

Séance du 15 mai 2019 / Zitting van 15 mei 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) - Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10309-2018
Situation : Rue Xavier De Bue 3
Demandeur : Monsieur VAN DER ELST
(Renouvellement d'un immeuble de logement)
- 2) 065/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.117-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 1391 bte A
Demandeur : STRUCTURE PLUS sa (M. Patrick Penasse)
(Placer un totem lumineux double face, un mini totem non lumineux double face et un texte relief lumineux simple face)
- 3) 070/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.137-2018 (art.126/1)
Situation : Rue des Cottages 85
Demandeur : Madame Patricia LAMBERT
(Rénover et agrandir un appartement sous toiture par l'aménagement de grandes lucarnes)
- 4) 068/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.361-2018
Situation : Avenue Napoléon 55
Demandeur : Monsieur Yvan PIRLET
(Transformer et isoler une maison uni-familiale 4 façades)
- 5) 063/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.428-2019
Situation : Rue du Bourdon 127
Demandeur : Madame Dominique LEROUX
(Transformer et étendre une maison d'habitation)
- 6) 060/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.281-2018
Situation : Rue Général Lotz 34
Demandeur : M. Pavlos MARKOPOULOS et Mme Eleftheria COTSOGLOU
(Agrandir un immeuble existant, rénover le logement au 2^{ème} étage et mettre la surface commerciale de type HoReCa en conformité)
- 7) 055/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.235-2018 (art.126/1)
Situation : Rue des Griottes 55
Demandeur : M. et Mme Guido SCHWARZ et Beatriz CASTANO
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.509-2019
Situation : Montagne de Saint-Job 112
Demandeur : M. et Mme Julien NISSET et Veronika FEKETE
(Dans une maison uni-familiale, construire une annexe en façade arrière, rehausser le bâtiment principal et construire une lucarne dans le versant de toiture arrière, mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et placer un enduit sur isolant sur le pignon latéral en attente)

-
- 9) 064/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.415-2018
Situation : Rue du Wolvenberg 15
Demandeur : M. et Mme Jean MOULART et Charlotte DE BAETS
(Transformer et agrandir une maison uni-familiale en modifiant le volume de toiture)

- 10) 058/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.404-2018
Situation : Avenue André Ryckmans 31
Demandeur : Monsieur Jean-Paul GRUSLIN
(Agrandissement en toiture d'une maison d'habitation uni-familiale trois façades)
- 11) 056/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.364-2018
Situation : Ancien Dieweg 19
Demandeur : M. Philippe NICODEME et Mme Véronique VRANCKX
(Etendre et transformer un bâtiment existant avec garage - entrepôt et logement en vue de créer une maison uni-familiale)
- 12) 066/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.463-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1250
Demandeur : Medi-Market Parapharmacie Fort-Jaco sa (M. Thierry Siroux)
(Installer un commerce provisoire (pharmacie) et placer des enseignes, affichage extérieur, totem et drapeaux)
- 13) 071/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.104-2018 bis
Situation : Chaussée d'Alseberg 986
Demandeur : ENCRE ET GRAINS D'ARGENT sprl (M. Vincent Bolly)
(Mettre en conformité la mezzanine d'un atelier arrière)
- 14) 061/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.341-2018
Situation : Avenue Coghen 148
Demandeur : M. et Mme Guillaume et Jessica SPEECKAERT
(Transformer et agrandir une habitation uni-familiale, et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul effectué entre 2017 et 2018 (suppression d'un pilastre et d'une zone de pleine terre)
- 15) 069/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.055-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 705
Demandeur : CHANELEA (La baie de Tanger) sprl (M. Mohammed Chiker)
(Régulariser l'utilisation de la terrasse pour le restaurant)
- 16) 057/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.396-2018
Situation : Rue Zeecrabbe 69-71A
Demandeur : M. Marc BENATAR et Mme Danielle CASSIR
(Changer l'utilisation d'un garage implanté en fond de parcelle en pièce d'habitation et local de rangement, et réaménager le jardin de manière paysagère)
- 17) 062/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.366-2018
Situation : Avenue Montjoie 245
Demandeur : ECOM, TELCOM, TECOM sa (M. Philip Mallard)
(Rénover un bâtiment existant et son changement d'affectation par rapport au PU 16-42021-14)
- 18) 067/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.208-2018
Situation : Rue du Merlo 41
Demandeur : ROCCA Bat sprl – GENRA sprl
(MM. Mohamed M'Rabet - Laurent Achenberg)
(Construire un immeuble de rapport pour 3 logements)
- 19) 059/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.412-2018
Situation : Avenue Winston Churchill 85/Avenue Montjoie 297
Demandeur : VERACHTERT INVEST sa (M. Frank De Brauer)
(Transformer, agrandir et diviser en 4 appartements une maison existante et construire un immeuble de 3 appartements)

Divers/Allerlei :

Avis reportés de la CC du 24/04 - Uniquement pour avis de la CC :

- 20) 040/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.308-2018
Situation : Avenue Montjoie 94
Demandeur : SFI sa – Monsieur Alain Landmann
(Démolir une villa uni-familiale et construire une villa à appartements)
- 21) 039/19 - Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-44.469-2019 (art.177)
et permis d'environnement classe 1B dossier n°10271-2018
Situation : Rue de Linkebeek
Demandeur : Investim Réalisations sa – Mme Ariane Myressiotis
(construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que
4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la
parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de
stationnement)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 15/05/2019
Dossier : PE-10309-2018
Objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10309-2018
Situation	rue Xavier De Bue 3 - 9
Demandeur	ACP Van Der Elst
Objet	Exploitation des chaudières et d'un parking couvert
P.R.A.S.	en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial
Enquête publique	du 15/04/2019 au 29/04/2019 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- il s'agit du renouvellement de l'exploitation d'un immeuble de logements;
- la demande se trouve en zone d'habitation au PRAS;
- l'installation électrique est conforme
- le parking est actuellement correctement géré
- les chaudières sont entretenues
- il n'y a que 6 emplacements vélos
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;

Vu l'avis du SIAMU du 29/01/2019 comportant 10 remarques,

AVIS FAVORABLE à condition :

- de se mettre en conformité avec l'avis du SIAMU, notamment en ce qui concerne le compartimentage coupe-feu des boxes de garage liés aux commerces et de la chaufferie et les sorties de secours du parking.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 02

Dossier 16-44117-2018 - Enquête n° 065/19

Demandeur : Structure plus sa - Monsieur Patrick Penasse

Situation : chaussée de Waterloo 1391 - bte A

Objet : placer un totem lumineux double face, un mini totem non lumineux double face et un texte relief lumineux simple face

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44117-2018 introduite le 04/07/2018 par la S.A. Structure plus c/o Monsieur Patrick Penasse, et visant à placer un totem lumineux double face, un mini totem non lumineux double face et un texte relief lumineux simple face sur le bien sis chaussée de Waterloo 1391 - bte A;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 39 §1 - enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte;
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 18;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/07/2018 : dépôt de la demande;

13/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier du Fort Jaco se caractérise par un noyau commercial très actif, en plein développement et à proximité immédiate d'une zone d'habitation résidentielle formée majoritairement de villas au milieu de beaux jardins;
- La parcelle sur laquelle porte la demande (plus de 20 ares) se situe en bordure du noyau commercial du Fort Jaco et se développe sur plus de 70 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la chaussée;
- Elle présente une configuration particulière en ce que le fond de parcelle s'élargit, du côté gauche, derrière la parcelle de la maison voisine n°1393, sur une profondeur de l'ordre de 12 mètres;
- Elle comporte un bel hôtel de maître éclectique du début du siècle dernier participant à la cohérence du bâti du bien. Une maison d'habitation unifamiliale est implantée à l'arrière de la parcelle;
- Du côté droit, sa profondeur se développe derrière la parcelle à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue de Foestraets (station d'essence) ainsi que le long des fonds des parcelles sises aux n°s 4 et 6 de cette avenue;

