardin », et en « zone de protection d'arbres » selon le PPAS 50 Observatoire/Hamoir. Selon ce PPAS, la zone de protection d'arbres doit être « non-constructible », doit servir à « limiter visuellement les intérieurs d'îlots », et doit être « arborée », et « l'installation de revêtements imperméables tels que l'asphalte et le béton y sont interdits ». Par ailleurs, les règles du PPAS 50 afférentes à la « zone de jardin » spécifient quant à elles qu'elles doivent également rester libres de toutes constructions (avec l'exception d'abris de dimensions réduites et de formes définies);
 - L'installation de cette cabine télécom est en totale contradiction avec la philosophie prônée pour ce type de zones par la commune d'Uccle, ce qu'ils ne peuvent pas accepter. En effet, ce type de cabine ne peut pas être considéré comme une extension naturelle du bâtiment ni comme un « chalet de jardin », éventuellement permis sur ce type de zone. Les dimensions de cette cabine au sol (18 m²) et sa hauteur de 3 m vont bien au-delà des dimensions maximales d'un « chalet de jardin » tel que spécifié dans le PPAS, soient de 6 m² maximum, avec une hauteur maximale de 2 m. Il est donc complètement erroné d'indiquer dans la note descriptive que cette cabine, considérée comme une « kleine gebouw », serait permise par le PPAS 50;
 - L'accès à cette cabine située en fond de parcelle se fera par le passage sur un « chemin en Klinkers » à construire le long du bâtiment, qui aboutira à une « dalle de béton de 25 m² » sur laquelle reposera la cabine. Cette dalle de béton et ce chemin, même s'il sera fabriqué en matériaux laissant s'infiltrer une partie de l'eau de pluie, couvriront environ 10% de cette zone de jardin, ce qui n'est pas permis par le PPAS, et scelleront encore un peu plus l'objet de cette zone...De plus, le besoin en maintenance préventive et corrective générera également une nuisance pour le voisinage, également en contradiction avec des zones de jardin;
 - Cette cabine sera également visible depuis l'avenue de l'Équateur, comme expliqué dans la note descriptive, ce qui induira une nuisance visuelle pour les habitants;
 - Il est également spécifié dans la note descriptive que cette cabine génère du bruit, même s'il est notifié que ce bruit est « limité à 25 dB à 3 mètres de cette cabine, ce qui respecte(ra)it ... les normes les plus strictes dans un environnement résidentiel ». Vu qu'ils n'ont pas pu obtenir des informations techniques claires sur le sujet, ils mettent en doute cet argument majeur dans la décision d'implémentation de cette cabine. Ils ont demandé directement au requérant des informations additionnelles, qu'ils n'ont pas reçues;
 - Selon la note descriptive, un système de détection et d'extinction d'incendie sera installé dans cette cabine. Ils supposent dès lors et de manière indirecte que ce type de cabine induit un risque pour le voisinage, mais qu'ils ne peuvent pas le juger correctement vu à nouveau le manque d'informations données sur le sujet dans la note descriptive;
 - Ils constatent également qu'aucun « plan paysager » n'accompagne ce permis, alors qu'il est obligatoire selon le PPAS 50 pour toute demande dans une zone de protection d'arbres, et alors que la note descriptive fait mention d'un agrandissement d'une « zone verte » proche des parkings;
 - Ils constatent de plus qu'un parking de plus de 10 places a été installé sur la moitié de la superficie de cette parcelle, et ils ne retrouvent pas d'approbation par la commune d'un permis pour ce parking, dont l'installation leur semble dès lors illégale. Ce parking est également en totale contradiction avec le PPAS. Ils demandent, le cas échéant, à la commune de dresser un PV de manquement pour infraction urbanistique, et de demander au propriétaire de remettre cette zone dans son état initial;
 - Finalement, certaines demandes similaires de construction de ce type ont été adressées à la commune par le passé précisément dans cette même « zone de jardin et de protection d'arbres », et ont été refusées par la commune. Ils ne comprendront dès lors pas pourquoi une exception (ou faveur) serait faite au propriétaire du terrain pour dénaturer le quartier en implantant cette cabine, surtout au vu des alternatives existantes;

- Ils comprennent également en lisant la note descriptive en néerlandais du projet la véritable raison de la demande de placement de cette cabine dans la zone de jardin : il s'agit en fait de sortir et d'éloigner les installations techniques du bâtiment Proximus, de les placer dans le fond du jardin, afin de permettre la réaffectation de ce bâtiment en habitations, sans déranger les futurs habitants du bâtiment en question :
 - Ils sont tout d'abord étonnés d'apprendre via cet avis que le propriétaire de l'immeuble sis au 45 avenue de l'Équateur a l'intention de convertir un bâtiment industriel se trouvant dans une « Zone d'équipement d'intérêts collectifs et de service public » en un bâtiment de logement;
 - Vu qu'une enquête publique est nécessaire pour ce changement d'affectation, que cette enquête publique n'a pas été initiée, et que donc cette zone n'est pas aujourd'hui considérée comme une zone d'habitation, le requérant ne peut pas se prévaloir de cet argument pour justifier l'implémentation de la cabine dans la zone voisine. Il est également ironique de lire dans la note descriptive que « la réaffectation de ce bâtiment en un bâtiment d'habitation apportera une plus-value absolue pour le quartier » ... Ce ne sera certainement pas le cas, et, à nouveau, une enquête publique permettra de collecter les avis des habitants d'une manière objective ...
- Ils pensent enfin que les alternatives d'implémentation n'ont pas été assez analysées par le requérant et par la commune :
 - Ils pensent que ce type de cabine ou toute technologie équivalente devrait en priorité être placée dans les caves du bâtiment sis au 45 av de l'Équateur, avant de vouloir la placer dans une zone de jardin. Cette solution permettrait d'avoir un accès aisé aux câbles optiques et en cuivre se trouvant dans le bâtiment, et auxquels cette cabine doit être connectée, tel que spécifié dans la note descriptive;
 - S'il n'est pas possible pour des raisons techniques (et non pour des raisons de future réaffectation de ce bâtiment en habitation) de placer ces appareils dans les caves, une solution souterraine devrait pouvoir être envisagée, sur la parcelle du bâtiment actuel;
 - Si enfin aucune solution souterraine ne peut être envisagée, ils pensent que cette cabine pourrait être placée contre le bâtiment existant, soit en intérieur de parcelle, soit le long de ses murs extérieurs, soit même au bout de l'allée d'entrée du bâtiment par l'entrée principale avenue de l'Équateur, dans l'abri en béton déjà existant;
- Au vu des arguments développés, ils insistent encore sur la nécessité de refuser la décision d'installer cette cabine dans cette zone de jardin et de protection d'arbres, de demander au requérant d'envisager d'autres alternatives techniques parfaitement possibles dans le bâtiment existant, qui ne se trouve pas sur une zone de jardin, et qui seront moins impactantes pour le voisinage. Ils demandent également de bien vouloir faire constater l'infraction urbanistique relative à la création du parking de plus de 10 places installé sur la moitié de la superficie de la parcelle et de prendre les mesures qui en découlent;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2018 : dépôt de la demande;

03/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 01/08/2018;

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/04/2018 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 se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- La rue de l'Équateur présente une dénivellation ascendante très importante depuis l'avenue Latérale vers le plateau de l'Observatoire;
- Composée essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes dans sa partie basse, elle comprend des immeubles de logement de gabarit un peu plus importants et implantés en ordre ouvert dans sa partie haute;
- Le bâtiment sur lequel porte la demande est un immeuble d'équipement collectif implanté dans la pente de la rue, sur une des parcelles de coin entre la rue de l'Équateur et l'avenue Lancaster;
- De gabarit R +2 + étage en recul au coin des voiries, il ne présente plus qu'un gabarit de R + 1 + étage en recul dans la partie haute du terrain, lieu où il prend son accès depuis la voirie;

- La parcelle comprend plusieurs zones de jardin autour du bâtiment et quelques grands arbres, notamment en zone de recul;
- L'affectation actuelle du bâtiment est de l'équipement public;
- Le plan particulier d'affectation du sol le répertorie en tant qu'immeuble remarquable, et situe la parcelle contiguë, où se situe l'implantation projetée, en zone de jardins avec une surimpression de zone de protection d'arbres, zone particulière de la parcelle dans laquelle le projet ne s'implante cependant pas;

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

- La rationalisation et le déplacement des infrastructures de télécommunication internes du bâtiment existant, en implantant une nouvelle construction, à l'arrière de la parcelle contiguë;
- Le maintien du parking non couvert sur cette parcelle;

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

- Le projet s'inscrit en vue d'une reconversion de l'immeuble principal, tout en permettant s'assurer la continuité de l'offre de télécommunication dans l'environnement proche;
- La demande présente en conséquence un caractère d'intérêt collectif;

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

- en matière de programme, le projet propose de concentrer les installations techniques à l'extérieur du bâtiment principal et au sein d'un volume bien plus réduit, vu l'émergence des procédés actuels. La demande ne fait pas état des alternatives envisageables, notamment en ce qui concerne l'implantation des nouvelles techniques au sein de l'immeuble;
- en matière d'implantation et de gabarit, la nouvelle construction sera aménagée à l'arrière de la parcelle contiguë, et ce en zone non aedificandi du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet n'offre pas d'amélioration paysagère sur cette propriété sur laquelle se trouve un bâtiment remarquable au sens du plan particulier d'affectation du sol. Au contraire, la nouvelle construction imperméabilise l'arrière du terrain et le parking non couvert à l'avant est maintenu alors qu'il ne dispose pas d'autorisation préalable;
- par rapport au bâtiment remarquable, la demande s'implante en dehors des perspectives vers ses façades les plus significatives;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, il semble que la conception du projet et l'exploitation des installations techniques envisagées ne nécessite pas de besoins de stationnement sur la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet envisage la réinfiltration in situ des eaux de pluie, dans le respect des objectifs Régionaux et Communaux en la matière;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du COBAT (dérogation à un PPAS ou motifs applicables) :
 - art. 0.6 : Établissement soumis à Permis d'Environnement :
 - Un permis d'environnement de classe 3 a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 18/05/2018;
 - Il s'inscrit dans le projet de relocalisation des infrastructures techniques implantées dans le bâtiment existant;
 - art. 0.8 : Plantations existantes :
 - Le projet proprement dit ne porte pas atteinte à l'implantation des plantations existantes et s'implante à la limite de la zone de protection d'arbres;
 - Par contre, il nécessite une aire d'abords (8,84 mètres X 14,15 mètres) qui s'étend pour partie dans la zone de protection d'arbres, et dont le traitement du sol est proposé par des plantes couvrantes, notamment du côté opposé à l'accès, alors que de ce côté pourraient être plantés des buissons et arbustes en transition avec les arbres de plus grande hauteur qui doivent normalement constituer la zone de protection d'arbres;
 - Par ailleurs, il tend à entériner l'aménagement d'un parking non couvert à l'avant - plan de la parcelle.
 - Ces travaux, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable, ont été effectués entre 1971 et 1996, au vu des photos aériennes à disposition;

- La zone de protection d'arbres que prévoit le plan particulier d'affectation du sol (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1995 et donc postérieur à cette période) vise à la création d'un écran de verdure sur toute la profondeur de cette parcelle;
- À titre exceptionnel, moyennant la réalisation de l'écran de verdure et en raison du faible volume et de l'emprise limitée de la demande qui revêt un caractère d'intérêt public, la demande de dérogation peut être envisagée;
- o art. 12.1 : Construction en zone de jardin :
 - la construction prévue s'implante à l'arrière de la parcelle et à l'arrière des arbres situés au cœur du site;
 - Elle s'inscrit aux abords directs du bâtiment existant et à bonne distance des limites séparatives nord et est;
 - la construction, de gabarit relativement conséquent, entrave l'usage du jardin en vue d'une future reconversion du bâtiment principal, mais est également contraire aux objectifs du PPAS en matière d'affectation, ce qui ne peut se concevoir;
- o art. 13.0 : Zone de protection d'arbres :
 - la construction s'implante au droit d'une partie de la parcelle ne comportant pas d'arbres à haute tige significatifs, mais ne propose pas d'amélioration paysagère significative aux abords de ce bâtiment remarquable;
 - Toutefois, une compensation paysagère liée à cette implantation devrait être étudiée, notamment en ce qui concerne l'amélioration des abords et du parking qui devra être supprimé;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Que la construction prévue en zone de cours et jardins du PPAS déroge de manière excessive aux objectifs du Plan via son prescrit;

Qu'il s'indique d'envisager une solution alternative de relocalisation des techniques de téléphonie, compatible avec le prescrit du PPAS, et respectant la typologie de l'immeuble principal existant;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 07

Dossier 16-43999-2018 - Enquête n° 119/18

Demandeur : Madame Caroline Detroux

Situation : rue de Calevoet, 40

Objet : transformer et agrandir une habitation unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43999-2018 introduite le 30/04/2018 par Madame Caroline Detroux et visant à transformer et à agrandir une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Calevoet, 40;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*Lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que le projet s'implante à plus de 3 m de la façade de la maison mitoyenne de gauche sans qu'un retrait de 3m ne soit réalisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2018 au 02/07/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/04/2018 : dépôt de la demande;

07/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- Dans ce quartier, la rue de Calevoet est étroite et le stationnement y est autorisé du côté pair;
- La maison n°40 sur laquelle porte la demande est caractéristique des maisons des années 50, présente un petit gabarit R+1+Toiture à versants, est peu profonde et accueille une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée sur les 2/3 de la largeur de la parcelle;
- La propriété voisine de droite (n°42) est nettement plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande et le jardin se voit donc bordé d'un haut et long mur en mitoyenneté;
- La propriété voisine de gauche (n°30) est plus haute (R+2+Toiture à versants) et son corps de maison plus profond que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La construction d'extensions en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage;
- La création d'un garage au sein de l'habitation;
- L'isolation et la transformation totale de l'esthétique de la façade avant;

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

- Le projet veut améliorer les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant :
 - au rez-de-chaussée : un garage et un séjour agrandi en contact avec le jardin et baigné de lumière;
 - au 1^{er} étage : une buanderie, un bureau et un WC séparé supplémentaires aux deux chambres;

- au 2^{ème} étage : une chambre parentale avec une salle de bain en lieu et place du grenier;

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

- En matière de programme :
 - L'implantation d'un garage au sein d'une habitation peut s'envisager. Cette configuration a d'ailleurs été acceptée au sein de la même rue, au n°46, par le permis d'urbanisme n° 16-42355-2015 autorisant l'aménagement d'un garage dans une maison;
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - La maison conserve son gabarit général de R+1+Toiture à versants;
 - Les agrandissements se font exclusivement du côté arrière;
 - Cependant, le projet propose une double circulation qui engendre des extensions fortement en profondeur en intérieur d'ilot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin est très profond;
 - Les extensions proposées n'entraînent donc pas une imperméabilisation excessive au regard de la taille de la parcelle;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les extensions, tant au rez-de-chaussée qu'au 1er étage sont fort invasives sur la propriété voisine de gauche n°30 et ne peuvent s'envisager telles que proposées;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 3 du Titre I du R.R.U. :

- Le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;
- Bien que l'isolation de la façade est une démarche écologique et économique à encourager, celle-ci ne peut s'envisager au rez-de-chaussée du fait de la faible largeur du trottoir dans ce tronçon de voirie;
- Bien que la façade existante ne présente pas un intérêt patrimonial, la transformation de son esthétique pourrait s'envisager au 1^{er} étage;
- Du fait de la non autorisation d'isoler le rez-de-chaussée, il y a lieu de revoir la composition de la façade avant dans son ensemble

En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. :

- Le projet s'implante à plus de 3 mètres de la façade de la maison mitoyenne de gauche (n°30) sans qu'un retrait de 3 mètres ne soit réalisé;
- Bien que le projet tire parti du mur de jardin disgracieux longeant la mitoyenneté de droite (n°42) et que le projet permet d'agrandir cette maison aux dimensions modestes, la double circulation proposée implique une profondeur de bâtisse qui pourrait être réduite afin de réduire l'impact des extensions proposées en intérieur d'ilot;

Considérant que le projet tel que présenté ne peut s'envisager;

Il y a lieu de revoir le projet de manière à se conformer au maximum au Règlement Régional d'Urbanisme et au bon aménagement des lieux :

- En supprimant la double circulation;
- En réduisant la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée de manière à ne pas créer de façade oblique dérogeant au code civil en matière de servitude de vue;
- En réduisant la profondeur de l'extension au 1^{er} étage de manière à ne pas créer de 3^{ème} façade et éviter des vues plongeantes sur la propriété voisine de gauche;
- En n'isolant pas la façade avant au rez-de-chaussée et en repropoant une composition globale;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 08

Dossier 16-44011-2018 - Enquête n° 23/18

Demandeur : Monsieur Gérald della Faille de Leverghem

Situation : rue Egide Van Ophem, 175

Objet : régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de logements, l'aménagement de 3 appartements et la démolition d'une annexe

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44011-2018 introduite le 11/05/2018 par Monsieur Gérald della Faille de Leverghem, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n° PV U2008/4 dressé le 28/05/2008, portant sur l'exhaussement de la toiture, la fermeture des terrasses arrières et l'agrandissement de l'annexe et visant à régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de logements, l'aménagement de 3 appartements et la démolition d'une annexe sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 175;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1 en ce qu'au 2^{ème} étage, l'extension dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6, §1 en ce que la rehausse de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée dépasse la hauteur des annexes voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06 au 02/07/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/05/2018 : dépôt de la demande;

12/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/06/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier est composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1 ou R+2+T;
- La rue est à sens unique et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- La maison présente un gabarit R+2+T, elle est composée sur un plan de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et aux étages, les 2 pièces en enfilade sont prolongées de terrasse;
- Au rez-de-chaussée, une annexe accolée au mur mitoyen de gauche est détachée de la façade arrière;
- L'annexe atteint le fond de la parcelle, la cour entre le bâtiment principal et l'annexe est couverte, seule la cour latérale constitue l'espace extérieur;
- Les travaux suivants ont été exécutés sans permis d'urbanisme, raison pour laquelle a été dressé le procès-verbal (PV U2008/04) :
 - l'exhaussement de 1 mètre du faîte de la toiture principale (sans rehausser les corniches), afin d'atteindre le même profil que la toiture de la maison de droite;
 - l'agrandissement des étages par la fermeture des terrasses et l'extension de cette nouvelle 3^{ème} pièce;

- la fermeture de la cour couverte entre le bâtiment principal et l'annexe;
- la modification de la façade arrière;
- En situation de fait, la maison est divisée en 5 appartements, alors qu'antérieurement (fin des années 80' et début 90') il y avait deux logements;
- La demande de permis d'urbanisme 16-40925-2013 a été refusée, et le refus confirmé par le collège d'urbanisme, pour la demande de régularisation des extensions et l'aménagement de 3 appartements;

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

- La démolition du bâtiment arrière, la création d'un jardin de pleine terre et la modification de la façade arrière;
- La régularisation de la rehausse de la toiture;
- La régularisation de la fermeture des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- La création de caves et de locaux communs au sous-sol et au rez-de-chaussée;
- La modification de la façade avant au rez-de-chaussée;
- La rehausse de la toiture de la plateforme arrière;
- L'isolation de la façade arrière et des pignons dépassant;

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

- La demande améliore nettement la situation en intérieur d'îlot, par la démolition du bâtiment arrière et reconstitue une zone de jardin de pleine terre;

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

- en matière de programme :
 - au sous-sol, la création d'une cave par appartement, d'un local poubelle, d'un local pour vélos et d'un local de nettoyage;
 - au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un appartement de 1 chambre et d'un rangement commun pour vélos;
 - au 1^{er} étage, l'aménagement d'un appartement de 1 chambre;
 - au 2^{ème} étage et dans les combles, l'aménagement d'un duplex de 2 chambres;
 - ces aménagements sont conformes aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de superficie des locaux;
 - les appartements disposent de séjours et de chambres confortables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment arrière accolé au mur mitoyen de gauche est démoli;
 - l'ancienne cour entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière est reconstruite pour étendre le rez-de-chaussée, à la même profondeur que le bâtiment de droite;
 - la façade arrière et les pignons dépassant à l'arrière sont isolés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la démolition du bâtiment arrière permet de restituer un jardin de pleine terre de 32 m², destiné à l'appartement du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien est situé à proximité de la rue de Stalle bien desservie par la ligne de tram en site propre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie de 3000 L est prévue dans la zone de jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la modification de la façade arrière a pour objectif d'augmenter la dimension de la baie de la chambre en vue de répondre aux normes d'habitabilité;
 - la modification de la façade avant vise à restituer l'harmonie de la façade néoclassique;

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

- non-respect de l'article n°4, §1 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - au 2^{ème} étage, l'extension dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes, ce qui engendre une ombre portée sur la maison voisine de gauche dont la parcelle est totalement bâtie;
 - cette extension est cependant limitée puisque à l'origine la terrasse était protégée par le mur mitoyen;
 - l'extension du mur mitoyen est dès lors limitée à ± 1,20 mètre;
- non-respect de l'article n°6, §1 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - la rehausse de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée dépasse la hauteur des annexes voisines;
 - elle s'inscrit cependant dans la volumétrie générale du bâti des lieux;

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - la demande améliore nettement l'intérieur d'ilot en supprimant le bâtiment arrière et en recréant un jardin;

Considérant que la demande déroge également au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel du séjour du 1^{er} étage, et qu'à cet égard :

- En façade avant, le séjour bénéficie de 2 baies;
- La demande ne vise pas à modifier la façade néoclassique qui retrouve par ailleurs une belle harmonie par la modification de la baie du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande améliore nettement le bâti, la qualité des logements et la qualité de l'intérieur d'ilot;

Considérant cependant que l'immeuble ne présente plus, en raison des diverses modifications intérieures et de l'occupation antérieure en 5 logements, les caractéristiques des plans de typologie néo-classique à 3 pièces en enfilade;

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6, §1 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 09

Dossier 16-44039-2018 - Enquête n° 126/18

Demandeur : S.A. TSAS I - Monsieur François T'Sas

Situation : avenue de la Sapinière, 19

Objet : transformer une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44039-2018 introduite le 29/05/2018 par la S.A. TSAS I c/o Monsieur François T'Sas et visant à transformer une maison unifamiliale, à implanter un car-port et à mettre en conformité la construction d'une piscine sur le bien sis avenue de la Sapinière, 19;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.5 - Garages qui prescrit "*Les garages construits sous la surface des jardins et leur rampe d'accès, doivent observer une distance par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m pour les constructions en première zone à rue et de minimum 5,00 m pour les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement*", en ce que le car-port s'implante à plus de 40 mètres de l'alignement et s'implante à 2,50 mètres de la limite de la parcelle de droite;
 - non-respect de l'article 13.0 - Zones de jardin qui prescrit "*Pour les constructions souterraines implantées au-delà de 40m de l'alignement cette distance est portée à 5m*", en ce que la piscine n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et s'implante à 2,50 mètres de la limite de la propriété de gauche;
 - non-respect de l'article 1.5 - Aspects et matériaux qui prescrit "*Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large*", en ce que la lucarne arrière dépasse la largeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2018 au 06/07/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/05/2018 : dépôt de la demande;

13/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2018 au 06/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- L'avenue de la Sapinière est orientée dans le sens Est-Ouest et les parcelles, implantées perpendiculairement, sont donc orientées dans le sens Nord-Sud;
- La maison à 3 façades faisant l'objet de la demande est mitoyenne à droite d'une maison qui était à l'origine sa jumelle, l'ensemble datant de 1926;
- La maison a été totalement transformée en 1953 (16-16899-1953) et a perdu toutes ses caractéristiques patrimoniales, de sorte qu'elle ne constitue pas un monument au sens de l'article 333 du CoBAT;
- Lors de ces transformations, un garage a été aménagé au niveau du sous-sol en façade arrière et le garage existant sur les plans d'origine (petit édifice séparé), qui était implanté à 2 mètres de la limite mitoyenne de droite (n°17) dans la partie centrale du terrain, a été supprimé;

- Le jardin arrière se situe un demi-niveau plus bas que le jardin avant;
- La parcelle accueille également une piscine implantée à 2,50 mètres de la limite de la propriété de gauche (n°19A) et construite sans autorisation préalable;

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

- La construction d'un car-port;
- La suppression du garage existant au sein de l'habitation et sa reconversion en bureau;
- L'extension en façade arrière au niveau du semi-sous-sol et la création d'une cour anglaise;
- La création d'une lucarne en toiture arrière;
- La mise en conformité de la construction d'une piscine sans autorisation préalable;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en supprimant l'accès au garage en façade arrière, en offrant un espace de travail de 40 m² au sein d'une habitation et en offrant un espace sous toit confortable pour l'aménagement d'une chambre parentale;

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

- En matière de programme :
 - Le plan particulier d'affectation du sol autorise que le propriétaire de son bien destine 40 m² de la superficie de son logement à l'exercice une profession libérale;
 - En effet, l'article 1.1 - Destination précise que "*Toute autre affectation est interdite, sauf pour l'exercice d'une profession libérale, d'architecte, d'avocat, de médecin ou de réviseur d'entreprises, par habitant et à condition que les locaux affectés à l'usage de cette profession ne dépassent pas 40 m² de plancher par habitation*";
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - L'augmentation de volume est limitée (1%) et par conséquent se conforme au plan particulier d'affectation du sol;
 - En effet, l'article 6.1 - Volume précise que "*Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 (AR PPA 48)*";
- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Afin de se conformer au Règlement Communal en ce qui concerne le traitement des eaux de pluies, il y a lieu de ne pas rejeter les eaux de pluies du car-port directement dans le réseau d'égout mais de prévoir un raccordement vers une citerne, et de privilégier l'infiltration naturelle dans le terrain;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Piscine :
 - Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde;
 - Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète, ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+);

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 dérogations à un ppas) :

- non-respect de l'article n°0.5 - Garages :
 - Le car-port s'implante à plus de 40m de l'alignement et à 2,50m de la limite de la parcelle de droite;
 - Il s'implante en lieu et place du garage d'origine (1926) et son accès carrossable existant est conservé, il peut dès lors s'envisager;
- non-respect de l'article n°13.0 - Zones de jardin :
 - La piscine n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et s'implante à 2,50 mètres de la limite de la propriété de gauche;
 - La piscine est implantée maladroitemment et ne permet pas de respecter l'esprit du plan particulier d'affectation du sol caractérisé par des zones de reculs latérales plantées d'arbres à hautes tiges le long des limites de propriété de manière à respecter "l'habitat dans la verdure" propre à ce quartier verdoyant;

- Le terrain étant relativement étroit et la piscine étant déjà construite, celle-ci peut exceptionnellement être tolérée moyennant la plantation d'arbres dans la zone de recul comprise entre la haie et la piscine;
- non-respect de l'article 1.5 - Aspects et matériaux :
 - La lucarne arrière dépasse la largeur autorisée;
 - Celle-ci permet de conserver la lisibilité de la toiture à versants, présente des dimensions limitées et peut, dès lors, s'envisager;

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

- Améliorer la verdurisation entre propriétés dans la zone de recul comprise entre la haie et la piscine afin de se conformer davantage à l'esprit du PPAS : Présenter un plan qui précise la localisation, l'essence etc des arbres à planter;
- Ne pas rejeter les eaux de pluies du car-port dans le réseau d'égout mais prévoir soit un raccordement vers une citerne, soit privilégier l'infiltration naturelle dans le terrain;
- Se conformer aux recommandations du service Technique de la Voirie de la Commune en ce qui concerne la piscine :
 - Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde;
 - Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète, ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la plantation d'arbres;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés;

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 05/09/2018
objet n° 10

Dossier 16-43911-2018 - Enquête n° 120/18
Demandeur : Madame Fabienne Plasschaert
Situation : chaussée de Saint-Job, 307
Objet : démolir une annexe et construire une extension en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43911-2018 introduite le 14/03/2018 par Madame Fabienne Plasschaert et visant à démolir une annexe et à construire une extension en façade arrière sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 307;

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

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la nouvelle annexe dépasse le profil de construction de la maison mitoyenne la moins profonde de droite (n°305) de 4,42m;

○ non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la hauteur de la nouvelle annexe dépasse le profil de construction de la toiture de la construction mitoyenne de gauche (n°309) la plus haute;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2018 au 02/07/2018 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 prise de vue que constitue la prolongation d'un mur de séparation de jardin;*
- *La non possibilité de construire des murs séparatifs et uniquement des haies vives;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2018 : dépôt de la demande;

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

07/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, et constitué de maisons uni ou bi-familiales;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de bus 60 de la STIB;
- Dans ce tronçon de la chaussée, à proximité de l'avenue de la Chênaie, les constructions sont implantées à l'alignement et en ordre fermé;
- En raison du relief, la plupart des jardins se situent 1/2 niveau plus bas que le niveau de la rue;
- Le pertuis du ruisseau "Molenbeek" passe juste à l'arrière des maisons;
- La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - n°16-6704-1932 pour la construction de la maison;
 - n°16-9435-1953 pour la légère rehausse de la remise (laverie) située en façade postérieure;
 - n°16-41677-2014 pour la mise en conformité de cette remise telle que finalement réalisée;

- Cette maison présente un gabarit R+1+Toiture à versants et des annexes complexes et vétustes en façade postérieure;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'escalier et un hall menant à une cave, une chaufferie, la cuisine et la cour;
 - Depuis la chaufferie, un accès vers une autre cave;
 - La cour mène au jardin ainsi qu'à la remise, annexe détachée du corps principal de bâtisse;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un hall comportant l'escalier et les accès vers un WC et les salles-de-séjour;
 - Le séjour se situe sur deux pièces en enfilade;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à deux chambres et à une salle de bain (ou une chambrette);
 - Combles :
 - L'escalier et le palier mènent à une chambre et à une salle-de-bain;
- La maison de droite (n°305) présente le même gabarit et la même hauteur;
- L'immeuble à appartements de gauche (n°309) est plus haut mais de même profondeur, et présente un gabarit R+2+Toiture plate ainsi qu'une annexe sur toute la largeur de la façade arrière;

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

- La démolition de la remise existante;
- La construction d'une nouvelle annexe sur un niveau avec une toiture verte non accessible ainsi qu'une fenêtre de toit;
- La pose de nouveaux châssis en PVC structurés bois de ton blanc au niveau de l'annexe;
- Un enduisage de ton gris clair en façade arrière;
- Le réaménagement des pièces du sous-sol et du rez-de-chaussée;

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

- Le programme vise l'agrandissement des pièces de vie au rez-de-chaussée via la construction d'une nouvelle annexe en lieu et place de l'ancienne remise vétuste et difficilement accessible;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'escalier et le palier commun mènent à deux caves et à une chaufferie, ainsi qu'à un sas;
 - Le sas donne sur un WC et un accès vers une cour couverte;
 - La chaufferie donne accès à une troisième cave;
 - Le jardin, situé un niveau plus haut, est accessible depuis la cour couverte avec un jeu de plateaux plantés et de dalles engazonnées;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un hall contenant l'escalier et les accès menant à un WC et directement à la cuisine;
 - La cuisine est située dans la pièce centrale et s'ouvre d'un côté sur la salle-de-séjour située en façade avant et de l'autre sur la salle-à-manger située dans la nouvelle annexe;
 - Une terrasse est créée depuis la salle-à-manger, légèrement en contrebas par rapport au niveau du rez-de-chaussée mais de plein pied avec la partie haute du jardin;
 - Le 1^{er} étage et les combles restent inchangés sauf pour la chambrette au 1^{er} étage qui dans la situation de fait est une salle-de-bain;

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

- en matière de programme :
 - la démolition de l'annexe existante ainsi que la nouvelle construction améliorent considérablement une situation de vétusté et d'inconfort de circulations et d'aménagement des espaces;
 - l'annexe telle que prévue redessine harmonieusement cette façade postérieure;
 - les nouveaux châssis en PVC, de ton blanc structurés bois, ne suscitent aucune objection et sont cohérent avec les châssis existants et maintenus du point de vue de la tonalité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la création de cette nouvelle annexe induit des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le mur mitoyen par rapport au n°309 n'est pas modifié sauf pour la dernière travée où la palissade en béton ajourée est remplacée sur une profondeur d'1,70 mètre par un mur séparatif dont le

point haut se situe au niveau 11.11, afin de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et pour privatiser toute une partie de la terrasse;

- cependant cette rehausse présente un impact pour la maison mitoyenne de gauche (n°309) et la terrasse pourrait être réduite afin de limiter l'impact de cette rehausse et de ce fait maintenir la séparation existante en béton ajouré ou privilégier une haie séparative;
- le mur mitoyen séparatif de jardin de droite est également rehaussé, d'une part, pour la construction de la nouvelle annexe et, d'autre part, au-delà de l'annexe pour limiter les vues;
- la hauteur initiale étant suffisante, au-delà de l'annexe, il n'y a pas lieu de le rehausser ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le jeu de terrasses plantées et de dalles engazonnées, pour récupérer le niveau du jardin, participe au réaménagement d'un espace peu utilisé en raison de sa forte pente;
- d'autant plus que ces terrasses participent à une re-verdurisation de cet espace résiduel;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Par rapport à la construction mitoyenne de gauche (n°309), la nouvelle annexe est moins profonde et constitue une amélioration;
 - L'annexe existante était certes plus profonde mais située uniquement le long de la mitoyenneté de gauche avec un recul de presque 3 mètres par rapport à la mitoyenneté de droite;
 - La nouvelle annexe est située sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de presque 4 mètres et dépasse de plus de 4,40 mètres le profil de construction de la maison mitoyenne de droite (n°305);
 - La création de cette annexe nécessite la rehausse de la mitoyenneté de droite d'environ 2 mètres au point le plus haut et d'environ 1 mètre au bout des 4 mètres de longueur;
 - Dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse très légèrement le profil de construction de l'annexe de la construction mitoyenne de gauche (n°309) et de plus de 3 mètres par rapport à la mitoyenneté de droite;
 - Le mur mitoyen de gauche ne sera pas rehaussé suite à la construction de cette annexe et la situation se trouve améliorée par rapport à la situation existante;
 - Le dépassement en hauteur nécessite cependant une importante rehausse de la mitoyenneté de droite (n°305);
 - Etant donné l'orientation, cette rehausse est susceptible de porter un léger préjudice à la maison mitoyenne de droite (n°305) en matière de perte d'ensoleillement mais uniquement en début de matinée;
 - D'autant plus que le mur séparatif de jardin peut rester à sa hauteur existante;
 - Etant donné les faibles incidences et les augmentations de qualité d'habitabilité des espaces ainsi que l'amélioration d'une situation existante vétuste, les dérogations peuvent être acceptées;

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

- Maintenir la structure séparative de jardin existante (nid d'abeille en béton) le long de la mitoyenneté de gauche ou proposer une haie séparative de jardin respectant les différentes réglementations;
- Préciser en plan les modes constructifs des nouveaux murs mitoyens, y compris les isolations acoustiques;
- Maintenir la hauteur existante du mur séparatif de jardin le long de la mitoyenneté de droite, au-delà de la nouvelle annexe;

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 ne s'agit que des hauteurs des murs séparatifs de jardins et de précisions en plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la construction de séparations de jardin ne doit pas constituer une nuisance pour 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;

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 l'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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 11

Dossier 16-43863-2018 - Enquête n° 125/18

Demandeur : Monsieur Wolfgang Zichy

Situation : avenue Bel-Air, 112

Objet : agrandir un immeuble de 2 à 4 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43863-2018 introduite le 08/02/2018 par Monsieur Wolfgang Zichy et visant à agrandir un immeuble de 2 à 4 appartements sur le bien sis avenue Bel-Air, 112;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 en ce que, au plan repris "sous-sol", la profondeur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06 au 02/07/2018 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les terrasses arrières plongent sur la cour arrière et les pièces arrières des appartements de l'immeuble n°118. Demande de limiter les terrasses à des balcons pour éviter les vis-à-vis;*
- *ces terrasses engendreraient inévitablement des nuisances sonores;*
- *la capacité en stationnement est tout à fait insuffisante;*
- *plusieurs immeubles de la rue n'ont pas de parking et la demande en stationnement dans l'avenue est importante;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/02/2018 : dépôt de la demande;

13/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2018 au 02/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 31/03/2018 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, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'intérieur d'îlot comprend de très grands jardins;
- La maison bi-familiale n°112 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Bel étage+1+T et est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade, avec une annexe (2 niveaux) accolée au mur mitoyen de droite et un atelier en fond de parcelle et séparé de l'annexe par une cour;
- La parcelle est peu profonde (20 mètres), comme toutes les parcelles de ce tronçon de la rue;
- Elle est comprise entre 2 immeubles à appartements multiples plus hauts et plus profonds;

- Le sous-sol est en léger contrebas du niveau du trottoir et le bel étage est situé ± 1 mètre plus haut que le jardin;
- L'immeuble de droite (n°118) présente un gabarit R+4;
- L'immeuble de gauche (n°110) présente un gabarit R+5+Etage en recul et une profondeur de ± 20 mètres;

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

- La suppression du niveau sous toiture et de la lucarne-pignon en façade principale;
- L'ajout de 3 niveaux;
- L'augmentation de l'emprise jusqu'au fond de la parcelle au sous-sol, en maintenant une petite cour latérale;
- L'aménagement de 4 appartements;