- Elle comporte, en recul de l’alignement et dans le même front de bâtisse que le bâtiment principal de la station-service mitoyenne, une maison de gabarit R+1+toit « Mansart », avec annexe latérale gauche d’une volumétrie variable (un et deux niveaux) qui s’étend jusqu’en mitoyenneté de la parcelle n°1393;
- Les environs du projet sont bâtis d’immeubles de typologie et gabarit différents;
- La maison mitoyenne de droite, avec affectation station-service, a fait l’objet du permis d’urbanisme n°36.964 (21/11/2006) portant sur la transformation lourde de la maison existante, avec modification tant des volumes intérieurs que de la nomenclature des façades existantes;
- En zone de recul du côté gauche se trouve un magnolia de Soulange particulièrement remarquable (le plus gros à Uccle), qui a fait l’objet d’un classement en date du 10/10/2008;
- La maison voisine de gauche, de gabarit R+1+toiture, présente un important volume qui s’étend profondément en intérieur d’îlot (affectation de bureaux);

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

- La pose d’un totem double face en zone de recul et centré sur la parcelle;
- La pose d’un plus petit dispositif ancré au sol le long de la limite mitoyenne de gauche afin de pouvoir indiquer le parking pour la clientèle;
- La pose d’une enseigne parallèle à la façade au droit de l’entrée du commerce (cuisiniste);

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

- Le projet s’inscrit dans la cadre de la mise en valeur de l’élan commercial plus spécialisé présent le long de cette partie de l’axe structurant;

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

- en matière de programme, le projet maintient la surface commerciale à l’avant du bâtiment, laquelle est affectée en commerce spécialisé de qualité;
- en matière d’implantation et de gabarit, les dispositifs s’implantent dans le respect des lignes de constructions de l’immeuble (dispositif posé sur l’immeuble) et, dans la zone de recul, dans le respect de la présence de l’arbre classé situé à proximité directe. Toutefois, le totem principal nuit à la lisibilité du corps de bâtiment principal, présentant de belles qualités architecturales et patrimoniales. De plus, le second totem ne revêt pas d’une utilité primordiale, car n’indique pas fondamentalement la présence du commerce le long de cet axe structurant;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s’inscrit dans le respect de la situation existante et maintient ses qualités paysagères;
- en matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement, le commerce dispose d’un parking sous le bâtiment, de sorte à ne pas saturer le l’offre de stationnement en voirie, le long de cet axe structurant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet conserve la situation existante;

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

- En ce qui concerne le motif d’enquête relatif à la dérogation à l’article 39, §2 du Titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l’enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) : *« L’enseigne, scellée ou posée sur le sol, peut être autorisée en zones interdite et restreinte dans les conditions suivantes : 1° il n’y a pas d’autre moyen de signaler l’activité, notamment parce que l’immeuble est en retrait ou non visible depuis la voie publique; 2° ne pas dépasser un dispositif par immeuble; 3° être scellée ou posée dans l’espace privé sans saillie sur l’espace public; 4° avoir une surface totale cumulée pour l’immeuble, toutes activités confondues, maximale d’1 m² par 10 m de façade, avec une hauteur maximum de 3 m. » :*
 - Le bien est situé en retrait franc par rapport à la voirie et est implanté légèrement en amont;
 - Le dispositif de totem principal proposé entre en concurrence avec les constructions environnantes, et notamment la lecture de l’ensemble architectural abritant le commerce. Toutefois, il n’entrave pas la sécurité des utilisateurs de cet axe structurant, moyennant son déplacement et la restriction du nombre de dispositifs;
 - Le totem, tel que proposé, est lumineux et porte dès lors atteinte à l’habitabilité des logements environnants et ne rencontre pas les objectifs de développement durable, notamment du fait de son implantation le long de cet axe structurant doté d’éclairage public;
- En ce qui concerne le motif d’enquête relatif à l’application de l’art. 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d’urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - Règlement Communal d’Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - art. 18 : *« §2. Les totems sont autorisés dans les zones de recul aux conditions*

suivantes : ...Ils s'inscrivent intégralement dans un volume capable dont l'emprise au sol est limitée à 1m x 1m ..."

- Le projet propose la mise en place de 2 totems, dont un dispositif lumineux et un second situé le long de la limite séparative de gauche, ce qui nuit à la lisibilité du parcellaire et au respect des caractéristiques patrimoniales du corps principal du bâtiment;
- Leur pose cumulée peut nuire à la lecture urbanistique du front bâti et aux perspectives de la chaussée;
- Le dispositif publicitaire posé sur la façade principale du bâtiment et le totem central suffisent pour signaler l'activité commerciale;

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

- Renoncer à la pose du petit totem;
- Réduire la hauteur du totem principal de manière significative, quitte à en augmenter la largeur;
- Déplacer le grand totem vers la gauche du bâtiment de sorte à libérer le corps principal, entre la zone d'accès au commerce et celle d'accès au parking;
- Prévoir un dispositif non lumineux pour le totem ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les dispositifs publicitaires peuvent s'envisager dans une certaine mesure, vu l'implantation en retrait de l'immeuble;
- d'être accessoires en ce que les qualités paysagères de la zone de recul seront améliorées, et les qualités patrimoniales de l'immeuble seront valorisées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 03

Dossier 16-44137-2018 - Enquête n°070/19 - Article 126/1

Demandeur : Madame Patricia LAMBERT

Situation : rue des Cottages 85

Objet : rénover et agrandir un appartement sous toiture par l'aménagement de grandes lucarnes

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44137-2018 introduite le 25/02/2019 par Madame Patricia Lambert, modifiée en application de l'article 126/1 al. 3 du CoBAT le 08/01/2019 (plans 4, 5, et 6 indice A et datés de 12/12/2018) et visant à rénover et agrandir un appartement sous toiture par l'aménagement de grandes lucarnes sur le bien sis rue des Cottages 85;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (hauteur) qui prescrit "§1. Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le projet prévoit la rehausse de 65cm du faîte de la toiture existante dépassant déjà les hauteurs des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (lucarnes) qui prescrit "§2. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne côté rue dépasse les 2m autorisé;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade qui prescrit "§2. Ne peut être supérieure à la façade de référence la plus haute", en ce que le projet modifié rehausse les acrotère afin de constituer un nouveau plan de façade qui aggrave une situation existante de dépassement;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (hauteur) qui prescrit "§1. Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le projet prévoit la rehausse de 65cm du faîte de la toiture existante dépassant déjà les hauteurs des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (lucarnes) qui prescrit "§2. Le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes", en ce que les lucarnes en façade avant et en façade arrière dépassent les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 17/10/2018;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/07/2018 : dépôt de la demande;

14/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

08/11/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

22/11/2018 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

08/01/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/08/2018 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 composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements avec des gabarits variables entre le R+1+Toiture à versants et le R+4+Toiture plate;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle avec la rue de Boetendael;
- Il présente un gabarit relativement élevé de R+3+Toiture à versants dans laquelle s'inscrit une grande lucarne en façade avant;
- La maison mitoyenne de gauche n°87 présente un gabarit R+2+Toiture à versants et l'immeuble mitoyen de droite n°83 un gabarit R+3+Toiture à versants paraissant nettement moins élevé que l'immeuble faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble n°85 sur lequel porte la demande comprend en situation existante de droit 5 unités de logement;