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

- Le projet densifie fortement la parcelle, tant en emprise qu'en hauteur, en tendant à s'approprier la hauteur des immeubles mitoyens;

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

- en matière de programme :
 - 4 appartements sont proposés, avec le placement d'un ascenseur :
 - un duplex bas de 2 chambres, la chambre du bas donnant sur une petite cour anglaise;
 - un simplex d'une chambre au 1^{er} étage;
 - un simplex d'une chambre au 2^{ème} étage;
 - un duplex de 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse du mur du fond de la parcelle est nécessaire pour permettre l'aménagement de la terrasse au bel étage;
 - l'augmentation de la profondeur à tous les étages en s'accolant au mur mitoyen de gauche permet de créer les volumes nécessaires pour le programme proposé;
 - la demande propose l'ajout de 3 niveaux dont 2 en léger recul de la façade avant, ainsi que, aux niveaux supérieurs, l'ajout de terrasses couvertes contre le mur mitoyen de gauche (1 balcon et une petite salle d'eau au dernier niveau);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il est quasi nul, seule une petite cour étant maintenue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose un seul emplacement de stationnement pour 4 appartements;
 - il n'y a pas de local pour vélos séparé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il n'est pas prévu de citerne d'eau de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet ne prévoit pas de local commun, pas de local pour vélos et une seule cave pour 4 appartements;
 - les appartements ne comprennent pas de rangements;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - le projet maintient une toute petite cour pour l'éclairage de la chambre au sous-sol;
 - Il ne permet pas la moindre verdurisation des lieux;
 - la faible profondeur de la parcelle ne permet pas de créer un jardin et de répondre, avec un tel programme, aux objectifs de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;
 - le projet propose des terrasses qui portent préjudices à l'intimité entre propriétés et ne peuvent s'envisager ;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques :
 - la rehausse de 3 niveaux s'accroche aux murs mitoyens existants des immeubles à appartements voisins;
 - cependant cette rehausse modifie fortement les caractéristiques de cette maison construite en 1935, la transformant en immeuble à appartements;

- le revêtement de façade gris foncé pour les deux étages en recul alourdit cette rehausse importante;
- la suppression du pignon banalise le caractère de la façade ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la demande étend la travée de gauche jusqu'au fond de la parcelle;
 - la travée de droite est étendue jusque 15,82 mètres, soit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
 - aux étages, la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle est dépassée par les terrasses et la salle de bain du 4^{ème} étage;

Considérant que la demande déroge également au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme par manque de locaux communs et d'espaces de rangement;

Considérant que le programme est important pour une parcelle si petite et ne permet pas de fournir les locaux communs nécessaires à un tel programme, qui de plus est en carence en termes d'emplacements de stationnement;

La capacité de stationnement dans le projet est faible et l'impossibilité de rangement de vélos n'offrent pas d'alternative aux habitants de l'immeuble;

Considérant que les appartements sont généreux en termes d'espaces à vivre, les superficies minimales d'habitation étant dépassées, mais le projet propose peu d'espace de rangement en l'absence de cave et de local buanderie;

Considérant que la demande dépasse dès lors les capacités de la parcelle et que le gabarit des immeubles voisins, bâtis sur des parcelles beaucoup plus larges, n'est pas un motif suffisant pour modifier autant le bâti existant et le caractère de cette maison;

Considérant que les terrasses en intérieurs d'ilot induiront des nuisances et une perte d'intimité entre propriétés;

Considérant que les transformations proposées ne respectent pas les qualités patrimoniales de l'immeuble. Que la rehausse proposée n'est pas acceptable au vu de l'intérêt du bien. Que le couronnement (pignon) de l'immeuble fait partie intégrante de l'intérêt de cet immeuble;

Considérant que l'immeuble présente indéniablement une typologie d'unifamiliale;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 12

Dossier 16-44023-2018 - Enquête n° 130/18

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Françoise Van Overmeir-Daubanton

Situation : Avenue du Silence 34

Objet : transformer une annexe + véranda en une extension en façade arrière en rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44023-2018 introduite le 18/05/2018 par Monsieur et Madame Alain et Françoise Van Overmeir-Daubanton et visant à transformer une annexe et une véranda en une extension en façade arrière en rez-de-chaussée sur le bien sis avenue du Silence 34;

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 le motif suivant :

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture, en ce que l'extension en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée dépasse la hauteur de la toiture voisine de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06 au 06/07/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/05/2018 : dépôt de la demande;

14/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2018 au 06/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de logement, commerce, entreprise;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport en ordre fermé et implantés en recul;
- La maison n°34 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture "Mansart";
- Elle est composée sur plan de 2 pièces en enfilade, qui se prolonge d'une annexe accolée au mur mitoyen de gauche et d'une véranda à droite de l'annexe. Un WC extérieur est accolé au mur mitoyen de droite à l'arrière de la véranda;
- La maison de droite (n°36) est moins profonde;
- La maison de gauche (n°32) est plus profonde et plus haute;
- Le permis d'urbanisme 16-43955-2018 permet la création d'une 3^{ème} pièce en enfilade :
 - en démolissant le WC, la véranda et en ouvrant le mur latérale de l'annexe;
 - en respectant la profondeur et la hauteur du WC existant, ce qui impose une toiture plate à deux niveaux;
- Le niveau de la toiture du WC existant est maintenu et est plus bas (de 56 centimètres) sous plafond dans le coin droit de cette nouvelle pièce de vie;

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

- Maintient le projet d'extension en réalisant une toiture plate homogène, ce qui impose une légère rehausse du mur mitoyen de droite;
- La façade avant ne fait pas l'objet de la demande;

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

- L'emprise de l'extension est maintenue, une légère rehausse le long de la mitoyenneté de droite est l'objet de la dérogation;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est destiné aux espaces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la 3^{ème} pièce s'adosse aux profils des murs mitoyens, sans les modifier;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - un plancher est prévu sur la toiture plate comme finition esthétique. Il n'y a pas de garde-corps de sorte que la toiture plate reste inaccessible;
 - une verrière éclaire la partie dévolue à la cuisine;
 - le mur mitoyen de droite est rehaussé de ± 50 centimètres;
 - la façade arrière de la 3^{ème} pièce est bardée de bois, posé horizontalement;

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

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la demande de dérogation est mineure et vise à rehausser la toiture de l'ancien WC à la hauteur de la toiture plate de cette nouvelle pièce;
 - cette dérogation permet une homogénéité de volume de cette nouvelle pièce de vie, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande et que le permis d'urbanisme n'entérine pas la situation présentée;

La Commission attire l'attention du demandeur de prévoir un retour aux divisions d'origine des menuiseries (imposte et cintrage) lors d'un futur remplacement;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 13

Dossier 16-43981-2018 - Enquête n° 131/18

Demandeur : Monsieur Guillaume Kervyn de Volkaersbeke

Situation : Avenue Moscicki 14

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale et abattre 3 bouleaux

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43981-2018 introduite le 20/04/2018 par Monsieur Guillaume Kervyn de Volkazersbeke et visant à démolir une maison unifamiliale en vue d'en reconstruire une plus importante et à abattre 3 bouleaux sur le bien sis avenue Moscicki, 14;

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

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

Considérant que la parcelle est grevée d'une servitude non aedificandi de 25 mètres de profondeur, imposant de construire la villa en recul;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°1.3.2. Profondeur qui prescrit "*Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15 mètres*", en ce que la profondeur est de 31,22 mètres;

○ non-respect de l'article n°1.4.2. Gabarit qui prescrit "*Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, la hauteur est de maximum un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. La construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°, à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles. Cette prescription vise toutes les parties de la bâtisse, y compris la toiture et éléments importants en saillie.*", en ce que la villa est implantée au centre de la parcelle. Au plan, le PPAS prescrit pour toutes les constructions de cette partie d'îlot, qu'elles soient à front de rue ou en intérieur d'îlot, un gabarit de 2 niveaux. La demande propose un 3^{ème} niveau en recul à toiture plate qui ne s'inscrit pas dans une pyramide à 35°. La hauteur des façades dépasse les 7 mètres;

○ non-respect de l'article n°1.5. Toiture qui prescrit "*D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits, pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées. L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30 à 45°.*", en ce que le projet propose des toitures plates, alors que les constructions alentours ont des toitures à versants;

○ application de l'article n°10 Zone de protection d'arbres qui prescrit "*Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité.*" La parcelle est très largement située en zone de protection d'arbres. La demande vise à abattre 3 bouleaux;

○ dérogation au règlement communal d'urbanisme en gestion d'eau de pluie, la demande ne proposant pas de bassin d'orage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06 au 06/07/2018 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 réclamante de gauche craint des nuisances engendrée par la démolition de la maison existante,*

○ *les servitudes énoncées dans l'acte de propriété ne sont pas respectées dont :*

– "*Les constructions seront des villas isolées ou jumelées. Les maisons isolées seront à quatre façades minimum. Une bande de terrain de quatre mètres de largeur devra rester libre entre les*

bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle de façon qu'il existe un espace libre d'au moins huit mètres entre maisons ou groupe de maison ... Les bâtisses ne comprendront en hauteur qu'un étage et les combles. Leur profondeur ne pourra dépasser vingt mètres. "

- Or le projet s'implante à moins de 4 mètres de la limite séparative, comporte deux étages francs et une profondeur de 30 mètres,
- Le projet déroge au PPAS 51. L'implantation du projet étant à 25 mètres de l'alignement, il faut considérer que le bien est situé en intérieur d'îlot,
- Le bureau en toiture crée des vues vers la parcelle de la réclamante, fera office d'une tour d'observation étant au-dessus de la cime des arbres,
- En cas d'éclairage intérieur du bureau, cet étage fera l'office d'un phare, notamment pour la faune,
- La distance par rapport à la limite latérale n'est pas respectée, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux. Le PPAS a pour objectif d'éviter les vis-à-vis entre les constructions, et de garantir le caractère vert de ces espaces non bâtis,
- La profondeur du bâtiment de 31 mètres alors que le prescrit limite à 15 mètres est excessive et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- L'affectation partielle de la demande porte sur un commerce (bureau de 52.87 m² et un stockage en cave de 150 m² avec 2 sanitaires). L'activité du demandeur étant la décoration intérieure, le commerce de gros et de détail de meubles et matériaux de décoration,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2018 : dépôt de la demande;

04/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2018 au 06/07/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : 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 04/07/2018 :

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 3 arbres de haute-tige.
- Ces abattages concernent trois bouleaux de dimensions inconnues.
- Le projet prévoit la conservation de 23 arbres de haute-tige de circonférence inconnue.
- Les essences des arbres conservés sont répertoriées comme étant seize (16) hêtres, trois (3) bouleaux, trois (3) chênes et un (1) saule.
- 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 ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.
- **Le Service Vert impose dès lors la replantation de 3 arbres de haute-tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.**
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des 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.

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.*
- *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.*
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera disponible avant la délivrance éventuelle 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 typiquement résidentiel, et composé principalement de villas à 4 façades, dans un quartier arboré;
- Dans ce quartier, l'avenue Moscicki est pavée, et est marquée par des haies à l'alignement et des zones de recul plantées et arborées;
- Le stationnement y est permis du côté impair;
- La maison n°14 sur laquelle porte la demande a été construite à la fin des années '90;
- Le reportage photographique intérieur illustre des désordres constructifs;
- Quant au bâti environnant, il présente des toitures qui sont généralement à versants;
- La maison de gauche (n°12) est implantée proche de l'alignement et bénéficie d'une servitude non aedificandi de 25 mètres de profondeur, ce qui impose au n°14 d'être implanté en intérieur d'îlot;
- La maison de droite (n°16) est implantée sur une large parcelle;
- Le couvert végétal est important et caractéristique du quartier, le plan particulier d'affectation du sol comprenant dans plusieurs îlots des zones de protection d'arbres;
- Le relief est marqué en zone de recul par des talus plantés;

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

- La démolition d'une maison datant de la fin des années 90;
- La construction d'une maison plus grande;

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

- Vu la servitude non aedificandi, le projet, comme la maison existante doit s'implanter à 25 mètres de l'alignement, à une profondeur correspondant à l'intérieur d'îlot;
- Le demandeur justifie la démolition de la maison existante par des désordres constructifs dûs à la piètre qualité de la construction et des matériaux ;

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

- en matière de programme :
 - au sous-sol, un garage pour 3 voitures, des rangements et un local pour vélos enterré à l'avant de la zone de stationnements couverts, espace de stockage de 150 m²;
 - au rez-de-jardin, les locaux de séjour;
 - au 1^{er} étage, 3 chambres;
 - au 2^{ème} étage en recul, un bureau;
 - le sous-sol est plus large que les étages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation respecte la servitude non aedificandi de la maison voisine de gauche;
 - la maison à reconstruire est plus profonde que l'existante, et s'étend sur 31 mètres;
 - la zone de stationnement extérieur au niveau du garage est couverte par une toiture plate accueillant un bassin peu profond;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - 3 bouleaux sont à abattre;
 - le projet prévoit des replantations peu précisées;
 - la toiture plate est verdurisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un garage pour 3 voitures, un espace extérieur couvert, un local vélo,

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - bassin d'orage selon la possibilité du terrain;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le parement de façade est en panneaux de béton structuré de couleur foncée;

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

- non-respect de l'article n°1.3.2. Profondeur :
 - la demande propose une profondeur est de 31,22 mètres, alors que le plan particulier d'affectation du sol limite la profondeur des constructions à 15 mètres;
 - la profondeur est portée à 31.22 mètres, la dérogation est trop importante et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et à la zone de protection d'arbres;
- non-respect de l'article n°1.4.2. Gabarit :
 - la villa est implantée au centre de la parcelle. Au plan, le PPAS prescrit pour toutes les constructions de cette partie d'îlot, qu'elles soient à front de rue ou en intérieur d'îlot, un gabarit de 2 niveaux. La demande propose un 3^{ème} niveau en recul à toiture plate qui ne s'inscrit pas dans une pyramide à 35°, depuis les limites de la parcelle;
 - l'implantation ne respecte pas le recul de 10 mètres par rapport aux limites de la parcelle;
 - vu la largeur de la parcelle (20 mètres à l'avant), toute implantation en intérieur d'îlot serait impossible;
 - vu la villa existante, qui déroge en termes d'implantation sur une profondeur bien moindre que celle du projet, mais respecte le gabarit du PPAS;
 - la hauteur des façades dépasse les 7 mètres autorisables par rapport au niveau naturel du terrain;
 - l'étage en recul dépasse de l'enveloppe pyramidale à 45° équivalente à la pente maximale d'une toiture en pente que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol;
 - l'étage supplémentaire est affecté à un bureau qui crée un volume entièrement vitré, avec des vues vers les parcelles voisines et fera office d'une tour d'observation étant au-dessus de la cime des arbres. En cas d'éclairage intérieur du bureau, cet étage fera l'office d'un phare, dont la faune pourrait souffrir dans la zone de protection d'arbres;
- non-respect de l'article n°1.5. Toiture - en ce que le projet propose des toitures plates, alors que les constructions alentours ont des toitures à versants;
- application de l'article n°10 - Zone de protection d'arbres :
 - la parcelle est très largement située en zone de protection d'arbres. Le jardin est peu arboré en fond de parcelle;
 - la demande vise à abattre 3 bouleaux;
- dérogation au règlement communal d'urbanisme en gestion d'eau de pluie :
 - la demande ne proposant pas de bassin d'orage;

Considérant en conséquence que la demande présente des dérogations trop importantes et ne respecte pas les objectifs du plan particulier d'affectation du sol ;

Que la demande ne respecte pas les servitudes de vue ;

Qu'une demande alternative devrait tirer parti de l'emprise de la maison existante en intérieur d'îlot, et présenter moins de dérogations tout en intégrant mieux la construction dans la zone de protection d'arbres, dont le couvert végétal devrait être densifié ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 14

Dossier 16-44057-2018 - Enquête n° 127/18

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

Situation : Rue Engeland - Chemin du Puits - Clos Jean-Pierre de Launoit

Objet : construire un immeuble de 22 appartements avec sous-sol de 32 emplacements de parking (28 voitures + 4 motos) sur le lot B1 du Permis de Lotir 476bis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n° 16-44057-2018 et d'environnement n° 10.166 introduite à la direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine le 29/01/2018 par la S.A. ENGELAND Delevopment - c/o Monsieur Laurent Graas, et visant à construire un immeuble de 22 appartements avec sous-sol de 32 emplacements de parking (28 voitures + 4 motos) sur le lot B1 du Permis de Lotir 476bis sur le bien sis Rue Engeland - Chemin du Puits (Clos Jean - Pierre de Launoit);

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° B1 du permis de lotir (PdL) n° 476 bis du 08/02/2011 (Lot B1), et déroge à ce permis de lotir;

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

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

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

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 la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - art. 3.2.2.4 - dimensions des constructions;
- 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 (art. 124 du CoBAT) en raison d'un permis d'environnement de classe catégorie 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B – rubrique n° 26);
 - 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 18/06/2018 au 02/07/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations émises par l'association des habitants du Plateau Engeland portent sur les aspects suivants :

I Dérogations au permis de lotir 476 bis.

- ***Dérogation à la prescription 3.2.2.4. « La hauteur maximale d'un niveau de sol fini à sol fini est de 3 mètres. »***

En dérogation à cette prescription le projet demande une hauteur de 3,90 mètres d'un appartement entre le R+3 et le R+4 sur une distance de 5 mètres pour ne pas déniveler l'appartement A42.

Si cette dérogation a pour conséquence d'augmenter encore le volume ou le gabarit de l'immeuble elle n'est pas admissible. En effet l'étude d'incidences a considéré les gabarits et volumes admissibles maximum au niveau du paysage et des incidences sur l'environnement, un dénivelé dans un appartement me semble

envisageable. Pour rappel les hauteurs et gabarits ont déjà été accordés en dérogation de l'article 8 du RRU et dépassent la moyenne des hauteurs environnantes.

- **Dérogation à la prescription 3.1.8.4. Citerne de réutilisation des eaux pluviales (minimum 20.000 l par lot) et citerne tampon infiltrante (minimum 10.000l par lot) répartie sur une surface minimum de 6,5 m² pour 10.000l.**

La dérogation porte sur l'égouttage des terrasses en rez de façade ouest qui ne se dirigeront pas vers le bassin d'orage prévu entre le bâtiment et la voirie mais irait directement dans le lot H où elle seraient tamponnées.

La dérogation porte sur 105 m² de terrasses soit 8% des aires imperméabilisées du projet.