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

- La rehausse de la toiture et l'isolation de celle-ci;
- La création de deux grandes lucarnes, une en façade avant au-dessus de la lucarne existante et une en façade arrière;
- L'aménagement de l'espace sous combles au profit de l'appartement situé au 4^{ème} étage (sous toiture);
- La mise en place d'une colonne en façade arrière en vue d'assurer la stabilité de la terrasse prévue au dernier étage en façade arrière;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de l'appartement situé sous toit en offrant une chambre et une salle de bain avec toilettes séparées supplémentaires;
- La volonté d'améliorer les conditions thermiques d'un immeuble de logements est à encourager;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve le nombre d'unité de logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La rehausse de l'immeuble permet l'exploitation du dernier étage (ancien grenier) en vue d'améliorer le confort du logement sous toit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'exploitation d'une partie de la plateforme au 5^{ème} étage en terrasse, pourrait s'envisager mais de manière plus limitée afin d'éviter les vues et nuisances potentielles vers les propriétés voisines : il y a lieu de réduire sa profondeur de 1m. Celle-ci est conforme au Code civil en matière de servitude de vue;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture) :

- La rehausse de la toiture étant limitée à 65cm et considérant l'orientation Sud du jardin, celle-ci ne portera pas préjudice aux propriétés voisines et peut s'envisager;
- Lucarne avant :
 - La lucarne en façade avant s'implante au-dessus d'une lucarne déjà existante (transformation datant de 1971) ce qui alourdit l'ensemble et ne permet plus la lisibilité de la toiture et ne peut s'envisager;
 - Il y a lieu de supprimer cette lucarne et de réorganiser l'étage de la chambre et de sa salle de douche en conséquence;
 - Il y a également lieu de conserver le cabanon existant de l'ascenseur au sein du volume bâti et de ne pas prévoir d'excroissances au sein du versant avant;
- Lucarne arrière : celle-ci dépasse les 2/3 autorisé par le RRU et alourdi également cet immeuble déjà particulièrement haut par rapport à son environnement : il y a lieu de limiter sa largeur à la largeur réglementaire;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (plans 4, 5 et 6 indice A daté du 12/12/2018) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/01/2019 :

- En façade avant, le projet modifié prévoit de redresser les corniches existantes au niveau de l'acrotère de la lucarne existante, redressant de ce fait la pente de la toiture et rehaussant la façade avant afin d'intégrer la lucarne existante au sein de la façade, induisant dès lors une dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur de façade;
- En effet, l'objection émise sur la demande initiale, de ne pas constituer deux étages de lucarnes, y trouve une réponse;
- Cependant, le rehausse de cette façade, induit non seulement une dérogation mais augmente d'autant plus visuellement cet immeuble déjà plus haut que les deux immeubles mitoyens, encore augmenté par la constitution d'une nouvelle lucarne au 5^{ème} étage;
- D'autant plus que cette lucarne présente une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la largeur des lucarnes. Cette dernière dépasse la largeur autorisée de 10cm (largeur de la façade 6,99m et largeur de la lucarne 4,75m);
- Considérant ces éléments, l'objectif de la condition n'est pas rencontré et la rehausse telle que prévue dans la demande modifiée combinée à l'adjonction d'une lucarne dérogatoire, ne peut être envisagé;
- En effet la condition prévoyait de renoncer à la constitution d'une lucarne au 5^{ème} étage, non seulement pour ne pas constituer deux étages de lucarnes mais également et principalement pour diminuer un impact volumétrique important sur un immeuble présentant, déjà, dans sa situation de droit une hauteur excessive;
- Dès lors, la condition émise lors de la commission de concertation qui prévoyait de réorganiser l'étage de la chambre et de la salle-de-douche, afin de supprimer la lucarne en façade avant, doit être appliquée;
- Les objections portaient également sur la dérogation de la lucarne en façade arrière, dont la largeur dépasse également les 2/3 du développé de façade et la condition demandait de réduire en largeur cette lucarne;
- Cependant, la largeur proposée 4,75m pour une façade de 9,66m reste dérogatoire, d'environ 10cm;
- La terrasse en façade arrière, au 5^{ème} étage, est réduite d'1m, limitant de ce fait, les nuisances éventuelles en matière de perte d'intimité;
- Cependant, le solde de la toiture n'est pas verdurisé;
- Dans l'éventualité où la surface est trop restreinte, une autre solution de finition esthétique pourrait être proposée, telle que par exemple du gravier;

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

- Maintenir la lucarne existante au 4^{ème} étage telle qu'en situation existante de droit;
- Renoncer à la création d'une lucarne en façade avant, au niveau du 5^{ème} étage et réorganiser l'étage de la chambre et de la salle de douche en conséquence;
- conserver l'espace utile à la machinerie de l'ascenseur au sein du volume construit (pas d'excroissances au sein du versant avant);
- réduite la largeur de la lucarne arrière au 2/3 de la largeur de la façade conformément au Règlement Régional d'Urbanisme;
- prévoir une finition esthétique sur le solde de la plateforme (hors terrasse) au 5^{ème} étage;

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 de maintenir un aspect visuel existant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée en ce que l'immeuble doit minimiser un impact volumétrique important;
- de supprimer toutes les dérogations aux article 5 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme, de la demande telle que modifiée en ce que les actes et travaux projetés doivent s'y conformer;

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 unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 04

Dossier 16-44361-2018 - Enquête n° 068/19

Demandeur : Monsieur Yvan PIRLET

Situation : avenue Napoléon 55

Objet : transformer et isoler une maison unifamiliale 4 façades

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/05/2019

objet n° 05

Dossier 16-44428-2019 - Enquête n° 063/19

Demandeur : Madame Dominique Leroux

Situation : rue du Bourdon 127

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44428-2019 introduite le 03/01/2019 par Madame Dominique Leroux, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation sur le bien sis rue du Bourdon 127;

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°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/01/2019 : dépôt de la demande;

11/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à la voirie, le long de la rue du Boudon, au Sud du croisement avec la rue des Bigarreux. Elle est située au centre d'un ensemble de 5 maisons mitoyennes;
- La maison, à l'instar des constructions voisines, se compose d'un volume simple couvert par une toiture à 2 versants. La maison mitoyenne de gauche compte une petite annexe en mitoyenneté, tandis que la maison voisine de droite est dépourvue d'extension;
- Les toitures des maisons de cet ensemble, comportent de larges lucarnes tant en façade avant qu'en façade arrière;
- Le jardin paysager, orienté à l'Ouest, est implanté en contrebas du niveau des espaces d'habitation;

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

- Le projet consiste, outre la rénovation totale de l'intérieur, à améliorer les espaces de vie du rez-de-chaussée de la maison, en créant un vestiaire. La cuisine est un peu agrandie et d'avantage ouverte sur la salle à manger pour diminuer l'effet couloir et offrir un coin petit déjeuner. L'apport de lumière naturelle dans ces pièces de vie est amélioré par l'agrandissement des baies en façade arrière;
- Au deuxième étage, la toiture est entièrement refaite et isolée et une nouvelle grande lucarne est créée à l'arrière pour donner plus de volume à la pièce (ancien grenier) rendue habitable (bureau/espace TV/family-room);

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

- Outre les deux améliorations des espaces, le souhait est d'améliorer l'isolation de la maison. L'ensemble de la toiture sera isolé. La nouvelle couverture sera en tuiles brun-rouge comme l'ancienne;

- La façade arrière va être isolée par l'extérieur (solution optimale) et changera donc d'aspect. Le crépi sur isolant, ainsi que les grandes ouvertures (gain de lumière naturelle au sud) lui donneront un aspect plus contemporain;
- Etant donné que les pièces de vie se trouvent en hauteur par rapport au jardin, une petite terrasse sera créée dans le prolongement de la cuisine;
- L'espace sous terrasse servant de rangement de jardin, sera fermé par un bardage bois ajouré qui animera la façade arrière, par un jeu de volume et de matériaux;
- Le soubassement de la façade arrière sera en brique de teinte grise, marquant l'étage du sous-sol;
- La nouvelle lucarne sera en crépi blanc comme le reste de la façade;
- La façade avant faisant partie d'un alignement de façades en brique, elle sera conservée et non isolée par l'extérieur. Les châssis seront tous remplacés hormis la porte d'entrée, la petite fenêtre du WC du rez et la porte de garage qui sont plus récentes. Pour la façade avant, on optera pour des châssis en aluminium blanc;
- En façade arrière, les châssis seront en aluminium gris moyen, tranchant sur le crépi blanc. Les garde-corps de la terrasse et de l'escalier seront en acier thermo-laqué assorti aux châssis;

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

- en matière de programme, le projet conserve la répartition de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité. Les espaces de vie sont davantage ouverts sur le jardin paysager et les chambres sous toiture seront réaménagées;
- en matière d'implantation et de gabarit, l'extension des espaces de vie s'implante en mitoyenneté de l'annexe voisine. Elle est prolongée par une petite terrasse donnant accès au jardin situé en contrebas. La lucarne arrière s'inscrit dans le volume de toiture et respecte la lisibilité du versant. Elle participe à la recomposition de cette façade. Toutefois, sa largeur déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que ce dispositif dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade arrière. Cette dérogation, non sollicitée, pourrait être réduite en raison de l'affectation des espaces arrières sous toiture (grenier et bureau);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le jardin paysager sera accessible directement depuis les espaces de vie ce qui en favorisera son usage. La zone de recul conserve ses aménagements et ses accès;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la maison dispose d'un garage privatif pour 2 emplacements de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les dispositifs existants sont maintenus, et notamment la citerne de récupération des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La dérogation est induite par l'aménagement de la terrasse, qui présente un développement limité au regard des spécificités des lieux, de l'implantation des constructions voisines, et favorisant un accès vers le jardin depuis les espaces d'habitation;

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

- Réduire la largeur de la lucarne arrière de sorte à pouvoir se conformer à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- Proposer cette réduction du côté du grenier, vu que la lucarne est déjà prévue désaxée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extensions de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les proportions de la lucarne seront davantage intégrées à la composition de la façade et amélioreront la lisibilité du versant de toiture arrière
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 06

Dossier 16-44281-2018 - Enquête n° 060/19

Demandeur : Monsieur Pavlos MARKOPOULOS et Madame Eleftheria COTSOGLOU

Situation : rue Général Lotz 34

Objet : agrandir un immeuble existant, rénover le logement au 2e étage et mettre la surface commerciale de type HoReCa en conformité

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44281-2018 introduite le 09/10/2018 par Monsieur Pavlos Markopoulos et Madame Eleftheria Cotsoglou et visant à agrandir un immeuble existant et rénover le logement au 2e étage; sur le bien sis rue Général Lotz 34;

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

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- 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 d'une toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la toiture du nouvel étage dépasse les deux profils de toiture des constructions voisines et mitoyennes;
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 - tentes solaires qui prescrit "la largeur des tentes solaires est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrine ", en ce que la tente solaire cours sur tout le développé de façade d'un mitoyen à l'autre;
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/10/2018 : dépôt de la demande;

12/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 08/10/2018;

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

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

- L'îlot est composé d'ensembles de maisons d'habitation ou de logements multiples, ainsi que de commerces de quartier. Le bâti est plus dense du côté de la rue Vanderkindere, laquelle est une artère commerciale en voie de redynamisation dans ce tronçon;
- Le cœur de l'îlot est quant à lui aménagé de manière paysagère par des jardins à l'usage des logements environnants;
- L'immeuble sur lequel porte la demande :
 - Est implanté à l'angle des rues Général Lotz et Vanderkindere à l'alignement;
 - Il présente un gabarit R+2+Toiture plate;
 - Il a été construit fin des années 30 (permis d'urbanisme n°16-11158-1938);
 - C'est un immeuble mixte de commerce et de logements;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol : accessible via les communs et comporter 3 caves à charbon et un local à provisions;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du commerce se fait sur l'angle;
 - Le commerce n'est constitué que d'un seul local et en fond un accès vers un dégagement desservant une chambre et une cuisine;
 - L'entrée des logements se fait via la rue Général Lotz et comporte un escalier et un accès vers le logement attenant au commerce;
 - 1^{er} étage : l'escalier et le palier mènent au logement 1 :
 - L'entrée se fait sur un hall desservant un WC, une cuisine, le salon et une chambre;
 - 2^{ème} étage : l'escalier et le palier mènent au logement 2 qui présente le même plan qu'au 1^{er} étage;
- Dans la situation de fait :
 - Le commerce au rez-de-chaussée s'est étendu sur le logement attenant et est de type HoReCa :
 - La cuisine du restaurant est située à la place de la cuisine du logement, la cour a été couverte afin de positionner deux WC et un sas distribuant également le hall commun vers les logements;
 - Ce hall est séparé par une porte, rendant les fonctions du commerce totalement indépendantes;
 - La salle a été agrandie en prenant l'espace de l'ancienne chambre du logement;
 - L'appartement au 1^{er} étage a subi moins de modifications que l'appartement au 1^{er} étage :
 - La cuisine a été réduite au profit d'une salle-de-bain, accessible depuis le hall et donnant sur un balcon au-dessus de la toiture plate de la cour qui a été couverte;
 - L'appartement au 2^{ème} étage a subi quelques modifications structurelles :
 - La cuisine et le WC ont été supprimés au profit d'une salle-de-bain et une chambre de très petite dimension;
 - Un local de buanderie a été créé en annexe et au-dessus de la cour existante et ce uniquement au 2^{ème} étage;
 - L'une des chambres, la plus petite a été transformée en cuisine et la baie la séparant du salon a été ouverte avec suppression de la cheminée;
- La maison de droite (n°400 rue Vanderkindere) à une façade de même hauteur mais d'une typologie différente. Elle présente un gabarit R+2+Toiture à versants. C'est également un immeuble mixte de commerce et logements. Le corps principal est de même profondeur mais le rez-de-chaussée est entièrement bâti;
- La maison de gauche (n°32 rue Général Lotz) est plus basse et plus profonde. Initialement de gabarit R+1+toiture à versants, un étage supplémentaire a été créé par la création d'une lucarne partant d'un mitoyen à l'autre avec toiture plate. Il s'agit d'un immeuble d'habitation;
- La parcelle est entièrement bâtie hormis une petite courette incluse entre les deux profils des bâtiments mitoyens;

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

- Le construction d'un nouvel étage avec bardage bois et toiture végétalisée;
- La création d'une terrasse sur la toiture existante du 2^{ème} étage, au niveau de l'angle;
- Les démolitions structurelles de parties de façade arrière;
- Le réaménagement complet du plan du 2^{ème} étage;
- La suppression de l'enseigne perpendiculaire dérogatoire au RCU;