La justification de la pente nous semble maigre pour cette dérogation car il faut remarquer que c'est surtout les surfaces imperméables non accessibles aux voitures donc les terrasses qui vont alimenter les citernes tampons, les eaux pluviales de toiture étant récoltées dans la citerne de réutilisation domestique. Si ce genre de dérogation est demandé pour les autres immeubles des autres lots la répartition des eaux d'infiltration qui avaient été calculée avec précision risque d'être perturbée. En effet, le but de l'infiltration par citernes tampons installées dans chaque lot était de répartir la charge d'infiltration sur l'ensemble du terrain. Si au contraire les eaux sont concentrées directement vers le lot H en plus d'une bonne partie des eaux de pluie des voiries de tout le lotissement (82 %), il risque d'y avoir une surcharge en concentrant cette masse d'eau de pluie au même point. Un nouveau calcul de répartition de la charge d'eau de pluie devrait dans ce cas être fait pour éviter tout débordement depuis la zone de lagunage vers les zones fragiles de la réserve naturelle du Kinsendael située juste en contre-bas et dont l'écoulement est accentué par la forte pente générale du terrain.

La citerne d'infiltration est imposée pour compenser le déficit hydrique de la nappe à cause de l'imperméabilisation. Il est donc important que cette infiltration soit alimentée régulièrement et suffisamment.

Voir les recommandations de l'étude d'incidences ci-dessous :

Celles-ci ont-elles été intégrées au projet ?

5.1.2. EXAMINER ATTENTIVEMENT LES MODALITÉS DE RÉUTILISATION DE L'EAU DE PLUIE ET CONCEVOIR LES CIRCUITS INTERNES ADAPTÉS

Le taux d'utilisation d'une citerne peut se réduire notablement en fonction du coût ou de la complexité de mise en place et d'utilisation du système dans la maison. Il faut tendre pratiquement vers un système clé en main.

Il faut équilibrer en outre ressources (surface du toit) et utilisation en particulier pour les immeubles (ne raccorder qu'une partie des appartement ou, de préférence, alimenter une partie du circuit moins consommatrice,...).

Nous proposons d'alimenter les chasses de WC et éventuellement un point d'eau dans la buanderie de façon à pouvoir y raccorder une machine à laver, ce qui représente 40 à 45 l/j. de consommation par habitant.

Qualité des eaux rejetées dans le système d'infiltration.

Le rapport d'incidences précise que la bonne qualité des eaux récoltées doit être assurée et que si la qualité des eaux de ruissellement à infiltrer ne peut être garantie, ces eaux ne devraient pas être réinfiltrées dans le sol au risque de polluer les eaux souterraines et in fine les sources présentes au fond du vallon et de la réserve naturelle.

Nous aimerions connaître de quelle manière cette qualité pourra être garantie étant donné que des produits chimiques peuvent être utilisés pour l'entretien des terrasses par les habitants par exemple.

L'Etude d'incidences dans le chapitre « eaux de surface » précise :

5.1.5. RACCORDER AUX DISPOSITIFS D'INFILTRATION LES SURFACES REVÊTUES NON ACCESSIBLES AUX VÉHICULES

C'est la manière la plus efficace de compenser le déficit d'infiltration. A moins de rendre ces surfaces semi-perméables.

On ne peut toutefois exclure des épanchements accidentels sporadiques (manipulation de certaines substances sur les terrasses,...), mais ce type de pollution restera piégé dans les premières couches du sol.

5.1.8. FAVORISER LES REVÊTEMENTS SEMI-PERMÉABLES SAUF SUR LES VOIRIES FRÉQUENTÉES

Les tests de perméabilité montrent qu'en surface ou à proximité le coefficient d'infiltration n'est pas très élevé, ce qui limite les risques d'extension de petites pollutions locales. Nous proposons d'ouvrir la possibilité de revêtements semi-perméables sauf sur les surfaces qui semblent présenter a priori certains risques : il s'agit uniquement des voiries de desserte. Par contre, les cours, voies d'accès, parkings résidentiels, trottoirs pourraient, à notre sens, être rendus semi-perméables.

II Evaluation appropriée Natura 2000.

A. Perte de biotope au niveau du terrain constructible. Compensation par la plantation d'espèces indigènes mellifères et utiles aux butineurs sauvages en forte régression.

Une liste d'une trentaine d'arbres, encore présents sur le terrain, dont un chêne, un bouleau et un sorbier est prévue à l'abattage.

Parmi les espèces prévues pour la replantation de 5 arbres, seul le sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*, est une espèce indigène, reprise sur la liste de Bruxelles Environnement (avis du 31 décembre 2011, division

espaces verts, signé S Kempeneers) Cet avis recommande la plantation d'espèces indigènes et fait référence à une liste annexée.

A la place de l'érable rouge du Canada, pourquoi pas un bel érable indigène comme l'érable champêtre, Acer campestre, petit arbre à croissance lente et de petit développement. Pourquoi ne pas planter le chêne pédonculé, Quercus robur présent dans la ZSC Natura 2000 si l'espace est suffisant, ou le bouleau, Betula pendula, le charme, Carpinus betulus ou le sorbier des oiseleurs, Sorbus aucuparia de petit développement, utiles à notre faune indigène.

De même pour les autres espèces choisies de type 2, Miscanthus n'est pas indigène et pour le prunus il faudrait préciser lequel, sûrement pas les deux invasifs que sont serotina et laurier cerise, laurocerasus, mais pourquoi pas : Prunus cerasus, griottier, arbre de petit développement (espèce qui était présente jadis et cultivée pour la krieg et les nombreuses brasseries de Bruxelles), cerises comestibles, ou le Prunus spinosa, le prunelier, mellifère et à floraison précoce avant les feuilles.

Pour les espèces de type 3; hydrangea n'est pas indigène, Cornus préciser Cornus mas, à floraison très précoce, un des premier à fleurir dès février et portant des cornouilles comestibles, ou cornus sanguinea, cornouiller sanguin utile aux oiseaux. Surtout pas l'horticole Cornus sericea, espèce invasive. Pour Rosa pas rugosa, espèce invasive. Le Rhododendron n'est pas une espèce indigène et le pontique est une espèce invasive surtout sur terrain sableux. Le Calamagrostis epigeios ou faux roseau demande un sol humide, les autres ne sont pas indigènes.

Pour les espèces de type 4, même remarque que pour le type 3 pour le choix des graminées.

Bref, nous demandons que les espèces indigènes soient privilégiées et que le choix porte aussi sur les espèces mellifères et fructifères indigènes pour favoriser la faune et particulièrement les insectes butineurs qui sont en forte régression.

Cette demande non seulement permet de compenser un rien la disparition des 6,5 ha de la zone semi-naturelle boisée, détruite par le lotissement, mais aussi rentre dans le cadre du Plan Nature, (en particulier sa mesure 16 visant l'élaboration d'un plan d'actions pour les abeilles et pollinisateurs sauvages) et par ailleurs, rencontre les orientations de sensibilisation vers la protection des butineurs (« Vive Les Abeilles » en partenariat avec le Point focal national Biodiversité, l'Institut royal des Sciences naturelles de Belgique)

Et par-dessus tout, le lotisseur pourra mettre en avant sa participation à ces différentes actions en changeant simplement le choix des espèces à replanter.

B Espèces exotiques envahissantes.

Nous demandons d'enlever les espèces invasives présentes (Prunus serotina) et la renouée du Japon Fallopia japonica, présente sur les terres de remblai le long du passage piéton, avec toutes les précautions requises.

C Perturbation par l'éclairage.

Nous prenons note qu'il ne sera prévu aucun dispositif lumineux en zone de cour et jardin mais bien le long du cheminement piéton à l'ouest du bâtiment. Nous demandons qu'il soit de couleur ambre dirigé vers le bas le moins invasif possible et muni de capteurs qui ne s'allument qu'au passage des piétons et restent éteints la plupart du temps surtout la nuit.

Au niveau des appartements, la pollution lumineuse sera importante vu le gabarit R+ 4 du projet. Nous demandons que les fenêtres donnant sur la zone naturelle soient munies de volets occultant.

D Perturbations chimiques.

Les règlements de copropriétés des immeubles devraient prévoir de manière stricte, et ce pour tout le lotissement, d'interdire l'utilisation de produits phytosanitaires (herbicides, pesticides ou intrants chimiques engrais amendements) dans les espaces verts communs pour éviter toute pollution du milieu. Seuls les produits écologiques pourront être utilisés.

De même l'utilisation de produits polluants au niveau des terrasses et de l'eau collectée devra aussi être interdite. (Voir remarque précédente point I qualité de l'eau).

E Morcellement et effet barrières.

Le couloir écologique formé par le plateau Engeland entre le Kinsendael et le bois de Verrewinkel sera fortement rétréci, il faut d'autant plus veiller à ne pas perturber en plus par la pollution lumineuse qui peut constituer une barrière infranchissable pour certaines espèces.

F Aménagements de milieux d'accueil pour la faune.

Nous sommes favorables à ce genre d'aménagements, mais les hôtels à insectes ne suffisent pas, en effet, il faut savoir que 80 % de nos abeilles sauvages nichent dans le sol. Il est donc impératif de laisser le sol nu pour qu'elles puissent nidifier et d'abandonner cette pratique de mettre des plastiques sur le sol qui est contraire au maintien de ces espèces. De plus comme précisé plus avant il convient d'offrir de la nourriture pour ces insectes par des plantes mellifères indigènes à floraison répartie tout au long de l'année.

G Chantier.

Même dans le rapport d'évaluation appropriée page 66/70, l'auteur précise : « l'accès du chantier se fera par la nouvelle voirie construite au sein du lotissement accessible depuis la rue Engeland. ». Ceci prête à confusion pour les chauffeurs car la rue Engeland étroite, pavée et sinueuse ne permet pas le passage des engins de chantier. Il faut emprunter la large avenue de la Gazelle, puis l'entrée de la rue Engeland et la nouvelle voirie;

Les arbres existants à maintenir et les autres ne peuvent être enterrés sous des couches de terre, **cette pratique qui se voit encore en ce mois de juin 2018 effectuée par l'entrepreneur chargé de la construction des maisons, détruit les arbres.**

Pour rappel à ce sujet notre lettre de plainte de juin 2017 qui n'a donné lieu à aucun suivi pour le sauvetage des derniers arbres encore en vie (série de 10 pins de Weymouth en bordure du chemin du puits qui devaient être conservés).

L'ensemble des recommandations et mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée doivent figurer avec précision dans le cahier des charges de l'entrepreneur et pouvoir être contrôlées régulièrement.

Nous devons constater hélas que les mesures d'atténuation et de protection prévues par l'étude d'incidences n'ont pas toujours été respectées pour les chantiers déjà en cours, notamment les arbres à conserver. Il en va cependant de l'intérêt de notre environnement à tous.

III Conclusion.

Nous demandons que les mesures d'atténuations et les recommandations de Bruxelles Environnement sur le choix des plantations figurent intégralement dans le permis d'urbanisme et d'environnement.

Nous regrettons une fois de plus que ce bâtiment ne prévoit aucun commerce de proximité ou un local pour un service (mini crèche par exemple) car ce quartier qui sera densément peuplé va devenir une cité dortoir sans vie sociale et c'est fort regrettable. Les habitants se déplaceront en voiture pour la moindre course ou service car de plus le seul transport public, bus 43 le plus proche, verra encore son arrêt Gazelle supprimé, puisque l'ancien trajet par l'avenue des Hospices sera repris. Pour rejoindre le centre d'Uccle il y aura une rupture de charge supplémentaire (utilisation de deux transports différents) pour les nombreux habitants de ce quartier.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/01/2018 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de BDU - DU;

30/01/2018 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de Bruxelles Environnement;

16/02/2018 : accusé de réception de dossier de demande de permis d'urbanisme incomplet;

30/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet, y compris en ce qui concerne le rapport d'incidences et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins, ainsi que de la mise à l'enquête publique;

31/05/2018 : accusé de réception de dossier de demande de permis d'environnement complet;

18/06/2018 au 02/07/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/09/2018 : 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 27/07/2018 :

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 24 arbres de haute-tige de 44 à 126 cm de circonférence.
- Ces abattages concernent principalement de nombreux cerisiers, un sorbier, un bouleau, un châtaignier et un chêne.
- Le projet ne renseigne pas d'arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 5 arbres de haute-tige. 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.
- 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.

Haies:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur une partie des limites des propriétés
- 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 120 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.

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 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 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.

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.

- L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 01/08/2018 :
 - **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:**
 - **Abords du sentier vicinal n° 125**
 - Le projet prévoit de modifier sensiblement le relief du sol afin de réaliser des jardins horizontaux, ce qui nécessitera de soutenir les terres au moyen de profilés L à placer contre le chemin vicinal n° 125.
 - Etant donné la très grande probabilité de voir ce mur rapidement recouvert de graffiti, il s'indique de prévoir une solution pour parer ce risque, idéalement en le recouvrant de plantes grimpantes. Si cette solution est retenue, il s'indique alors de placer ce mur L en recul sur la propriété afin que les plantes se trouvent en domaine privé, et que l'entretien reste à charge de la copropriété.
 - La solution adoptée devra être reprise dans une note dédiée qui sera soumise à l'approbation du service de la Voirie.

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

- Grandes dimensions du site et du lotissement et relief :
 - Les grandes dimensions sont les suivantes :
 - La superficie du lotissement est de 11,5 ha dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS et 5,1 ha en zone verte ou en zone verte de haute valeur biologique du PRAS;
 - Ses grandes dimensions sont 585 mètres sur 245 mètres;
 - La superficie du site sur lequel porte la demande (lot B1) est de 1.800 m²;
 - Le site se trouve sur un coteau exposé au Nord-Ouest donnant sur la vallée du Geleytsbeek. Le Gaesbeek longe le lotissement au Nord et se jette dans le Geleytsbeek. Le lotissement présente une déclivité de ± 33 mètres entre son point le plus haut (près de l'avenue de la Gazelle) et son point le plus bas (le long du vallon du Gaesbeek);

- Le niveau à l'accès nord sur l'avenue de l'Hélianthe est de 72,5 mètres. Le point le plus haut se trouve au niveau haut du talus existant à l'alignement situé au carrefour de l'avenue de la Gazelle et de la rue Engeland (niveau 99,40) soit à l'accès principal Sud du lotissement (niveau 94,70). Il y a donc une différence de niveau de 22,2 mètres entre les deux accès au lotissement sur une distance à vol d'oiseau de 470 mètres, cela signifie une pente moyenne de 5%;
- En ce qui concerne le site, les niveaux de la voirie à l'alignement varient de 83,60 mètres (angle nord-est du lot) à 86,06 mètres (angle sud-est du lot) soit une pente moyenne de 4,5% le long de la placette « P4 » du permis de lotir;
- Le permis de lotir permis de lotir n°476bis a été délivré le 08/02/2011. Il y est prévu 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements R+2+T à R+3+T. Le lot E est repris en « zone verte de haute valeur biologique » au PRAS; il est actuellement géré par l'IBGE. Les lots F et G, en zone verte du PRAS, concernent des espaces verts publics qui seront cédés à la Commune d'Uccle. Le lot H prévoit un système de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement d'une partie du lotissement. La superficie de la zone d'espace public à céder à la Commune (voiries hors espaces verts dont question ci-dessus) est de 1,72 ha. Le rapport plancher/sol maximal est 0,44;
- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement en 2013, la société momentanée Engeland a entamé les travaux;
- Le terrain du lotissement a été clôturé :
 - Le lotissement hors lot E a été clôturé par la société momentanée Engeland;
 - Le lot E a été clôturé par l'IBGE. Un chemin public traverse toutefois ce lot;
- Des permis d'urbanisme et d'environnement ont été octroyés pour les lots d'immeubles à appartements C1, C2 et C3 et les lots de maisons unifamiliales M1 à M18. Les chantiers sont en cours;
- Le lotissement est bordé par :
 - Des champs exploités par l'Institut Pasteur voisin;
 - Une zone boisée appartenant à l'Institut Pasteur voisin;
 - Le vallon boisé du Gaesbeek jusqu'au pied du talus de la ligne de chemin de fer n° 26. Ce vallon est propriété de la commune d'Uccle;
 - Le talus de la ligne de chemin de fer n° 26 (SNCB);
 - Une partie piétonne du chemin du Puits;
 - Une propriété comprenant une villa « 3 façades » (avenue de l'Hélianthe n°52);
 - Le carrefour entre l'avenue de l'Hélianthe et une partie carrossable du chemin du Puits;
 - Une partie carrossable du chemin du Puits;
 - Une partie piétonne du chemin du Puits;
 - Une portion de la rue Engeland entre le chemin du Puits et l'avenue de la Gazelle;
- Le site est bordé par :
 - Les voiries du lotissement;
 - Le lot B2 pour un immeuble à appartements (maximum 16 logements);
 - Le lot A pour un immeuble à appartements (maximum 15 logements);
 - Le lot H (lots comprenant des dispositifs de lagunage et d'infiltration en aval du site);
- Description du site :
 - Le site consiste en le lot le B1 du permis de lotir. Ce lot est desservi par la branche de la voirie du lotissement qui rejoint l'avenue de la Gazelle conformément au permis modificatif du 21/06/2017;
 - La modification porte sur le tracé des voies principales du lotissement : les lots situés autour de la placette P4 sont dorénavant accessibles par l'accès sud du lotissement et non plus par l'accès Nord;
- Depuis la modification de la voirie du permis de lotir, les flux générés par le projet ne passeront plus par la sortie nord du lotissement mais par la sortie sud. L'interaction avec ces projets voisins sera donc très limitée;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme et demande de permis d'environnement concerne la construction d'un immeuble de 22 appartements comprenant un parking en sous-sol de 32 emplacements de stationnement (28 pour voitures et 4 pour motos). Le projet comprend également 6 emplacements de stationnement à l'air libre le long de la placette « P4 »;
- Les gabarits varient de R+2+T à R+3+T. L'immeuble comprend 2 noyaux de circulation verticale ayant chacun son propre accès piéton à la voirie publique, sur le square « P4 » ;

- Le projet comprend également 22 emplacements pour vélos dans un local au sous-sol;
- En matière de programmation, le projet comporte :
 - un sous-sol abritant :
 - 28 emplacements de stationnement pour voitures, dont deux emplacements pour personnes à mobilité réduite;
 - 4 emplacements pour motos;
 - 22 caves individuelles;
 - 1 local pour 22 vélos;
 - Des locaux-compteurs pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone;
 - Un local pour l'entreposage des poubelles + local entretien;
 - un rez-de-chaussée, où sont situées les 2 entrées des entités d'appartements dénommées A et B, 5 appartements et deux locaux pour poussettes;
 - un premier étage reprenant 5 appartements;
 - un deuxième étage reprenant 5 appartements;
 - un troisième étage reprenant 5 appartements;
 - un quatrième étage reprenant 2 appartements de type « penthouse »;
- Tous les appartements disposent d'une, voire deux terrasses - balcons pour une superficie totale brute de minimum 12,5m²;
- Les appartements des troisième et quatrième étages disposent de terrasses en toiture de superficies plus importantes, de l'ordre de 25 à 70m²;
- Les appartements A01 (1 ch), A11, A21, 31 (deux chambres) sont de type conventionné et s'inscrivent dans le cadre de la charge d'urbanisme en la matière imposée par le fonctionnaire délégué lors de l'instruction de la demande de permis de lotir;

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

- Le projet s'insère dans le lotissement dit « Engeland » ayant fait l'objet d'un permis de lotir n° 476 Bis délivré en date du 08/02/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle;
- L'aménagement des voiries initialement autorisé a été partiellement modifié par un permis d'urbanisme délivré le 21/06/2017;
- Il porte sur la construction d'un immeuble de 22 appartements et 32 parkings (28 voitures + 4 motos) en sous-sol, sur le lot dénommé B1 au plan de lotissement;
- Étant donné le nombre d'emplacements de parcage, un rapport d'incidences est joint au dossier et le projet fait l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 1B. Le site se trouve à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000; une évaluation appropriée Natura 2000 est donc également jointe au dossier;
- La demande de permis d'urbanisme comprend des dérogations au permis de lotir. Elle concerne notamment la hauteur de sol fini à sol fini d'un appartement au niveau R+3, depuis l'axe E sur une distance de 5 mètres en direction de l'axe F : la hauteur entre le niveau R+3 et le niveau R+4 est de 3.90 m au lieu des 3.00 m autorisés à l'article 3.2.2.4. des prescriptions du permis de lotir. La motivation en est la suivante :
 - Cette dérogation très locale est motivée par la volonté de ne pas déniveler le niveau fini dans l'appartement A42;
 - Elle n'implique aucune dérogation au sujet du gabarit du bâtiment;
- Le projet déroge au dégagement à 45° du dernier étage, en ce qu'il s'inscrit de manière très proche des plans de façades. Il déroge également à l'emprise bâtie de par le développement des terrasses sur la longue façade arrière ;
- Le projet déroge à l'article 3.1.8.4. du permis de lotir en ce que l'égouttage d'une partie des terrasses du rez de chaussée en façade Ouest du bâtiment, ne transitent pas par le bassin d'orage prévu entre le bâtiment et la voirie. Les motivations en sont les suivantes :
 - Le niveau altimétrique ne le permet pas;
 - Ces eaux rejoignent le réseau aboutissant au lagunage du lot H où elles seront tamponnées et infiltrées;
 - Cela ne concerne que 105 m² de terrasses soit seulement 8% des aires imperméabilisées et égouttées du projet;
- En raison de l'application des prescriptions du permis de lotir, le projet ne déroge pas à l'article 8 du titre I du RRU en ce que la hauteur des constructions dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le site;

- En l'occurrence, les constructions voisines ont des gabarits prévus par le permis de lotir ou existant de R+2+T et R+3+T. les motivations en sont les suivantes :
 - les choix relatifs au gabarit et à l'ensoleillement ont été envisagés au niveau de l'étude de la demande de permis de lotir, de son instruction et de l'étude d'incidences; que, dès lors, la grande majorité des choix et solutions ont été fixés dans le permis de lotir;
 - le projet opte pour des volumétries simples qui s'insèrent dans le gabarit maximal défini dans le permis de lotir, à savoir R+2+ T à R +3+T;
- Les alignements sont déterminés par le permis de lotir n°476bis, et le projet les respecte;
- Le lot B1 est grevé d'une servitude de passage public (passage piéton public sur propriété privée). Toutefois, l'annexe A du permis de lotir prévoit que l'assiette de ce chemin soit versée dans le domaine public;
- Les voiries longeant le site sont établies sur domaine privé. Elles sont destinées à être cédées à la Commune suivant les modalités prévues au permis de lotir;
- L'annexe A du permis de lotir prévoit que l'assiette du chemin présent sur le lot soit versée dans le domaine public;

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

- En matière de volumétrie :
 - Il a été fait choix d'une volumétrie simple, relativement proche du front de bâtisse (limite de zone), et présentant des toitures plates ;
 - Ces toitures plates, sont végétalisées (toitures vertes extensives) lorsqu'elles ne sont pas accessibles comme terrasses;
 - La façade à front d'espace public est principalement conçue sur l'alignement, avec des décrochements qui lui donnent un relief relatif et un rythme entraînant une monotonie d'une façade longue et rectiligne;
 - Le dernier niveau est en retrait peu prononcé, avec de vastes terrasses;
- En matière de parti architectural et de choix des matériaux :
 - Les façades sont revêtues de briques de parement de ton gris clair et brun, mais également de parties de bardage de bois. Ces deux teintes permettent de diviser visuellement les surfaces de façades;
 - Les ouvertures de baies sont généreusement vitrées. Là où la situation l'impose, les châssis ou les terrasses sont munis de garde-corps anti-chutes en verre feuilleté ou en barreaux verticaux métalliques laqués;
 - Les parties du sous-sol débordant la zone de bâtisse du rez-de-chaussée sont recouvertes de 80 centimètres de terre, ou de terrasses;
- En matière d'organisation générale :
 - Le bâtiment est divisé en deux sous-unités (une par entrée distincte depuis la voirie) pour permettre son implantation à des niveaux correspondant au profil en long de la voirie. Toutes les entrées piétonnes sont donc de plain-pied, et, partant, accessibles aux personnes à mobilité réduite sans que des rampes soient nécessaires;
 - Les locaux de séjour sont essentiellement situés vers le Sud ou l'Ouest. Les chambres sont majoritairement situées vers la rue, à l'Est;
 - L'immeuble comprend, sur un sous-sol enterré, un rez de chaussée et 2 ou 3 niveaux, surmontés d'un niveau en retrait, conformément au permis de lotir;
 - Le sous-sol abrite un parking pour 28 voitures (dont 2 pour personnes à mobilité réduite) et 4 motos, un local pour 22 vélos, les locaux techniques et les caves privatives. Il est muni d'un local pour les poubelles et d'un local pour l'entretien;
 - Les logements sont équipés de chaudières individuelles;
 - L'accès au sous-sol, pour les vélos comme pour les voitures, se fait dans la partie la plus basse des abords environnants, depuis la voirie à l'extrémité Nord, avec une pente d'accès ;
 - Le sous-sol est enterré mais ne nécessite pas de rampe d'accès trop marquée car cette rampe présente une dénivellation de 2.00 mètres, donc inférieure à la hauteur d'un étage. Cette disposition atténuée également l'impact visuel de la porte du parking depuis l'espace public;
- En ce qui concerne le type de logements, la répartition est la suivante :
 - 1 logement de 1 chambre, soit 1% de l'occupation;
 - 18 logements de 2 chambres, soit 82 % de l'occupation;
 - 3 logements de 3 chambres, soit 14% de l'occupation;

- La taille moyenne des logements est de 102 m² (superficie de planchers). Tous les logements du rez comprennent un jardin et une terrasse. Tous les logements des étages disposent au moins d'un balcon ou d'une terrasse. Ils sont tous traversants ou disposent au moins de deux façades;
- Le demandeur réserve 18% des logements prévus comme logements moyens conventionnés au titre de charge d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance du permis de lotir. Ces logements ont été choisis de manière répartie dans l'immeuble :
 - Logement n°A.01 : 1 chambre, R;
 - Logement n°A.11 : 2 chambres, R+1;
 - Logement n°A.21 : 2 chambres, R+2;
 - Logement n°A.31 : 2 chambres, R+3;
- La population du projet comportera une certaine mixité sociale (profils socio-économiques moyen à élever);
- En ce qui concerne le paysage :
 - Cet aspect a été traité dans le permis de lotir. Le projet prévoit la plantation d'un arbre à l'avant-plan de l'immeuble dans la perspective de la voirie venant de l'avenue de l'Hélianthe;
- En matière d'aménagement des abords :
 - La zone de recul entre la nouvelle voirie et le lot B1 est traitée d'une part en parkings extérieurs privés, et entre ceux-ci et la façade, avec un engazonnement et/ou des plantations basses formant couvre-sol. Le long de la voirie sont prévus par ailleurs des arbres tels que représentés au plan d'implantation. La faible largeur de cette zone ne convient pas aux plantations profondes;
 - Au droit de la façade Nord et à l'angle Nord-Ouest sont organisés des talus de raccord, plantés;
 - Du côté Ouest, il est prévu des terrasses privées sur l'emprise du sous-sol débordant, et des jardinets privés au rez de chaussée, jouxtant le piétonnier avec des clôtures munies de haies vives;
 - Le projet respecte le permis de lotir au sujet des zones de cours et jardins et des zones de recul;
 - La demande de permis d'urbanisme comprend un plan d'abattage des arbres. Les cerisiers tardifs (*Prunus serotina*) présents sur le site du projet sont une espèce exotique invasive reprise à l'annexe IV de l'Ordonnance sur la Conservation de la Nature du 1er mars 2012. Ils seront supprimés;
 - Le projet prévoit 384 m² de toitures verdurisées extensives;
 - La réalisation des sous-sols nécessitera que le chantier déborde sur l'arrière de la zone de cours et jardins notamment pour la réalisation des fouilles. Il ne s'agira que d'une incidence temporaire car il n'y a pas de végétation remarquable à cet endroit et l'aménagement prévu est approprié à la zone (différents types de massifs, plantation de 6 nouveaux arbres);
- En matière d'infiltration d'eau de ruissellement dans le sol :
 - Les dispositifs prévus sont conformes au RCU et au permis de lotir dont les incidences ont été analysées dans l'étude d'incidences. Le projet n'exploite pas l'entièreté de la zone de construction uniquement en sous-sol (92%). En conséquence, la part de pleine terre sera un petit peu plus grande que ce que le permis de lotir laissait prévoir;
 - Le projet est conforme au permis de lotir et au RCU du point de vue de la gestion de l'eau. Les WC sont munis de chasses à doubles commandes et les robinetteries de limiteurs de débit afin d'assurer un maximum d'économie de consommation de l'eau;
- En matière d'évacuation des eaux pluviales - Citerne de rétention :
 - Le dispositif prévu est conforme au permis de lotir :
 - Une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 20 m³ situées sous le sous-sol :
 - le permis de lotir impose une capacité minimale de 20 m³;
 - le RCU ne recommande pas de citerne car les toitures sont verdurisées;
 - l'IBGE ne recommande pas de citerne car les toitures sont verdurisées;
 - Un bassin d'orage infiltrant de 41 m³ situé dans la zone de recul :
 - le permis de lotir impose une capacité minimale de 10 m³;
 - le RCU impose une capacité minimale de 33 litres par m² de surface imperméabilisée; la surface imperméabilisée est de 1.250 m²; la capacité minimale est de 41,25 m³;
 - l'IBGE recommande une capacité minimale de 29 m³ selon la note de calcul normalisée;
 - Ces eaux sont dirigées directement vers le lot H (hors présente demande de permis) via le réseau d'égout prévu au permis d'urbanisme relatif à la voirie;
 - En outre, les toitures verdurisées ont un effet retardateur. Il est prévu 384m² de toitures vertes (toitures végétalisées à végétation extensive de 4 à 6 cm d'épaisseur).

Par rapport à une toiture nue, ce type de toiture permet en moyenne de diviser par 2 le débit restitué aux égouts et avec un retard de ± 10 minutes. Les sous-sols, lorsqu'ils ne comprennent pas de constructions hors-sol, sont recouverts de 80 cm de terre au moins. Cette couche de terre retarde également les eaux de ruissellement;

- Le permis de lotir prévoit tous les dispositifs pour éviter toute incidence en matière de prévention des inondations et le RCU impose un bassin d'orage d'une capacité qui va au-delà du permis de lotir;
- Les eaux de pluies sont récupérées après filtration avant entrée dans la citerne et avant entrée de la pompe eau de pluie pour être réutilisées pour les WC, lave-linge et robinet pour l'entretien dans les logement et un point d'eau accessible depuis l'extérieur, et ce en conformité avec les prescriptions littérales du permis de lotir. L'eau de ville supplée en cas de manque d'eau de pluie;
- En matière de gestion des immondices :
 - L'accès des conteneurs de poubelles se fait également - discrètement - à gauche de l'accès du garage, avec une zone d'attente extérieure;
 - Il est envisagé de confier soit à l'Agence Bruxelles Propreté soit à une société privée agréée, l'enlèvement régulier de ces conteneurs. Le local destiné aux poubelles permet le tri sélectif. Le pré-dimensionnement des conteneurs a été effectué sur base des recommandations de l'ABP;
 - Sur base d'une occupation moyenne par logement, le bâtiment accueillerait 57 personnes. A raison d'une production ± 50 litres / semaine / personne (50% tout venant et 50% recyclable), cela nécessite de pouvoir stocker au minimum 1.700 litres de déchets en fonction de deux collectes hebdomadaires. Le bâtiment comprendra un local « déchets » pouvant accueillir 8 containers de 240 litres ce qui représente au moins 1.920 litres. Cela convient donc. Le local « déchets » sera ventilé mécaniquement. Il est situé à proximité de la rampe du parking (accès facile);
- En matière d'énergie :
 - Les chaudières sont individuelles. Les radiateurs sont munis de vannes thermostatiques. Des compteurs de passage d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire) sont prévus pour chaque appartement. La ventilation est assurée par des groupes double flux individuels munis d'un échangeur à haut rendement (plus de 90%) permettant de récupérer l'énergie restante dans l'air ambiant rejeté à l'extérieur. L'éclairage du parking sera commandé par des capteurs de présence;
 - Le projet prévoit les gaines et les réservations nécessaires à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture afin de faciliter leur placement ultérieurement. Ces réservations permettront la connexion via les gaines verticales aboutissant en toiture;
- En ce qui concerne la mobilité générale :
 - Circulation :
 - Le projet ne change en rien la circulation des véhicules telle que projetée dans le permis de lotir n°476bis modifié par un permis délivré le 21/06/2017. Les flux annoncés dans l'étude d'incidences relative à la demande de permis de lotir et dans le rapport d'incidences relatif au permis d'urbanisme modificatif restent donc valables comme hypothèses maximales;
 - Accès du parking en sous-sol :
 - Le permis de lotir n'impose rien quant à la localisation de l'accès des parkings en sous-sol;
 - Le choix a été fait de placer l'accès du parking en sous-sol du côté bas du site ce qui est habituel et ce qui limite la place que prend la rampe; cela limite également la quantité de déblais;
 - Stationnement :
 - Le projet respecte le nombre d'emplacements de stationnement prévus dans le permis de lotir 476bis : 28 emplacements de parcage couverts pour voitures pour 22 appartements soit 1,27 emplacement par logement alors que le permis de lotir impose un minimum de 1,25 emplacement par logement. Le projet prévoit en outre 4 emplacements pour motos dans le parking en sous-sol;
 - Le nombre de visiteurs attendus simultanément peut-être estimé à 4. La voirie du lotissement prévoit des emplacements de parcage conformément aux prescriptions du permis de lotir. En outre, le projet prévoit 6 emplacements de parcage à l'air libre le long de la zone P4. La problématique du stationnement avait été abordée dans l'étude d'incidences;
 - Les déplacements des cyclistes :
 - Le local vélo est situé au sous-sol (1 emplacement par logement). La pente de la rampe est assez forte (19%) mais sur 9 mètres seulement. Un cheminement de 1,2 mètre de large est prévu sur la rampe. Le projet propose la création d'un local pour 22 vélos, localisé au sous-sol, mais dont la configuration le rend peu accessible et utilisable;

- La voirie comprend 20 emplacements pour vélo à 25 mètres des limites du site qui pourront être utilisés par les visiteurs des futurs habitants du projet et des futurs bâtiments du lotissement. Il n'y a pas de station Villo ! à proximité du site; la plus proche se trouvant à la gare d'Uccle-Calevoet;
- En ce qui concerne les impacts sur la zone Natura 2000 proche :
 - Une évaluation appropriée Natura 2000 est jointe au dossier car le site se trouve à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 (lot E du permis de lotir);
 - Le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences au cours de son instruction. Selon le COBAT (art 142, §2), le présent rapport d'incidences se limite aux aspects spécifiques de la demande de permis qui n'ont pas été pris en considération par l'étude d'incidences précédant la délivrance du permis de lotir;
 - Le chantier n'est pas encore organisé à ce jour; toutefois, le permis de lotir comprend des conditions relatives au chantier en vue de préserver l'environnement. Une mission d'archéologie préventive est également imposée. Les entrepreneurs désignés feront une déclaration (classe 3) à la Commune; le Collège peut imposer des conditions;
 - Du point de vue de la faune et de la flore, le projet respecte le permis de lotir au sujet des zones de cours et jardins et des zones de recul. Le projet prévoit 384 m² de toitures verdurisées extensives. En compensation de la suppression de la végétation existante du site, le projet prévoit des aménagements végétalisés aux abords de l'immeuble. Cinq nouveaux arbres seront également plantés. Les risques de mortalité directe de la faune au niveau de cette station Natura 2000 seront nuls. Des pollutions accidentelles liées aux eaux provenant des terrasses ne sont toutefois pas à exclure du fait de l'utilisation de produits d'entretien polluants pour l'environnement. Aucune incidence sur la circulation des eaux souterraines n'est donc à prévoir du fait de la réalisation du projet. Les travaux projetés ne modifieront pas la morphologie des plans ou cours d'eau présents au sein de la zone Natura 2000. L'éclairage extérieur et l'impact de l'éclairage intérieur des logements vers l'extérieur seront susceptibles de tenir éloigné la faune nocturne sensible à la lumière et limitera le survol du lotissement par la faune nocturne. On notera cependant que l'immeuble projeté s'insère dans un lotissement qui prévoit la construction d'autres immeubles entre le site du projet et les zones boisées du plateau Engeland. La continuité écologique allant du Keyenbempt vers le bois de Verrewinkel via le Kinsendael-Kriekenput-Herdies et le vallon du Gaesbeek ne sera pas compromise par la réalisation du projet. La bonne qualité des eaux récoltées au sein du bassin d'orage et d'infiltration devra aussi être assurée. Si la qualité des eaux de ruissellement à infiltrer ne peut pas être garantie, ces eaux ne devraient pas être infiltrées dans le sol au risque de polluer les eaux souterraines et in fine les sources présentes en fond de vallon;
 - Du point de vue de l'environnement sonore, l'extracteur d'air vicié du parking en sous-sol sera situé dans le sous-sol (suspendu au plafond) de manière à ne pas générer de nuisance sonore à l'extérieur. La ventilation s'enclenchera avec une minuterie et avec une détection de CO de manière à ce que la ventilation ne s'enclenche que lorsque cela est nécessaire. Le flux de circulation dû aux futurs habitants, à leurs visiteurs, est estimé à 10 evp/h au maximum à la pointe du matin; ce qui est tout-à-fait ce dont on pouvait s'attendre au stade du permis de lotir. Les autres extracteurs seront de plus faible débit et seront également placés au sous-sol. Les groupes de ventilation doubles flux seront placés dans chaque appartement de manière à ne pas générer de nuisance sonore à l'extérieur;
 - Du point de vue de l'air, les rejets de l'extraction du parking, des autres extractions et des chaudières individuelles se font en toiture;
 - Comme recommandé dans l'étude d'incidences, l'accès au chantier par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland (entre le carrefour Homborchveld et le carrefour Gazelle) sera limité. L'accès par la rue Engeland, près du carrefour Engeland/Gazelle (côté Sud du site) sera donc l'accès principal du chantier;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) - art. 3.2.2.4 - dimensions des constructions :
 - Le projet envisage de ne pas respecter cet aspect des prescriptions en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements supérieurs. Cette option peut s'envisager en raison des spécificités des lieux et des reculs observés. Néanmoins, ce dernier étage abrite 2 logements de 2 chambres à coucher alors que ce type d'habitat représente plus de 80% de l'occupation de l'immeuble.