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

- Le programme prévoit la rehausse d'un immeuble existant afin d'agrandir l'appartement situé au 2^{ème} étage;

- Cependant, la situation de fait de l'immeuble doit également être mise en conformité. En effet, le commerce du rez-de-chaussée a subi un changement de destination en commerce de type HoReCa et le logement attenant au rez-de-chaussée a été supprimé;
- Les plans de la situation projetée des 2^{ème} et 3^{ème} étages se présentent comme suit :
 - 2^{ème} étage :
 - L'entrée du logement se fait sur un hall d'entrée, desservant un bureau, une salle-de-bain et deux chambres et ce hall mène également au vestiaire, WC et l'escalier menant au 3^e étage;
 - 3^{ème} étage :
 - L'escalier mène directement sur l'espace de vie comportant la cuisine ouverte, la salle-à-manger et le salon;
 - Cet espace de vie s'ouvre largement sur une terrasse avec pergola créée au-dessus de la toiture du 2^{ème} étage au niveau de l'angle;

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

- Le projet présente des qualités d'habitabilité mais l'ensemble de l'immeuble doit être mis en conformité;

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

- en matière de programme :
 - L'agrandissement de l'appartement par la création d'un nouvel étage améliore de manière significatives de l'habitabilité de la situation de droit et de fait;
 - Les espaces et les circulations sont rationalisés afin d'offrir aux espaces habitables un maximum de surface adéquate;
 - L'aménagement des pièces de vie au niveau du nouvel étage, permet d'offrir un espace ouvert et communicant permettant un aménagement aisé et s'ouvrant sur une terrasse située à l'angle de deux rues;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'annexe qui avait été créée pour constituer les buanderies du 1^{er} étage ne présentait aucune dérogation mais créait une forte zone d'ombre au niveau de la courette du rez-de-chaussée et des prises de lumières de la cage d'escalier;
 - Au niveau de la situation projetée, la façade de cette annexe, bien que rehaussée également sur le nouveau 3^{ème} étage, est reculée, libérant de ce fait les prises de lumière de la cage d'escalier et offrant une courette au rez-de-chaussée plus aérée et moins sombre;
 - L'extension du bâtiment par le nouvel étage, tel que prévu marque l'angle tout en libérant les vues en hauteur de par le volume rentrant offrant une terrasse verdurisée;
 - Concernant la couverture de la cour existante, au regard de la situation du bâtiment, à l'angle, dans une zone qui ne reçoit pas le soleil et qui n'offre aucun intérêt pour quelque aménagement paysagé que ce soit, ces travaux peuvent être mis en conformité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la nouvelle toiture est une toiture verte extensive permettant de temporiser le rejet des eaux de pluies vers les égouts, améliorant de ce fait, la situation d'une parcelle totalement imperméable;
- en matière de traitement des façades :
 - Tout le niveau rehaussé est traité en bardage bois en pose verticale;
 - Les matériaux et les tonalités s'harmonisent entre l'ancien et le nouveau;
 - Les nouveaux châssis proposés en bois vernis, bien que différent du reste des menuiseries existantes de la façade avant, s'intègrent parfaitement au niveau de ce nouveau volume et offrent une cohérence au niveau du projet;
- en matière d'enseignes :
 - L'enseigne perpendiculaire, située rue Vanderkindere, qui ne répond pas au RCU en matière d'enseignes, est démonté, laissant dès lors, les étages libres de tout dispositif d'enseigne;
 - La suppression de cette enseigne supprime la dérogation à l'article 23 du RCU;
 - Bien que non concernées par la demande, les tentes solaires existantes au rez-de-chaussée, devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure afin de prévoir leur remplacement et ce conformément aux dispositions du RRU et du RCU ;

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

- En ce qui concerne les différents motifs d'enquête :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle et qu'il est totalement envisagé et d'usage que ces bâtiments, ainsi situés, peuvent être plus haut afin de justement marquer l'angle;
- d'autant plus que cette rehausse d'un étage est en retrait avec un angle rentrant au niveau de l'intersection des deux rues et qu'elle n'induit aucune nuisances ni de perte d'ensoleillement ni de prise de vue au niveau du contexte bâti mitoyen;
- dès lors cette rehausse dépassant les profils de toiture mitoyens peut s'envisager;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement :
 - suite au changement de destination de commerce en commerce de type HoReCa, l'affectation s'est étendue sur la surface dédiée au logement accessoire;
 - il est à noter qu'à l'origine ce logement accessoire au commerce n'était composé que d'une chambre et d'une cuisine et que dès lors il ne répond pas aux normes actuelles en matière d'habitabilité;
 - d'autant plus les problèmes sécuritaires et de peu de ventilation possible inhérents aux logements en rez-de-chaussée au niveau d'un axe commercial et dense d'un point de vue de la circulation;
 - les deux autres logements de l'immeuble ont quant à eux été maintenus et fonctionnent de manière indépendante et n'ont pas été impactés par cette suppression du logement;
- application de l'article 149 du CoBAT pour le commerce de type HoReCa :
 - ce changement de destination ne soulève aucune objection et participe au maintien du pôle dynamique de la rue Vanderkindere;
 - le restaurant fonctionne depuis longtemps et n'induit aucune nuisance pour les riverains;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT pour les enseignes :
 - concernant la tente solaire, étant donné la configuration des lieux, à l'angle de deux rues, cette tente, telle que placée souligne la jonction entre deux axes et n'est pas préjudiciable à l'esthétique générale du bâtiment existant;
 - dès lors le dispositif de la tente solaire peut être maintenu bien que le tissu de la tente devra être remplacé au regard de la vétusté avancée;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-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 15/05/2019
objet n° 07

Dossier 16-44235-2018 - Enquête n° 055/19 - Article 126/1
Demandeur : Monsieur Guido Schwarz et Madame Beatriz Castano
Situation : rue des Griottes 55
Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44235-2018 introduite le 24/09/2018, et modifiée en application de l'article 126/1 le 04/03/2019, par Monsieur Guido Schwarz, et visant à transformer et agrandir une habitation unifamiliale sur le bien sis rue des Griottes 55;

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°5 - Quartier du Krienkenput - AR du 20/01/1960 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande initiale, étaient 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 :
 - art. III.C : recul minimum des bâtisses;
 - art. III.G : toitures;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/09/2018 : dépôt de la demande;

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

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime;

04/03/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

15/05/2019 : 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 la cohérence de son habitat, constitué d'une série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées ou jumelées, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande, ou encore groupées. Sur la face paire de la rue des Griottes, deux maisons ont un style différent, tout en restant des maisons de faibles dimensions de style pavillonnaire;
- Dans ce quartier, la rue des Griottes comprend des maisons jumelées et des maisons isolées, de gabarit R+Toiture, entourées de beaux espaces de jardin;
- La maison faisant l'objet de la demande (n°55) présente une implantation isolée et est située à l'embouchure du pont de l'avenue des Tilleuls franchissant la ligne 124 du chemin de fer. Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants. De par son implantation et sa localisation à l'angle de l'ilot, cette maison est très présente dans les perspectives visuelles et urbaines de la rue. Elle comprend deux chambres sous toiture;
- La maison est conservée dans son état d'origine (construction datant de 1962);
- Une annexe est implantée contre la limite droite de la parcelle et est mitoyenne à l'annexe de la maison voisine;
- Le garage est étroit;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'une maison unifamiliale quatre façades;
- Le projet consiste à agrandir la maison en ajoutant une chambre pour les parents, la famille comprenant deux enfants;
- Cette extension se compose de trois parties qui s'inscriront autour du bâtiment existant et comprend :
 - L'agrandissement du hall d'entrée avec un wc et l'agrandissement et l'élargissement du garage au rez-de-chaussée;
 - L'agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée;
 - L'agrandissement du living au rez-de-chaussée et la création d'une chambre supplémentaire à l'étage;
 - Etant donné que la résistance du sol est mauvaise, les caves sont prolongées sous cette extension comme toute la villa existante d'ailleurs;