Il s'indique de prévoir 1 logement de plus grande capacité (3 ou 4 chambres), et de réduire le volume émergeant en conséquence;

- Application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) - permis d'environnement de classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, et application de l'art. 147 du COBAT: 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) :
 - Les présentes demandes de permis d'urbanisme et demande de permis d'environnement concernent la réalisation d'un immeuble de 22 appartements et de 28 emplacements de parcage pour voitures et de 4 emplacements de parcage pour motos en sous-sol sur le lot B1;
 - La réalisation d'un rapport d'incidences se justifie en vertu de l'article 142 du CoBAT et de la rubrique 26 l'annexe B, dudit code :
 - 26 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
 - La réalisation d'un rapport d'incidences se justifie également en vertu des articles 4 et 37 de l'Ordonnance relative au permis d'environnement et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 2 et 3 en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement (installation de la rubrique 68). En effet, le projet comprend les installations suivantes classées 1B dans la liste :
 - 68, b : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant :
 - b) de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
 - On notera que le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences au cours de son instruction. Le permis modificatif a fait l'objet d'un rapport d'incidences en 2015. Selon le COBAT (art 142, §2), le présent rapport d'incidences se limite aux aspects spécifiques de la demande de permis qui n'ont pas été pris en considération par l'étude d'incidences précédant la délivrance du permis de lotir. L'étude d'incidences date de 2005. Dans le présent rapport, la situation existante a été mise à jour :
 - Lorsque cela s'est avéré pertinent dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme;
 - Pour permettre au lecteur qui ne connaît pas le site ou le lotissement de se faire une idée suffisamment claire des lieux et du lotissement sans constamment devoir consulter l'étude d'incidences. La description de la situation existante reste toutefois succincte par rapport à la précision qui est de mise dans une étude d'incidences; cette dernière comprend plus de précision si nécessaire;
 - On notera qu'en matière de permis d'environnement :
 - l'avis du SIAMU du 26/02/2018 (A.2003.0439/11/APB/ac) comporte 10 remarques;
 - une étude appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 a été établie par le bureau d'étude Agora en mars 2018;
 - la demande vise l'exploitation d'un parking en sous-sol d'un complexe de logements;
 - le site est situé dans la zone tampon d'une zone Natura 2000;
 - les emplacements pour vélos tels que prévus sont d'un accès difficile tendant à en réduire l'attrait;
 - en termes de replantation, il y a lieu de privilégier les espèces indigènes, mellifères et fructifères;
 - La demande a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet en matière de rapport d'incidences;
 - Application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Le site se trouvant à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000, une évaluation appropriée a été réalisée par un bureau agréé :
 - Nom et code de la zone concernée :
 - Le site visé par les demandes de permis se trouve à proximité de la Zone Spéciale de Conservation II (ZSC II) des « Zones boisées et ouvertes au sud de la région bruxelloise - Complexe Verrewinkel-Kinsendael » (code BE1000002). Celle-ci a fait l'objet d'un Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 septembre 2015 portant sur la désignation du site Natura 2000;
 - La ZSC II est divisée en 15 stations et couvre une superficie totale de 134 ha;

- Relation entre les projets et la zone Natura 2000 concernée :
 - La mise en œuvre des lots (B1 à B4) concerne en particulier la station II 11 « Engeland », d'une superficie totale de 15,3 ha. Il s'agit d'espaces verts dont la propriété / gestion est pour une partie communale et pour l'autre partie privée (Institut Pasteur);
 - Le site du lot B1 se trouve, pour partie, dans la zone tampon de 60 m autour de la station n°II 11 « Verrewinkel »;
 - Pour rappel, vu la localisation/implantation et l'affectation (logements) du lot B1, sa mise en œuvre doit faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000, conformément à l'article 60 de l'Ordonnance relative à la Conservation de la Nature du 1er mars 2012;
 - De même, vu la localisation/implantation et l'affectation (logements) des lots B2, B3 et B4 ainsi que les effets cumulatifs avec la mise en œuvre de l'ensemble du lotissement « Engeland », la mise en œuvre de ces lots doit faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000, conformément à l'article 61 de l'Ordonnance relative à la Conservation de la Nature du 1er mars 2012;
- Interdictions générales en faveur du site Natura 2000 :
 - Des interdictions générales en faveur du site Natura 2000 désigné sont émises par l'arrêté de désignation du site;
 - Il y est interdit :
 - 1° de prélever, déraciner, endommager ou détruire des espèces végétales indigènes, y compris les bryophytes, champignons et lichens ainsi que de détruire, dégrader ou modifier le tapis végétal;
 - 2° dans les bois et forêts soumis au régime forestier, d'abattre, enlever et évacuer des arbres morts ou à cavité sur pied ou couchés, sauf dans le cas d'un risque réel et urgent pour la sécurité;
 - 3° d'enlever des souches d'arbre d'espèces indigènes non invasives dans les habitats forestiers d'intérêt communautaire couverts par des objectifs de conservation;
 - 4° dans les habitats naturels d'intérêt communautaire, de plantes des arbres ou arbustes d'essences non indigènes, hormis dans le cadre d'opérations de restauration des biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde. La présente interdiction ne s'applique pas aux vieilles variétés de fruitiers, lesquelles peuvent être exotiques;
 - 5° de détruire les lisières naturelles, les alignements d'arbres et d'arracher des haies;
 - 6° de convertir de manière permanente des prairies avec des espèces hautement productives, sauf intervention ponctuelle dans le cadre de la restauration de la strate herbeuse;
 - 7° de jeter des graines ou de la nourriture attirant les animaux errants ou invasifs;
 - 8° d'empoisonner des étangs avec des espèces exotiques invasives ou les espèces de poissons fousseurs Carpe commune (*Cyprinus carpio*), Brème (*Abramis brama*), Gardon (*Rutilus rutilus*) et Carassin (*Carassius carassius*) et avec plus de cinquante kilos par hectare de poissons non fousseurs, sauf dans les étangs exclusivement dédiés à la pêche;
 - 9° de modifier le relief des sols dans les habitats naturels d'intérêt communautaire et d'intérêt régional;
 - 10° sauf avec des véhicules de services ou chargés de l'entretien, de rouler ou de stationner avec des engins motorisés dans les habitats naturels d'intérêt communautaire et d'intérêt régional, et ce, sans préjudice des parkings aménagés pour accueillir le public;
 - 11° de labourer le sol et de répandre des engrais chimiques ou des pesticides dans les habitats naturels d'intérêt communautaire et d'intérêt régional;
 - 12° de modifier intentionnellement le régime hydrique des eaux de surface ou souterraines ou de modifier de manière permanente la structure des fossés et des cours d'eau;
 - 13° de rejeter des produits chimiques et de disperser le contenu de fosses septiques;
 - 14° d'abandonner ou de déposer des déchets hors des endroits prévus à cet effet;
 - 15° de diffuser de la musique amplifiée engendrant un dépassement du seuil de bruit de 65 db;
 - 16° de grimper aux arbres dans les bois et forêts soumis au régime forestier et les espaces verts publics;

- Réserves naturelles et forestières :
 - A proximité des lots concernés, de l'autre côté de la ligne de chemin de fer, se trouve la réserve naturelle du Kinsendael-Kriekenput. Le Kinsendael-Kriekenput a obtenu le statut de réserve naturelle de l'Etat le 26 juin 1989. Suite à la régionalisation, celui-ci a été abrogé et remplacé par un nouvel Arrêté le 10 décembre 1998 (M.B. 30 janvier 1999). Il s'agit donc, à l'heure actuelle, d'une réserve naturelle régionale;
 - Aucune réserve forestière ne se situe à proximité du site du projet;
 - Sites et monuments classés :
 - Le lotissement dans lequel se situent les lots concernés ne fait pas l'objet d'un classement patrimonial;
 - En outre, le site du Plateau Engeland a fait l'objet d'un arrêté de non classement le 4 décembre 2008;
 - Arbres remarquables :
 - Il n'y a pas d'arbres repris à l'inventaire scientifique des arbres remarquables de la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale au sein des lots concernés et dans un rayon de 500 m autour de ceux-ci;
 - Promenade Verte Régionale :
 - La Promenade Verte de la Région de Bruxelles-Capitale suit la rue Engeland au sud des lots concernés; un autre itinéraire, uniquement destiné aux piétons, longe le cours d'eau du Gaesbeek;
 - Le site du lot B1 est actuellement utilisé comme zone de stockage de terres (sables) pour les chantiers en cours à proximité;
 - Le site du lot B1 comporte encore plusieurs arbres à haute tige. Il s'agit principalement de cerisiers tardifs (*Prunus serotina*);
 - Au nord du lot B1, prend place le lot B2 qui est actuellement boisé où les principales essences observées sont le cerisier tardif (*Prunus serotina*), le merisier (*Prunus avium*), le bouleau (*Betulus sp.*) et le chêne (*Quercus robur*) ainsi que des résineux;
 - La strate herbacée de cette zone boisée se compose de lierre (*Hedera helix*), de fougères femelles (*Athyrium filix-femina*), de houx (*Ilex aquifolium*) ou encore de ronces (*Rubus sp.*);
 - Il faut aussi noter la présence de bassins d'orage à ciel ouvert aménagés dans le cadre de la mise en œuvre du lotissement;
 - Au nord du lot B2 et à l'est des lots B2, B3 et B4, la zone verte à haute valeur biologique (ZVHVB) est physiquement délimitée par une clôture, doublée au nord du lot B2, par des barrières (de type HERAS);
 - A l'est des lots B2, B3 et B4, un sentier longe la zone verte de haute valeur biologique;
- Situation prévisible aux abords des lots concernés :
- Le lotissement « Engeland » est en cours de mise en œuvre;
 - La phase 1 consiste en la construction des voiries et des bassins d'orage à ciel ouvert (lot H); elle a déjà été mise en œuvre;
 - Les phases 2 et 3 consistent en la mise en œuvre des lots M1 à M18 et C1 à C3;
 - La phase 4 de la mise en œuvre du lotissement concerne les lots A, B1, B2, B3 et B4 ainsi que l'aménagement de la zone P4. Les lots B2, B3 et B4 s'implanteront à proximité de la zone verte à haute valeur biologique au PRAS qui coïncide avec la zone Natura 2000 (lot E). Ces lots ainsi que le lot B1 font l'objet de la présente évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000;
 - D'autres phases suivront avec notamment la mise en œuvre des lots D1, D2 et D3 (phase 5) qui sont également situés dans la zone tampon de 60 m autour de la zone Natura 2000 et la mise en œuvre de la phase 6 (constructions de maisons);
 - Le lot E (qui correspond à la zone Natura 2000) et les espaces verts du lotissement (lot F) et (lot G) sont hors phase. Le chapitre suivant décrit, de manière plus détaillée, les projets des lots B1 à B4. Par contre, nous ne disposons pas encore, à ce stade, d'informations autres que celles du permis de lotir pour les lots D1 à D3;

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

- augmenter la proportion de logements de 3 chambres à coucher et prévoir un logement de grande capacité (3 chambres minimum) au dernier étage en lieu et place des 2 logements de 2 chambres;
- réduire le volume du dernier niveau de manière significative et l'inscrire dans un dégagement à 45° par rapport au niveau de l'acrotère, conformément au prescrit du Permis de Lotir;

- supprimer les terrasses arrières débordantes et intégrer les espaces extérieurs pour les logements au volume capable prescrit par le Permis de Lotir. Revoir le programme de la demande en conséquence;
- améliorer la composition des façades en les intégrant davantage à l'environnement paysager du projet, en évitant les systématismes de positionnement de baies et en améliorant les proportions des pleins et des vides;
- améliorer significativement l'accès au local pour vélos, le localiser prioritairement au rez-de-chaussée, ou dans le bas de la rampe d'accès et prévoir 1 emplacement par chambre à coucher;
- répondre aux recommandations issues de l'évaluation appropriée des incidences sur la Zone Natura 2000;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- veiller au respect des réglementations en vigueur en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle et plus particulièrement la récolte des eaux de terrasses;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert;
- en matière de permis d'environnement :
 - il y a lieu de se conformer aux 10 remarques du rapport du SIAMU du 26/02/2018 (A.2003.0439/11/APB/ac);
 - les 31 places de vélo minimum seront bien localisées en dehors des caves dans un endroit à l'accès aisé;
 - les incidences sur l'environnement seront minimisées conformément à l'EAI de mars 2018;
 - en terme de replantation, les espèces indigènes seront privilégiées et le choix portera aussi sur des espèces mellifères et fructifères pour favoriser leur adéquation avec la faune, en particulier les insectes butineurs qui, d'une manière générale, sont en forte régression;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de l'immeuble est prévue par le prescrit du Permis de Lotir;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager environnant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 177 du CoBAT pourrait être d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT;

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-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 05/09/2018
objet n°15

Dossier PL-571-2018 - Enquête n° 122/18

Demandeur : Monsieur Marc GRANIOU

Situation : Chaussée d'Alseberg 615

Objet : lotissement d'un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d'Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis de lotir n°PL-571-2018 introduite le 30/03/2018 par Monsieur Marc Graniou, et visant au lotissement d'un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d'Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens sur le bien sis chaussée d'Alseberg 615;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à un intérieur d'îlot...;
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation,

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

- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) – estaminet à l'enseigne « Au vieux Spijtigen Duivel », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.05.2010

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2018 au 06/07/2018 inclus, le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

DE FACON GENERALE :

- *des demandes de pouvoir participer à la réunion de la Commission de concertation*

PRESCRIPTIONS SUPPOSEES NON RESPECTÉES

- *des informations erronées données quant au caractère constructible du terrain, et un préjudice au regard d'une information selon laquelle la parcelle aurait été renseignée comme impropre à la construction,*
- *l'incomplétude du dossier de demande de permis de lotir, et notamment l'absence de prescriptions littérales, ou le non-respect des exigences en matière de plan de localisation et de situation, ou encore les zones de bâtisse, de jardins...*
- *le caractère hybride de la demande, qui apparaît comme un mélange entre un dossier de demande de permis d'urbanisme et de permis de lotir, ce qui nécessiterait un toilettage de la demande et une nouvelle enquête publique,*
- *la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol - actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot :*
 - *l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, en comparaison avec le projet dit « Le Carré vert »,*
 - *l'opposition à la demande et le rappel d'une déclaration politique relative à la protection des intérieurs d'îlots*
 - *le danger de voir les intérieurs d'îlots et jardins devenir constructibles, et de plus en site protégé,*
- *la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol : - modification des caractéristiques urbanistiques du contexte urbain environnant en zone d'habitation ;*
- *les articles 3, 4, 7, du règlement régional d'urbanisme ; (p15 – n°10)*
- *le dépassement de hauteur de façade par rapport à celle des maisons du Carré,*

- les articles 12 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (p15 – n°10)
 - l'importance du bâti projeté par rapport aux espaces non bâtis,
 - le jardin subsistant pour la maison sise chaussée d'Alseberg, 615
- non-respect des normes de base en matière de sécurité incendie, et dégradation de la situation suite à la densification récente du Carré,
- le respect du règlement régional d'urbanisme,

PATRIMOINE EXISTANT ET PROTÉGÉ,

- la défense de l'histoire des quartiers, de l'environnement naturel et de la qualité de vie, par l'administration et les habitants,
- l'absence du respect du libellé de l'arrêté de classement du Spijtigen Duivel et du Carré y associé,
- l'importance de la protection du caractère historique du Carré Tillens et du Spijtigen Duivel,
- le nombre de maisons à vendre et à rénover à proximité de la demande de lotissement,
- le nombre d'immeubles inachevés, partiellement ou totalement inoccupés, inexploités ou bien laissés à l'abandon,
- l'intérêt à acquérir et à entretenir le patrimoine existant à l'instar de l'expérience menée récemment par un riverain proche
- la présence, au sein du bâti du carré Tillens, de 3 petites maisons primées dans le cadre du prix d'architecture contemporaine – édition 2018 – décerné à l'initiative de la Commune d'Uccle,

CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES ET INTÉGRATION

- la situation du projet de lotissement se fait en zone non constructible dans le périmètre du site protégé du Spijtigen Duivel et en intérieur d'îlot,
- la référence à la description des lieux figurant dans la motivation d'un permis d'urbanisme précédent,
- l'espace du carré qui constitue une transition entre le front bâti et l'intérieur d'îlot, et l'atteinte aux caractéristiques des carrés par des projets inappropriés ou disproportionnés
- l'absence de recherche en vue d'intégrer les maisons au cadre environnant,
- manque de renseignements quant à l'environnement immédiat (annexe sur la parcelle voisine),
- le mauvais signal pour les professionnels de l'immobilier que pourrait constituer la délivrance du permis de lotir,

ARCHITECTURE DU PROJET

- les caractéristiques de la zone d'habitation et la typologie du bâti, dans laquelle le projet, à toits plats, ne s'inscrit pas,
- le manque d'intégration de la demande par rapport au quartier,
- la grande envergure du projet au regard des maisons existantes dans ce carré, dont celles construites récemment,
- la volumétrie sans rapport au contexte, effet d'écrasement vis-à-vis de la petite ruelle,
- le rapport de l'architecture à l'usager du Carré (angles saillants, recoins constituant des espaces propices aux dépôts clandestins, la saleté dans un lieu délaissé par les pouvoirs publics),

DENSIFICATION

- la densification acceptable, que les réclamants estiment déjà être réalisée par les projets récents le long de la rue Joseph Bens et en intérieur d'îlot,
- la densification et nuisances liées à la vie quotidienne (bruit dans les maisons, discussions et jeux dans les jardins...)
- le vis-à-vis de 4 mètres par rapport au front bâti existant, et la perte d'intimité qui en résultera (espaces de vie du côté de la ruelle)