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

- Le projet propose plusieurs extensions au sein de la maison, tend à conserver l'aspect de la maison par le choix des matériaux mais en ayant tendance à dénaturer la volumétrie d'origine du bien, notamment de par les ruptures et juxtapositions de typologie et de toitures;

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

- en matière de programme, le projet conserve la maison unifamiliale et en agrandit les surfaces utiles, notamment au niveau du garage, des espaces de vie et de l'offre des chambres à coucher;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit sur le pourtour de la maison d'origine, en transformant fortement l'aspect des toitures.
- les matériaux de façades sont identiques aux matériaux de l'habitation existante à savoir : les murs sont prévus en briques peintes en blanc et les toitures inclinées prévues en tuiles rouges;
- pour les extensions rez-de-chaussée à toiture plate, elles seront recouvertes de toitures végétalisées. Pour les lucarnes de l'étage, les parois sont prévues en zinc et les toitures plates en roofing. La lucarne de la salle de bains sera agrandie et fera un ensemble avec la chambre 2;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve un jardin périphérique bénéficiant d'un aménagement paysager qualitatif. Un sapin est proposé à l'abattage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'aménagement du garage agrandi permettra une meilleure gestion du stationnement sur la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet tend à répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière. Malgré l'extension de la maison, la surface imperméable sur le terrain n'augmente pas car pour l'instant, il y a une grande terrasse et le pourtour de la maison en dalle de ciment, ce qui sera remplacé par de la pelouse avec une plus petite terrasse. Il existe une citerne, qui en fonction de sa capacité pourra être remplacée par une nouvelle, si nécessaire, afin de pouvoir utiliser cette eau pour les chasses wc, arrosages, etc... ce qui limite le rejet vers les égouts. L'installation de toiture verte sur l'extension du rez-de-chaussée vient compléter cette gestion;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
 - art. III.C : recul minimum des bâtisses :
 - Le coin de l'extension du hall d'entrée pénètre dans la zone de recul de 5 mètres vis-à-vis de la rue. Cette dérogation se justifie par le fait que la limite du terrain est courbe et suivait l'ancien tracé de l'avenue des Tilleuls et que même la villa existante de 1962 ne respecte pas partout cette zone au vu de la forme particulière de ce terrain;
 - art. III.G : toitures :
 - Les toitures des extensions rez-de-chaussée et lucarnes étages sont plates. La plus grande partie de la maison existante est couverte d'une toiture à versants en tuiles rouges;
 - Pour les extensions du rez-de-chaussée le projet prévoit des toitures plates végétalisées;
 - Les lucarnes existantes sont déjà avec des toitures plates;
 - Pour la nouvelle chambre, il est prévu de réaliser une toiture plate pour respecter une hauteur sous plafond de 2,50 mètres (norme d'habitabilité du Titre II du RRU);
 - Le projet opte pour la création d'un pignon en brique blanche avec une toiture inclinée qui rejoint la toiture existante à un niveau plus bas que le faîte existant;

Considérant qu'une dérogation n'est pas sollicitée portant sur la profondeur de la bâtisse dépassant 11 mètres (article III, D), atteignant ± 12,50 mètres;

Considérant que les extensions proposées portent sur l'ensemble des façades et sur la forme de la toiture et modifient fortement l'aspect architectural de la maison sans trouver une cohérence globale de celle-ci;

Considérant qu'une extension de la maison devrait porter prioritairement sur la partie arrière de la maison;

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

- Proposer un projet d'extension respectant davantage la volumétrie d'origine de la maison et limitée au rez-de-chaussée. Cette extension pourrait être couverte par une toiture plate ou à versants (intégrant un espace habitable);

Considérant que ces modifications étaient telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT était d'application et que la procédure devait être reprise au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 04/03/2019;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.G : toitures;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus;

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale visent à répondre aux remarques et objections émises au cours de la procédure d'instruction :

- L'extension avant est supprimée;
- L'agrandissement du garage vers l'arrière;
- L'agrandissement de la cuisine au niveau de la façade latérale Sud, dans le respect de la zone d'implantation prescrite par le PPAS. Cette extension est couverte par une toiture plate afin d'améliorer les raccords avec le bâti existant et conserver la lecture de la toiture à versants principale;
- L'agrandissement du garage en façade latérale afin de pouvoir y aménager un espace de rangement pour les vélos. Cette extension est également couverte par une toiture plate;
- Une nouvelle chambre à coucher est aménagée dans un espace sous combles couvert par une toiture à versants et se raccordant aux éléments existants;
- Une petite lucarne à toiture plate est prévue en façade latérale, en déplacement de l'élément permettant d'éclairer la buanderie;
- La lucarne de la chambre pour enfants est élargie;

Considérant que la nomenclature de la façade avant est davantage conservée;

Que les volumes supplémentaires en toiture conservent des registres secondaires afin de soutenir la lisibilité de la toiture principale;

La typologie de la lucarne principale se retrouve à plusieurs endroits dans le quartier;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées à la maison peuvent s'envisager car mineures;
- d'être accessoires en ce que qu'elles permettent une meilleure intégration de la maison et un meilleur respect de sa typologie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application;

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n°08

Dossier 16-44509-2019

Demandeur : Monsieur Julien NIZET et Madame Veronika FEKETE.

Situation : Montagne de Saint-Job 112

Objet : dans une maison unifamiliale, construire une annexe en façade arrière, rehausser le bâtiment principal et construire une lucarne dans le versant de toiture arrière, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et placer un enduit sur isolant sur le pignon latéral en attente

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44509-2019 introduite le 22/02/2019 par Monsieur et Madame Julien et Veronika Niset-Fekete et visant à, dans une maison unifamiliale, construire une annexe en façade arrière, rehausser le bâtiment principal et construire une lucarne dans le versant de toiture arrière, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et placer un enduit sur isolant sur le pignon latéral en attente sur le bien sis Montagne de Saint-Job 112;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57, Quartier Saint-Job/ Ham - AR du 21/02/1989 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/02/2019 : dépôt de la demande;

16/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est situé dans un quartier arboré, constitué de grands îlots en ordre fermé;
- L'immeuble mitoyen de droite est d'un gabarit légèrement supérieur à celui de la demande, le voisin de gauche est construit en recul de l'alignement laissant le pignon mitoyen en attente;

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

- Rehausser la toiture à double versants de l'immeuble, assortie d'une lucarne côté arrière, en l'alignant à l'immeuble de droite, dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur;
- Remplacer la porte d'entrée et des châssis au rez-de-chaussée et au premier étage en façade avant par des menuiseries en bois naturel de teinte claire et modifier la composition de la façade avant en créant deux nouvelles baies au deuxième étage, dans le respect de la composition d'origine;
- Poser un enduit sur isolant sur le pignon en attente du côté du voisin de gauche;
- Construire une annexe vitrée au rez-de-chaussée arrière de la maison et creuser un escalier d'accès au jardin surélevé d'un-demi niveau;