ACCESSIBILITÉ ET TRAFIC

- difficulté d'effectuer un chantier (fouilles, placement de citernes, gestion des déchets, livraisons...)
- les troubles de voisinage occasionnés durant les 8 dernières années par la construction des maisons les plus récentes, notamment en raison d'interdictions de stationnement, d'utilisation de charroi lourd et bruyant dans la ruelle, et de l'occupation du trottoir, pour livraisons de matériaux, ou encore de nuisances dues à la fabrication de matériaux sur place,
- l'absence d'emplacement de stationnement dans un quartier saturé, ainsi que la possibilité de réaliser les maisons en raison de l'accès difficile,
- la densité de population et le manque d'emplacements de stationnement dans le quartier,
- la dispense de parking pour la maison sise au n°11,

STATUT DU CARRÉ

- le statut de la ruelle, considérée non comme une voie carrossable mais un sentier, ou un chemin, ainsi que la limitation du passage à certains usagers,

- assiette du Carré grevée d'une servitude d'accès limité aux piétons et aux cyclistes,
- les droits civils liés au lotissement dit « Carré Tillens »,
- une servitude d'égouttage dont bénéficient les maisons sises jusqu'au n°10,

NUISANCES ET ATTEINTES À L'ENVIRONNEMENT

- les objectifs de l'agenda 21 Local et plus particulièrement la protection et l'amélioration du patrimoine naturel,
- la déclaration de politique générale du Collège pour la législature 2013-2018, quant à la qualité de vie, à un développement urbanistique équilibré respectueux du caractère vert et aéré de la Commune, à l'intégration harmonieuse des projets dans leur environnement et leurs perspectives paysagères, et aux mesures en faveur de l'infiltration des eaux,
- le non-respect des particularités des lieux et notamment l'accroche du projet au pignon en attente en mitoyenneté de la parcelle,
- la perte importante d'ensoleillement, pour les riverains et pour l'espace de jardin du projet,
- le fait que les poubelles sont déposées le long de la façade d'une réclamante et que cette situation va s'accroître avec 2 maisons de plus, et de pair avec ces dépôts, les nuisances olfactives et de salissures,
- les vis-à-vis intrusifs que générerait le projet et la perte de lumière naturelle,
- les conséquences lourdes et nuisibles pour les habitants du Carré Tillens et pour ceux de la chaussée d'Alseberg, et notamment l'impact sur l'ensoleillement en raison de l'ampleur et de la proximité du projet,
- les conséquences du projet sur l'environnement, dont le couvert végétal, dans un quartier soumis à un intense trafic et à la pollution,

COUVERT VEGETAL

- l'atteinte au maillage vert, et l'incompatibilité du projet avec l'espace vert tout proche géré par l'IBGE,
- l'opportunité de construire dans un jardin protégé pour son caractère patrimonial et en intérieur d'îlot,
- prise en compte d'arbres exceptionnels, abattage de 2 arbres feuillus, replantation de 2 arbres feuillus et déplacement du magnolia,
- l'abattage d'un magnolia remarquable,
- doute quant à l'exactitude du positionnement des arbres sur le plan, et l'absence de données essentielles du terrain, avec relevé exact du couvert végétal (essences et couronnes réelles)

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 05/09/2018, a reporté son avis ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du ;

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 incomplet

07/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

22/06/2018 au 06/07/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/09/2018 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert, émis le 27/07/2018, 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 de 6 arbres de haute-tige de 80 à 205 cm de circonférence.
- Le projet ne renseigne pas les essences des arbres à abattre.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres implantés dans le Carré Tillens adjacent.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 6 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des 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.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur plusieurs volumes de toitures plates 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 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.
- 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.

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 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).**

- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 11/06/2018, qui sera disponible avant délivrance éventuelle du permis de lotir,

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

- l'avis de la CRMS émis le 11/07/2018 et notifié le 13/07/2018
- l'avis de Vivaqua émis le 20/06/2018

Considérant qu'un avis du SIAMU relatif entre autres au vis-à-vis entre les façades existantes et les façades projetées devra être fourni avant la délivrance du permis de lotir ;

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

- l'îlot dans lequel se situe la demande, délimité par la rue Joseph Bens, l'avenue des Sept Bonniers, la rue Roosendael et la chaussée d'Alsemberg, est un vaste îlot (près de 500 mètres de développement dans le sens est-ouest et plus de 200 dans le sens nord-sud), qui se caractérise par des parcelles de superficies et typologies très différentes, et un bâti aux implantations et typologies variées ;
- c'est ainsi que l'on y retrouve :
 - de grandes parcelles qui se développent en intérieur d'îlot, et comportent des implantations de bâtis particuliers, comme une église, le site « Val des Roses » du CPAS de la Commune de Forest, ou encore des immeubles à appartements sous forme d'immeubles « barres » de gabarit R+6+recul ou de villas à appartements plus récentes (rue Joseph Bens),
 - une grande parcelle en intérieur d'îlot non bâtie et affectée en zone de parcs par le plan régional d'affectation du sol, dénommée « Carré Tillens », accessible à la fois par la rue Roosendael, la chaussée d'Alsemberg et la rue Joseph Bens, avec possibilité d'accès réservé aux modes doux, exception faite des accès occasionnels par du charroi d'entretien,

- le long des alignements, un parcellaire traditionnel et des constructions bâties pour majeure partie en mitoyenneté, à caractère de front de chaussée comportant des commerces le long de la chaussée d'Alseberg, et à caractère plus résidentiel le long des autres voiries qui cernent l'îlot
- Au sein de ce vaste îlot, le carré Tillens est une petite venelle à typologie particulière, qui prend son accès dans l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises au n° 9 et au n° 11 ;
- Elle est reprise dans le réseau viaire de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol jusqu'à hauteur de la maison sise au n°11, à savoir le long de la plus grande partie du développement du fond de la parcelle du bien sis au n°615, chaussée d'Alseberg, sur lequel porte la demande, et en zone d'habitation au-delà, jusqu'à la limite de la zone de parc en intérieur d'îlot ;
- A noter que dans le même vaste îlot, la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol situe également la rue du Fossé dans le réseau viaire, et qu'il en va de même pour le carré Stevens, plus au Nord
- Les 2 lots envisagés dans la demande se situent en conséquence dans une situation particulière où ils peuvent être considérés à la fois en étant à front d'un élément du réseau viaire si l'on se réfère à la venelle et en intérieur d'îlot, si l'on se réfère à l'alignement de la chaussée d'Alseberg,
- De faible largeur (moins de 3 mètres), son assiette est constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains (front bâti ouest) et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique,
- Elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 11, et le plan régional d'affectation du sol limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon ;
- Cette rive du carré Tillens a récemment fait l'objet de 5 nouvelles constructions de maisons unifamiliales, par la mise en œuvre des permis d'urbanisme n°16-39249-2009 (1 maison), n°16-40903-2013 (1 maison) et n°16-42530-2015 (3 maisons) ;
- Elle comporte également une maison qui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40349-2012, transformant et agrandissant une maison existante en vue de la doter du confort actuel ;
- Les parcelles situées de ce côté de la venelle présentent une profondeur avoisinant 25 mètres, occupée par un bâti d'une profondeur de l'ordre de 11 à 13 mètres, les maisons les plus anciennes (dont les maisons n°5, n°6, n°8, n°9 et n°10 sont identifiées par la CRMS en tant que patrimoine inscrit à l'inventaire) étant notamment bâties d'annexes, accolées au volume principal de la maison, et / ou bâties en mitoyenneté de fond de parcelle,
- En moyenne, pour les constructions les plus récentes et la transformation précitée, la moyenne de la superficie bâtie s'élève à 170 m², et l'indice P/S s'élève à 1,
- De l'autre côté, à l'Est, se situent la limite parcellaire gauche de la maison sise rue Joseph Bens, 9 et les fonds de parcelle des biens sis le long de la chaussée d'Alseberg, 615 à 619, alors que les profondeurs des jardins des biens sis au n°613 et précédents correspondent à la limite de la zone de parcs du plan régional d'affectation du sol ;
- Ces parcelles, d'une profondeur de l'ordre de 25 à 30 mètres, sont bâties pour majorité sur une emprise qui occupe +/- la moitié de leur profondeur ;
- On compte aussi, à l'alignement de la venelle, un mur en briques (13 mètres de développement sur 2 niveaux) constituant la façade arrière d'une annexe située en fond de parcelle des biens sis chaussée d'Alseberg, 617 et 619 (identifiée en tant qu'anciennes écuries de l'estaminet « Le Vieux Spijigen Duivel », et mitoyen au Nord à la parcelle sur laquelle porte la demande);
- Dans ce contexte, le bien sur lequel porte la demande est atypique, en ce qu'il comporte une maison du front bâti de la chaussée d'Alseberg (n°615), dont le jardin s'élargit en intérieur d'îlot jusqu'à la venelle du Carré Tillens, derrière les jardins des biens sis du n°609 à 613 ;
- Cette partie du bien, sur laquelle porte la demande de création de 2 lots en vue de la construction de 2 maisons jumelées, constitue une aire de +/- 21 mètres sur +/- 21 mètres, située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol, et longeant la partie du Carré Tillens affecté en réseau viaire par le plan régional d'affectation du sol ;
- Elle se prolonge au-delà par un chemin piéton sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà de la limite nord de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Au-delà de ces quatre parcelles, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE) ;

- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés uclois, homogène et de caractère, malgré quelques disparités architecturales de détails dans le traitement des façades que l'on peut observer d'une maison à l'autre ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande comportent des arbres, repris au plan, parmi lesquels un magnolia dont la demande propose le déplacement ;
- Enfin dans l'environnement immédiat de la parcelle sur laquelle porte la demande se situe le bien classé (estaminet) à l'enseigne « Au Vieux Spijrtigen Duivel ».
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/04/2010 classant ce bien a prévu une zone de protection qui englobe le bien sur lequel porte la demande.

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

- Le programme de la demande vise la création de 3 lots, dont :
 - Les lots 1 et 2, d'une superficie respective de 178.5 m² et 284 m², à bâtir, soit 462.5 m² au total des deux lots,
 - Le lot 3, d'une contenance de 143,5 m², comportant la maison unifamiliale existante et sise chaussée d'Alseberg, 615,

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

- La demande intervient dans une partie du territoire où la densification en logement se fait de façon lente et progressive, par une densification, parfois avec extension, du bâti existant, parfois suite à la démolition du bâti d'une ou plusieurs parcelles qui donne ensuite lieu à la reconstruction d'immeubles répondant aux critères de confort et aux critères thermiques actuels,
- Une bonne partie des maisons, sur parcelles étroites, à l'instar de celle sise au n°615 incluse dans la demande et de 5 mètres de largeur, ne se prêtent cependant pas à de telles divisions qui soient satisfaisantes du point de vue fonctionnel ou du point de vue du respect des normes de confort,
- La demande répartit le sol à raison d'une moyenne de 202 m² par logement, ce qui est supérieur à nombre de parcelles de l'environnement immédiat

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

- en matière de programme et de densité :
 - la demande porte sur 3 logements unifamiliaux, dont 2 à bâtir sous forme de maisons jumelées,
 - En termes de densité bâtie, l'analyse du bâti du micro-cadre révèle que la demande de lotissement s'inscrit dans les moyennes des données relatives aux constructions ou à l'extension les plus récentes ;
 - A noter que les deux lots envisagés ne présentent pas les mêmes possibilités de bâtisse, le lot 1 avec une largeur de façade de 7,40 mètres au rez-de-chaussée et le lot 2 avec une largeur de 10,60 mètres ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La demande propose une implantation en oblique par rapport au tracé de la venelle, ce qui a pour effet, alors que la venelle en tant que telle est large à cet endroit de 3,24 mètres, d'établir la valeur des vis-à-vis à 4,20 mètres à l'angle sud du projet et à 8,30 mètres à l'angle nord, tout en maintenant une ouverture progressive de la perspective vers l'espace vert dit « Carré Tillens » ;
 - Quant au gabarit, la hauteur de rive du volume à 2 niveaux renseignée en coupe est identique à celle de la maison référencée en vis-à-vis (niveau 6.58), et le volume en retrait, qui n'est en retrait du 1^{er} étage que du côté avant, est inférieur au niveau des faîtes qui apparaissent sur la coupe. Il est cependant plus présent pour les maisons les plus proches que ne le serait une toiture à versants à inclinaison comparable à celle de ces maisons,
 - Le plan détaille en diverses zones les aires bâtissables niveau par niveau, et fait apparaître un volume dégressif à mesure que l'on monte en gabarit ;
 - Au total, pour les 2 lots à bâtir, les zones aedificandi (zone de logement) proposées se répartissent comme suit :
 - 197,30 m² au rez-de-chaussée,
 - 153,35 m² au 1^{er} étage,
 - 97,30 m² pour le niveau en recul,
 - Au sein de ces zones aedificandi, les prescriptions limitent cependant la surface constructible au sol (emprise) à 180 m² et la surface à construire à 420 m², avec un indice P/S à la valeur de 0,91, sans toutefois préciser la proportion de surface bâtie attribuée à chacun des lots,
 - Au regard de la surface du terrain correspondant aux 2 lots à bâtir, les prescriptions urbanistiques indiquent que la zone de logement en occupe 39%, la zone de recul 6% et la zone de cours et jardins 55%,

- L'analyse lot par lot révèle ce qui suit :
 - En matière de profondeur de bâtisse mesurée dans l'axe médian des parcelles, les zones aedificandi envisagées permettent une implantation de façade arrière respectivement à une profondeur de 61% de celle du lot 1 et de 66 % de celle du lot 2, ces 2 valeurs étant inférieures à celle de 75% édictée par l'article 4, §1, 1° du règlement régional d'urbanisme,
 - La surface des zones aedificandi envisagées pour le lot 1 s'élève à 85.52 m² (48% de la superficie du lot) et le solde (52%) est réparti à raison de 19,3 m² (11%) pour la zone de recul et 73,68 m² (41%) pour la zone de jardins,
 - La surface des zones aedificandi envisagées pour le lot 2 s'élève à 111,76 m² (39% de la superficie du lot) et le solde (61%) est réparti à raison de 7,45 m² (3%) pour la zone de recul et 164,79 m² (58%) pour la zone de jardins,
 - L'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme dispose que la zone de jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et au vu du caractère du lieu, il s'indiquerait de limiter à 20 m² la surface des terrasses aménagées au sol,
 - Dans le même ordre d'idée, il s'indiquerait d'interdire, par les prescriptions, toute construction ultérieure d'une piscine ou d'un bâtiment secondaire en zone de jardins,
 - L'analyse révèle également qu'en termes de programme, la moyenne de superficie par maison envisagée, soit 210 m² à raison de l'indice P/S maximal, est sensiblement supérieure à celle de la moyenne (170 m²) des projets les plus récents dans le micro-cadre et que celle envisagée sur le lot 2 (240m² à 255 m²) est bien plus importante que cette moyenne
 - Il s'indiquerait de revoir le programme et de présenter un développement de façade moins important, et de tenir compte de plusieurs réclamations en termes d'ensoleillement et d'éclairage naturel de logements de riverains en vis-à-vis,
 - Il s'indiquerait également de simplifier la volumétrie envisagée, et de soit renoncer à l'étage en recul, soit d'opter pour un toit à versants d'inclinaison comparable à celles des maisons en vis-à-vis,
- Quant à la maison existante sur le bien, sise au n°615 de la chaussée d'Alseberg :
 - Actuellement, la parcelle présente des indices de densité (P/S = 0.31 et E.S. = 13,4 %) comparables à ceux qui régissent les quartiers de plus basse densité du territoire communal
 - La parcelle qui est attribuée à la maison existante (lot 3) présente une superficie de 143.5 m² et une profondeur de 27,5 mètres, ce qui est comparable aux parcelles sises entre le n°595 et le n°613, les fonds de jardins étant alignés et le parcellaire étant relativement régulier,
 - Au-delà, vers le Nord, les parcelles à compter du n°593 sont même moins profondes, en raison de l'enclave que forment les parcelles des maisons sises rue du Fossé, n°1 à n°13,
 - Elle a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-28462-1979 et n°16-30038 -1883, ce dernier constituant la dernière extension,
 - Elle présente un gabarit R+1+T du côté de la chaussée, une surface bâtie de 193,10 m² et donc, par rapport à la parcelle qui lui est dévolue par la demande de permis de lotir, un indice P/S de 1,34, valeur habituellement observée pour ce type de parcelle avec ce gabarit, certaines maisons du front bâti présentant même un ou deux niveaux de plus,
 - Son profil est asymétrique, la dernière extension ayant consisté à prolonger le versant arrière de la toiture jusqu'à la profondeur de la dernière travée,
 - Sa profondeur au rez-de-chaussée occupe 59,12% de la profondeur de la parcelle, ce qui est inférieur aux 75% maximum dont question à l'article 4, §1, 1° du Titre I du règlement régional d'urbanisme, et le solde (+/- 41 m² de zone de cours et jardins) est occupé par une terrasse minéralisée alors que le règlement régional d'urbanisme stipule que 50% de la surface de la zone doivent être maintenus en jardin de pleine terre,
 - Il en découle que les aménagements minéralisés ne pourrait dépasser 20 m² sur ce lot 3, soit la superficie d'une terrasse de séjour confortable, le solde devant être restitué au jardin de pleine terre en y prévoyant la plantation d'un arbre à moyenne tige,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la partie du bien qui porte sur la création des deux lots à bâtir est actuellement un jardin particulier dans le sens où celui-ci :
 - se développe quasi sur la largeur des parcelles à front de la chaussée sises du n°609 au n°615
 - est longé à l'arrière par la venelle du Carré Tillens,
 - est contigu, au Nord, à l'espace vert affecté en zone de parcs par le plan régional d'affectation du sol,

- est mitoyen, au Sud et sur une faible profondeur, à une annexe identifiée en tant qu'anciennes écuries de l'estaminet classé,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - pour rappel, l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle a été sollicité et sera disponible avant décision sur la demande,
 - Les parcelles à l'Ouest de la venelle sont grevées d'une servitude d'utilité publique de passage : il s'agit du sentier vicinal n° 86 originellement nommé « Speytigen Duyvelweg ».
 - la difficulté de stationnement en espace public a été évoquée à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique, et le règlement régional d'urbanisme n'impose pas de création d'emplacement de stationnement lors de la construction de maisons unifamiliales, comme ce ne fut d'ailleurs pas le cas pour 4 des 5 dernières maisons construites dans le front bâti,
 - a notamment été évoquée lors de l'enquête publique la particularité de la maison sise au n°11, disposant d'un emplacement de stationnement dans le parking des immeubles voisins, cette maison ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme groupé pour toutes les constructions sur cette parcelle où jadis existait un vaste entrepôt d'une emprise de 100% sur la parcelle ;
 - dans pareil lieu (venelle) et à raison de 202 m² de terrain en moyenne par habitation, une maison unifamiliale devrait comporter plusieurs emplacements de stationnement pour vélos,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le chemin est également grevé d'une servitude d'égout en sous-sol au profit d'Hydrobru et de toutes autres servitudes au profit des concessionnaires de voirie pour la pose de leurs installations techniques.
 - Il y aurait lieu de compléter les prescriptions urbanistiques par les prescriptions générales applicables à tous les permis de lotir à Uccle, et de les préciser, sur cet aspect, par les conditions qu'émettra le Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle en regard du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La demande a été complétée (16/05/2018) afin de comporter les éléments requis nécessaires à la bonne compréhension de la demande,
 - Il s'indiquerait de préciser les indices de densité lot par lot, et de préciser notamment :
 - que la maison existante sise chaussée d'Alseberg, 615, est destinée à rester une maison unifamiliale,
 - que la parcelle devrait se conformer au règlement régional d'urbanisme en matière de perméabilité de la zone de jardins,
 - Comme évoqué à plusieurs reprises lors de l'enquête publique, les riverains craignent les nuisances que va occasionner le projet, et à ce sujet :
 - Les prescriptions devraient être précisées en exigeant, à l'occasion des demandes de permis d'urbanisme qui pourraient être introduites, une note explicative relative au(x) chantier(s), son (leur) installation et son approvisionnement, de sorte à minimiser les nuisances de tous ordres,
 - Certaines nuisances évoquées au cours de l'enquête publique et relevant de la vie en ville (conversations dans les jardins et maisons...) ne sont pas d'ordre urbanistique, mais la limitation des superficies de terrasses à 20 m² va dans un sens de prévenir des usages abusifs ou disproportionnés par rapport à l'ampleur des maisons ou à la taille des jardins,
 - D'autres méritent une attention particulière, en ce que la demande peut améliorer la situation, ou à tout le moins ne pas l'aggraver, en prévoyant notamment sur chacune des nouvelles parcelles un espace de rangement suffisant par maison projetée pour permettre un tri sélectif et un stockage des déchets.
 - le vis-à-vis de 4 mètres par rapport au front bâti existant, évoqué au cours de l'enquête publique, est croissant jusqu'à +/- 8 mètres de par l'oblique qui régit l'implantation de la façade principale et en conséquence :
 - la zone de recul serait préférentiellement à aménager en zone de plantation, ce qui constituerait un filtre végétal entre façades en vis-à-vis,
 - la perte d'intimité invoquée en cours d'enquête publique et qui pourrait en résulter (espaces de vie du côté de la ruelle) en serait atténuée,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la parcelle sur laquelle porte la demande :
 - se situe en zone d'habitation et, comme évoqué ci-avant, peut être considérée en tant que situation en intérieur d'îlot ou en tant que parcelle traversante entre la chaussée et la venelle,
 - peut dès lors, en vertu de la prescription particulière 2.5.1° du plan régional d'affectation du sol, faire l'objet d'une demande d'autorisation en matière d'urbanisme en vue d'une affectation en logement ou en équipement d'intérêt collectif ou de service public,
 - se situe le long d'une venelle, certes étroite, mais grevée d'une servitude d'égout en sous-sol au profit d'Hydrobru et de toutes autres servitudes au profit des concessionnaires de voirie pour la pose de leurs installations techniques.
 - est limitrophe à un espace vert affecté en zone de parc par le plan régional d'affectation du sol,
 - est en vis-à-vis d'un front bâti de plus de 50 mètres de développement qui a récemment accueilli, comme précisé ci-avant, la construction de 5 nouvelles maisons et une transformation substantielle avec agrandissement, certains de ces chantiers ayant même été réalisés par des méthodes de construction lourdes et traditionnelles
 - figure parmi les deux dernières parcelles de la zone d'habitation de cette partie de l'îlot où subsiste une possibilité réglementaire de terminer l'urbanisation de ce lieu prisé pour son environnement,
 - nécessite d'être précisée et requalifiée en diminuant l'importance de la construction envisageable sur le lot 2 et en précisant davantage les intentions et précautions à prendre par rapport au couvert végétal,
 - diffère du projet « Carré vert », évoqué dans une réclamation, en ce que ce projet, réalisé :
 - comporte des bâtiments de plusieurs typologies, dont deux villas à appartements, une maison mitoyenne (Carré Tillens) et un immeuble à mitoyen avec entrée cochère dans le front bâti de la rue Joseph Bens,
 - porte sur une parcelle de 3.375 m² pour un programme de 19 logements, soit 177, 6 m² de terrain par logement, alors que la présente demande en attribue 202,
 - présente un indice plancher/sol (P/S) de 0,72 alors que la présente demande sollicite un indice P/S de 0,91,
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
 - En implantant un volume de 2 maisons jumelées constituant un volume isolé, la demande interprète de façon contemporaine une implantation atypique que l'on retrouve dans le micro-cadre, pour des développements de façades comparables, à savoir les groupements d'habitation sis rue du Fossé, respectivement n°1 à n°4 et n°7 à n°13, qui inscrivent leur façade d'about ou pignon dans le paysage de l'espace vert du Carré Tillens,
 - Comme relevé par plusieurs réclamants, l'architecture du projet, bien que soucieuse de respecter la hauteur de rive de maisons existantes et de proposer des volumes dont la hauteur totale est moins haute que les faîtes de maisons les plus proches renseignées en coupes, dénote par une typologie de volumes nets et contemporains à toits plat et articulés de plusieurs volumes saillants ou en recul peu important (1,80 mètre, alors que la valeur de 3 mètres permet d'inscrire un volume en recul dans l'enveloppe capable d'une toiture à versants) qui risquent de ne pas s'inscrire harmonieusement face à la sobriété et à la cohérence des volumes existants sur l'autre rive de la venelle.
 - A cet égard, il faut rappeler que de façon récurrente, il est demandé de construire les lucarnes en recul des plans de façades afin de maintenir la lisibilité de la sobriété des volumes bâtis ;
 - Une approche de volumétrie plus sobre est donc à privilégier, tout en veillant à assurer une bonne proportion de percements de baies du côté de l'espace public, contrairement à la prescription B.3, alinéa 3 qui entend limiter les surfaces vitrées des façades avant à 15% de la surface des façades,
 - En créant, pour le lot 2, une zone aedificandi permettant la construction d'une maison dont le développement de façade peut atteindre 10,60 mètres, et dont la superficie peut être bien supérieure à la moyenne des habitations les plus proches, la demande ne s'inscrit pas non plus dans le souci d'intégration et de discrétion par rapport à la venelle, à l'environnement immédiat de l'estaminet classé et à l'espace vert.

- Le concept des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation est défini, dans le glossaire du plan régional d'affectation du sol, comme celles « de l'îlot concerné par la demande et les îlots avoisinants », et à cet égard :
 - L'îlot dans lequel se situe la demande présente, le long de la rue Joseph Bens et à l'autre extrémité de la rive d'îlot, un autre ensemble de maisons à l'implantation comparable (maisons n°103 à n°125), ainsi que les maisons de la rue du Fossé précitées,
 - Le premier îlot situé au Nord, le long de la chaussée d'Alseberg (îlot délimité par la chaussée d'Alseberg, la rue Roosendael, l'avenue Mozart et la rue Emile Regard) comporte les Carrés Stevens et Pauwels (plus de 40 maisons) où a été réalisée, face à un petit front bâti de maisons dont les caractéristiques de façade sont comparables à celles du front bâti du Carré Tillens, une reconstruction d'une maison au caractère contemporain, de gabarit T+1+ toit plat, l'étage étant de moindre emprise que le rez-de-chaussée, et les façades étant végétalisées,
 - Pour rappel, l'implantation des zones aedificandi de la demande de permis de lotir, en oblique par rapport au tracé de la venelle, maintient une ouverture de perspective vers l'espace vert du Carré Tillens, et permet le maintien des éléments scénographiques typiques du micro-cadre (mur de jardin, haie...) à l'avant-plan de la venelle,

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 237 §1er du CoBAT :
 - le projet ne s'intègre pas dans la zone de protection de l'estaminet classé et vis-à-vis du volume qui en abritait les écuries,...
 - le choix de typologie de la toiture et les volumes en faible recul ou saillants ne sont pas appropriés au lieu,

Considérant que le projet tel que présenté suscite trop d'objections et ne répond pas au bon aménagement des lieux

Avis DEFAVORABLE sur la demande telle qu'introduite, unanime et en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme

ABSTENTION DU et DMS.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 16

Dossier CU 2017/1 - Enquête n° 118/18

Demandeur : Messieurs et Madame BRAHY

Situation : Rue Edith Cavell de 105 à 107

Objet : démolir une maison d'habitation, un immeuble mixte de commerce et de logement et un atelier, en vue de construire un immeuble en 2 volumes de 17 logements à front de rue, ainsi qu'un parking souterrain de 20 emplacements

RETRAIT

Suite au courrier daté du 3 septembre 2018 informant du retrait de la demande de certificat d'urbanisme (CU) n°2017/1, le dossier ne sera pas examiné en Commission de concertation (CC).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/09/2018
objet n° 17

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

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

Situation : Chaussée d'Alseberg 965

Objet : régulariser construction d'un étage supplémentaire, la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une terrasse

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43520-2017 introduite le 20/06/2017, et modifié en application de l'article 126/1 § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 15/05/2018, par la S.P.R.L. CATIMO c/o Monsieur Yves de Sauvage et visant à régulariser construction d'un étage supplémentaire, la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une terrasse sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 965;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2017 : dépôt de la demande;

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

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

11/10/2017 : séance publique et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Vu l'avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013;

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126 § 7 du CoBAT s'applique ;

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

1. l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis ;
2. le collège des Bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande ;

19/04/2018 : le Collège a refusé le permis d'urbanisme n° 16-43520-2017 tendant à régulariser la transformation d'un appartement duplex et l'aménagement d'une terrasse sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 965;

15/05/2018 : Réception de plans et documents modificatifs en application de l'article 126/1 § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et intégration à une nouvelle demande de Permis d'Urbanisme (dossier n° 16-44033-2018);

05/07/2018 : notification à la commune l'introduction d'un recours au Conseil d'État contre cette décision;

19/07/2018 : Considérant que le permis délivré est entaché d'une irrégularité, décision du Collège des Bourgmestres et Échevins de le retirer et de reprendre la procédure après l'enquête publique et l'avis de la Commission de Concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
 - un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
 - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre;
- Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des îlots ;
- L'immeuble mitoyen n° 965 sur lequel porte la demande :
 - présente un gabarit de R+3+ 2 étages en recul;
 - propose le maintien d'une affectation de commerce sur la partie gauche du rez-de-chaussée, celle de droite étant occupée par l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot et les deux ateliers/logements qui y sont implantés;
 - offre une façade structurée en deux parties à chaque niveau, soit gauche et droite et seul, le rez-de-chaussée de l'immeuble présente une grande baie à l'alignement, la façade vitrée du commerce étant implantée en retrait ainsi que la porte cochère;
 - présente un logement supérieur bénéficiant d'une extension en toiture sous forme d'un volume en retrait;

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

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

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

- La situation existante de droit du bien laisse apparaître que le niveau + 5 n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable;
- Le projet vise la régularisation d'un niveau complet d'extension, lequel intervient sur la toiture plate d'un immeuble pouvant déjà être considéré comme très élevé au regard de la situation urbanistique dans lequel il s'inscrit;
- Le niveau + 4 présente de belles dimensions et permet l'aménagement d'un logement de 2 chambres à coucher;
- Le niveau supérieur présente une très importante émergence par rapport aux bâtiments voisins;
- Le projet présente de très importantes héberges dans les perspectives visuelles de la chaussée, marquée par un dénivelé depuis la gare de Uccle Calevoet et à contresens depuis l'Altitude Cent;
- L'aménagement des terrasses supérieures présente un aspect relativement intrusif envers les parcelles voisines et l'intérieur de l'îlot et nécessitent d'être significativement réduites;

Considérant qu'au regard des motifs du recours intenté auprès du Conseil d'État par le demandeur, il y a lieu de reconsidérer le projet :

- Objet et justification de la demande :
 - Quant au duplex :
 - Régularisation du cinquième étage :
 - En ce qui concerne la construction du R+5, il est vraisemblable qu'elle ait été réalisée entre 1996 et 2004, ce que relève également la Commission de concertation : « l'immeuble a été rehaussé sans autorisation préalable entre 1996 et 2004 », ce que font en effet apparaître les photographies aériennes disponibles sur Brugis;
 - La régularisation du cinquième étage est sollicitée dans la présente demande;

- Conformité urbanistique :
 - o Règlementation applicable :
 - Dès lors qu'il est établi que le cinquième niveau a été construit entre 1996 et 2004, les dispositions du RRU ne s'y appliquent pas. En effet, le RRU est entré en vigueur le 29 décembre 2006. C'est donc erronément que la commission de concertation estime que cette rehausse nécessiterait une dérogation aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006;
 - Cette rehausse était en effet soumise aux dispositions du règlement de l'Agglomération bruxelloise de 1975;
 - De ce règlement, il faut relever l'article 15 (titre IV) qui est l'équivalent de l'article 1.4 du RRU et qui prévoit que les constructions ne peuvent dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, selon une parallèle à l'alignement et sans que la profondeur ne puisse excéder 20 mètres. En l'espèce, le cinquième niveau a été construit en recul par rapport à la profondeur de la construction visée de sorte que sa construction est conforme au règlement d'Agglomération;
 - Aucune disposition du règlement de l'Agglomération ne porte sur la hauteur des toitures;
 - La construction du cinquième étage est donc conforme au règlement de l'Agglomération;
- Bon aménagement des lieux :
 - o Le cinquième étage est situé en recul, tant depuis la voirie que par rapport à l'arrière de la construction principale. En conséquence, ce dernier étage est peu visible depuis l'espace public mais est relativement très impactant envers l'intérieur de l'ilot et les constructions qui y sont implantées;
 - o Les deux constructions voisines au bien faisant l'objet de la demande ne sont particulièrement basses par rapport aux constructions sises du côté impair de la rue et dans les perspectives directes. Il apparaît, ponctuellement, des hauteurs sous corniche et sous toiture nettement plus importantes le long de la chaussée d'Alseberg que celles des constructions voisines du bien. Les hauteurs des présentent une relative homogénéité;
 - o Par ailleurs, au regard précisément de la faible hauteur des constructions mitoyennes, le cinquième étage a impact non négligeable sur les constructions voisines, que ce soit en termes d'ensoleillement, de luminosité, ou d'intimité;
 - o Le n° 963 bénéficie d'une luminosité et d'un ensoleillement réduits en raison de la présence de l'immeuble du n° 965, certes, mais déjà en conséquence de son gabarit de R+4, valablement autorisé et érigé. Le cinquième étage vient renforcer cette situation;
- Aménagements intérieurs :
 - o Les aménagements intérieurs proposés par la demande de permis de régularisation portent exclusivement sur le changement d'utilisation des locaux, sans qu'il n'ait toutefois été porté atteinte d'une quelconque manière à la stabilité de l'immeuble. Néanmoins, l'escalier menant du R+4 au R+5 a été modifié;
 - o Ainsi, le séjour prend désormais place au R+5, ce qui permet d'avoir un séjour plus agréable et lumineux, grâce aux baies vitrées situées de part et d'autre de la pièce. L'ancien séjour, de taille plus modeste, est quant à lui reconverti en chambre parentale avec une salle de bains individuelle. Cette option vient à nouveau renforcer l'impact de cette extension envers l'intérieur de l'ilot;
 - o Il apparaît néanmoins, qu'en situation existante de droit, le logement situé au 4^{ème} étage dispose déjà de belles qualités d'habitabilité;
- Quant aux terrasses :
 - Au regard de l'historique de l'évolution du bien, il appert qu'in fine les deux terrasses du duplex ont été aménagées sans permis d'urbanisme préalable, au même titre que l'extension en elle-même. En effet, ces terrasses ont vraisemblablement été aménagées en même temps que la construction du R+5. Partant, leur régularisation est sollicitée dans la présente demande :
- o Concernant la terrasse avant :
 - La terrasse avant ne génère aucune vue vers les fonds voisins, étant au droit de la chaussée d'Alseberg;
 - Pour le surplus au 4^{ème} étage, les garde-corps existants, qui font partie de la construction originelle et qui ne doivent donc pas faire l'objet d'une régularisation, doivent être remplacés car, outre qu'ils sont dans un état de vétusté et de dégradation avancés, ils ne répondent pas aux normes de

sécurités actuelles. Leur remplacement fera néanmoins partie d'une demande de permis ultérieure visant la rénovation de l'intégralité de la façade;

- Concernant la terrasse arrière :
 - La terrasse arrière est susceptible de générer des vues sur le fonds voisin de droite, soit le n° 963 et, plus largement, vers l'intérieur de l'îlot. Afin de se conformer aux règles du Code civil, les plans modifiés prévoient de respecter une distance de 1,90 mètres de la limite mitoyenne, de sorte que la présente de demande est conforme aux exigences du droit civil en la matière;
 - Toutefois, vu sa localisation et sa hauteur, il s'indique également de réduire de manière significative sa profondeur vers l'arrière;
- En ce qui concerne les constructions en intérieur d'îlot (les hangars en zone latérale de droite - Nord), celles-ci devaient être démolies suite au refus de permis d'urbanisme n° 16-35522-1997. Il n'y a dès lors pas lieu de les mentionner dans les plans d'implantation afin de ne pas se prévaloir, par la suite d'une éventuelle régularisation implicite par le biais de cette présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande telle que modifiée a suscité les considérations générales suivantes, en ce qu'elle vise, notamment, la régularisation du 5^{ème} étage :

- Le projet vise la régularisation d'un niveau complet d'extension, lequel intervient sur la toiture plate d'un immeuble pouvant déjà être considéré comme ponctuellement très élevé au regard de la situation urbanistique dans lequel il s'inscrit;
- Le projet présente de très importantes héberges dans les perspectives visuelles de la chaussée, marquée par un dénivelé depuis la gare de Uccle Calevoet et à contresens depuis l'Altitude Cent;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le volume à régulariser a été rehaussé afin de pouvoir y placer une isolation plus performante. De ce fait, les 30 cm supplémentaires ont un impact significatif sur l'ensemble décrit plus haut;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le volume à régulariser a été épaissi afin de pouvoir y placer une isolation plus performante. De ce fait, les 12 cm supplémentaires ont un impact non négligeable sur l'ensemble décrit plus haut;

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

- Supprimer le 5^{ème} étage de l'immeuble et aménager les toitures plates de manière paysagère (toitures vertes extensives,...)
- Supprimer, dans les plans d'implantation les hangars implantés au cœur de la parcelle en partie Nord, ainsi que les emplacements de stationnement;

Que ces modifications sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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