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

- Le remplacement des châssis en façade avant, la rehausse de l'immeuble et la nouvelle composition de façade s'intègrent aux caractéristiques stylistiques et esthétique de l'immeuble et des immeubles avoisinants, à l'exception des impostes inversées des châssis du premier étage ;
- L'isolation du pignon et l'enduit s'harmonisent également avec le voisinage direct;
- La rehausse de toiture et la nouvelle lucarne respectent les prescriptions urbanistiques en vigueur, elles améliorent les qualités d'habitabilité de l'immeuble sans nuire à celles du voisinage;
- La descente d'eau inesthétique gagnerait à être intégrée intégralement dans le pignon réenduit en profitant de l'épaisseur de l'isolant ;

- L'annexe du rez-de-chaussée arrière et l'escalier d'accès au jardin améliorent également les qualités d'habitabilité de l'immeuble, elles permettent d'aménager un espace de séjour sur un seul niveau et améliorent l'accès au jardin, dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur;

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

- Placer les impostes des châssis du premier étage en partie haute,
- Intégrer intégralement la descente d'eau de pluie dans le pignon réenduit,

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 09

Dossier 16-44415-2018 - Enquête n° 064/19

Demandeur : Monsieur Jean Moulart et Madame Charlotte De Baets

Situation : rue du Wolvenberg 15

Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale en modifiant le volume de toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44415-2018 introduite le 24/12/2018 par Monsieur et Madame Jean Moulart et Charlotte De Baets et visant à transformer et agrandir une maison unifamiliale en modifiant le volume de toiture sur le bien sis Rue du Wolvenberg 15;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2018 : dépôt de la demande;

27/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement de petites maisons modestes de gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- L'ensemble de ces constructions présentent un volume principal et, pour la plupart des maisons, une extension de faibles dimensions et limitée à 1 niveau;
- L'immeuble sur lequel porte la demande présente des gabarits atypiques par rapport au reste des maisons de la rue, générant, de ce fait, d'importantes héberges de part et d'autre. En effet, l'immeuble compte, en situation existante de droit, 2 logements;
- Il se présente comme un volume R + 2 + Toiture plate, avec une extension sur 2 niveaux en façade arrière, mais limitée à gauche;
- La maison voisine de droite, propriété du CPAS, est implantée en contrebas par rapport au niveau du bien faisant l'objet de la demande. Cette habitation voisine ne compte pas d'annexe arrière;
- Les limites séparatives des parcelles aux abords des bâtiments sont aménagées par un important mur œillère d'une part (du côté de la maison du CPAS) mais également par des clôtures en béton ou en bois;

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

- Transformer et étendre la maison en y ajoutant un niveau d'habitation supplémentaire afin d'y aménager 3 chambres à coucher supplémentaires;

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

- La situation existante est problématique pour le maître de l'ouvrage : le nombre de chambre est insuffisant par rapport à la taille de la famille. La maison ne dispose que d'un wc et d'une salle de bain;

- Le projet prévoit la réalisation d'un niveau supplémentaire afin de créer 3 nouvelles chambres enfants de 11m² minimum ainsi qu'un WC séparé et un hall d'escalier ouvert sur un coin bibliothèque. Au 1er étage, un dressing est transformé en salle de bain supplémentaire. Le séjour est proportionnel au nombre de chambre, étant donné sa surface importante de 44 m² sans compter la cuisine de 16 m², soit un espace de vie de 60 m². La maison dispose également d'une importante surface de rangement au sous-sol. Le nombre de salles d'eau passe de 1 à 2 et le nombre de WC de 1 à 3, ceci pour assurer le confort d'une famille nombreuse;
- La modification de volume se fait en toiture, avec l'ajout d'un niveau supplémentaire. Ce niveau est en retrait de la façade avant afin de diminuer son impact visuel. Côté jardin, il s'aligne sur la façade arrière des volumes principaux voisins et laisse une partie de toiture plate libre pour un revêtement végétal. La typologie de toiture plate est choisie pour les possibilités d'aménagement intérieur maximal et respecte la réglementation en vigueur de 250cm de hauteur sous plafond pour les espaces de vie. Le traitement en façade avant avec des matériaux de teinte sombre permet une assimilation à une typologie de volume en toiture. En façade arrière, le matériel utilisé sera de teinte claire, plus lumineux. L'impact du volume en toiture depuis la façade arrière est très limité étant donné son recul par rapport aux niveaux inférieurs de l'habitation;

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

- en matière de programme, le projet conserve la répartition de la maison unifamiliale et opte pour une amélioration de ses qualités d'habitabilité en étendant un volume de toiture afin de pouvoir y aménager des chambres à coucher;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une extension en toiture et en liaison avec les 2 immeubles voisins, dont celui de gauche est couvert par une toiture plate et celui de droite par une toiture à versants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet n'impacte pas cet aspect de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet dispose d'un garage privatif, lequel est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, les dispositifs mis en place sur le bien sont conservés;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Etant donné le bâti existant, les dérogations en vue de réaliser le programme du maître de l'ouvrage sont nécessaires. Ces dérogations proviennent de l'absence de 2ème étage au voisin n°18 et du volume toiture en pente du voisin n°13. Bien que relativement importantes, ces dérogations peuvent s'envisager au niveau de la façade arrière uniquement. En effet, leur impact sera peu perceptible pour les habitations voisines et pour l'intérieur de l'ilot;
 - La nouvelle volumétrie se présente avec les caractéristiques d'une nouvelle toiture et s'inscrit en retrait par rapport au plan de la façade avant de l'immeuble. Au niveau de la façade arrière, cette extension d'implante dans le plan de celle-ci, ce qui permet une recomposition harmonieuse de cet élément;
 - L'impact de l'extension nécessite d'être réduit de manière significative en façade avant, en envisageant une rehausse de toiture à versants percée par une lucarne ;

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

- Proposer, en façade avant, une rehausse de toiture parallèle au versant de la maison voisine ;
- Envisager la création d'une lucarne devant être inscrite en retrait par rapport au plan de la façade de sorte à conserver la ligne structurante de la corniche débordante, présentant une largeur inférieure à 2/3 de la largeur de la façade, et offrant une hauteur libre sous plafond de 220 cm ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure;

- d'être accessoires en ce que les qualités architecturales de la maison et de son ensemble bâti seront mieux respectées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, de par la réduction de l'ampleur des dérogations ;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 10

Dossier 16-44404-2018 - Enquête n° 058/19

Demandeur : Monsieur GRUSLIN

Situation : avenue André Ryckmans 31

Objet : Agrandissement en toiture d'une maison d'habitation unifamiliale trois façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44404-2018 introduite le 18/12/2018 par Monsieur Jean-Paul GRUSLIN et visant à l'agrandissement en toiture d'une maison d'habitation unifamiliale trois façades sur le bien sis avenue André Ryckmans 31;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°32 - Avenue Nouvelle du Vivier d'Oie - AR du 01/03/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en terme d'esthétique;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°18 du permis de lotir (PL) n°155 du 19/03/1968 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir (dont les prescriptions renvoient au PPAS);

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°II, 4) qui prescrit « Toitures à versants inclinés de 35° minimum. Couvertes de tuiles ou d'ardoises, ou de matériaux artificiels de même tonalité et de même format. Tous les types de toiture sont admis pour les villas isolées. », en ce que les lucarnes sont proposées en zinc quartz,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 au 30 avril 2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2018 : dépôt de la demande;

04/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

16 au 30 avril 2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : 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, composés de maisons unifamiliales groupées ou isolées et d'immeubles à appartements issues du permis de lotir n°155,

○ Elles sont implantées en recul et forment un ensemble construit en 1982 de 3 maisons groupées, formant un ensemble cohérent et typique des années '80, la corniche est peu marquée, la façade et la toiture sont sobres, les toitures sont percées de fenêtres de toiture,

○ La maison n°31 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades, voisine de la zone de sports du Racing,

○ La maison comprend 5 chambres, celles situées dans les combles sont de petites dimensions à cause de la pente de toiture,

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

○ Conserve le nombre de chambres,

- Propose une lucarne sur chacun des versants de toiture pour agrandir l'espace de 2 chambres et de la salle de bains,

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

- La demande est fortement marquée en façade avant par une large lucarne qui perturbe la sobriété de cet ensemble,

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

- en matière de programme :
 - les 3 chambres et la salle de bains sont situées,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne avant est large de 5,40 mètres et permet de réorganiser la salle de bains, de séparer le WC et d'agrandir une chambre,
 - la lucarne arrière est large de 3,60 mètres et agrandit la chambre 3,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la végétation est importante en about de l'avenue, ce qui protège visuellement le clos du Racing,
 - les jardins sont séparés par des haies,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - chaque maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant présente deux alignements, la travée de gauche, la plus large étant en avant de la travée de droite.
 - la lucarne ne respecte pas le tracé de la façade en s'étendant largement,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°II, 4) qui prescrit « Toitures à versants inclinés de 35° minimum. Couvertes de tuiles ou d'ardoises, ou de matériaux artificiels de même tonalité et de même format. Tous les types de toiture sont admis pour les villas isolées. », en ce que les lucarnes sont proposées en zinc quartz.
 - Le PPAS ne prévoit pas de lucarne;
 - Le matériau ne respecte pas le format des ardoises ou tuiles;
 - La lucarne en façade avant perturbe la sobriété volumétrique et architecturale de cet ensemble. Elle ne s'intègre pas dans la composition de la façade, les vitrages sont plus grands que ceux des étages inférieurs, les parois de la lucarne sont épaisses : Il y a lieu de réduire l'impact de la lucarne par exemple :
 - en réduisant la dimension des vitrages;
 - en limitant sa largeur;
 - en réduisant visuellement la largeur des parois en mettant par exemple le plan des parois à 45°;
 - en reculant la lucarne d'au moins 80 cm du plan de la façade;

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

- alléger l'expression de la lucarne en façade avant en limitant sa hauteur, en réduisant par conséquent la hauteur des vitrages et son impact sur l'ensemble architectural bâti ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement des combles est possible en réduisant l'importance de la lucarne avant,
- d'être accessoire en ce que l'impact visuel de la lucarne avant doit être réduit,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne avant rompt nettement la valeur d'ensemble des maisons du permis de lotir et perturbe la lecture du versant avant de la toiture,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 11

Dossier 16-44364-2018 - Enquête n° 056/19

Demandeur : Monsieur et Madame NICODEME - VRANCKX

Situation : Ancien Dieweg 19

Objet : étendre et transformer un bâtiment existant avec garage - entrepôt et logement en vue de créer une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44364-2018 introduite le 03/12/2018 par Monsieur Philippe Nicodème et Madame Véronique Vranckx et visant à étendre et transformer un bâtiment existant avec garage - entrepôt et logement en vue de créer une maison unifamiliale sur le bien sis Ancien Dieweg 19;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation le long d'un espace structurant;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la rehausse aggrave une situation dérogatoire de construction au-delà des ¾ de la profondeur;
 - 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 et dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, le profil ne peut néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que la rehausse dépasse, en façade arrière le profil de toiture de type mansard du voisin mitoyen le plus haut;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *observations :*
 - *favorable à la remise en état d'un bâtiment insalubre;*
 - *l'augmentation de l'habitabilité peut être envisagée;*
- *réclamations :*
 - *Importance volumétrique de la rehausse;*
 - *Non-respect de l'architecture rustique du début du 20^e siècle;*
 - *Tonalité trop foncée du matériau de parement;*
 - *Manque d'esthétisme et d'harmonie;*
 - *Dérogations importante aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;*
 - *Modification substantielles de l'esthétique de la rue;*
 - *Manque de cohérence au niveau des plans;*
 - *Préjudice sur la mitoyenneté;*
- *Suggestions :*
 - *Changer le parement de façade;*
 - *Envisager une rehausse en brique;*
 - *Envisager un recul au niveau de la rehausse;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/12/2018 : dépôt de la demande;

05/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre fermé de maisons mitoyennes et de petits immeubles de logement;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg et les abords de la gare de Calevoet créent un axe et un pôle de quartier à forte densité d'un tissu continu et aux gabarits hybrides;
- L'Ancien Dieweg, proche de la gare comprend ainsi un ensemble d'immeuble de l'entre-deux guerres affectés en maisons unifamiliales et petits immeuble de rapport, à l'instar de celui de la demande;
- La bâtisse sur laquelle porte la demande :
 - Au regard des plans disponibles pour la maison sise 16a Dieweg, semble avoir été construite entre 1930 et 1932 et devait probablement servir de garage et de logement annexe pour cette maison;
 - Une demande de permis d'urbanisme introduite et délivrée dans les années 50 (permis d'urbanisme n°16-16962-1953) porte sur la création d'un mur séparatif entre les deux constructions et le n°19 Ancien Dieweg devient une entité à part entière;
 - Elle présente une façade pignon, avec des briques décoratives, et est de gabarit R+T à deux versants;
 - La parcelle est entièrement bâtie;
- Les plans de la situation existante de fait, se présentent comme suit :
 - Sous-sol : caves;
 - Rez-de-chaussée :
 - Une entrée pour le garage et une entrée pour le logement à l'étage;
 - Le garage donne sur un atelier-entrepôt et est également en communication avec l'entrée vers le logement;
 - La partie gauche au fond de l'atelier est surplombée par une verrière;
 - Depuis l'atelier, l'escalier vers le sous-sol;
 - L'entrée du logement se fait sur un hall comportant l'escalier vers l'étage;
 - Combles :
 - L'escalier mène à un dégagement qui dessert le living et une chambre;
 - Le living comporte également une cuisine et un accès vers une deuxième chambre;
 - Une terrasse est accessible depuis le living et comporte un escalier extérieur;
- La maison de droite (n°17) est une maison unifamiliale de gabarit R+1+Toiture à mansard. Elle est plus haute et plus profonde. La façade est peinte en jaune;
- La parcelle voisine de gauche (n°18 Dieweg) fait partie des parcelles qui n'ont pas encore été divisées entre les deux rues, Dieweg et Ancien Dieweg. Elle est fermée par rapport à l'Ancien Dieweg par un mur et une porte de garage;
- La parcelle située dans le fond (n°16a Dieweg) comporte un bâtiment accessible par le Dieweg et est une maison mitoyenne d'habitation de gabarit R+2+T à deux versants;

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

- Le programme prévoit la rehausse ainsi que la transformation d'une habitation existante;
- Le remplacement de tous les châssis bois par de l'aluminium de ton noir, les chenaux et en zinc prépatiné, les rives en aluminium de la même teinte que les ardoises, les nouvelles façades avec un bardage en ardoise de tonalité anthracite ainsi que la nouvelle toiture;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - Les caves sont maintenues avec modifications de la distribution, une cloison est ajoutée et un mur est supprimé;
 - L'un des escaliers est supprimé;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du garage est maintenue ainsi que le garage;
 - La zone d'atelier - entrepôt devient un atelier - bureau privatif;
 - Un patio est créé et est accessible via l'atelier - bureau;

- L'entrée de l'habitation est également maintenue avec l'escalier qui dessert le sous-sol et l'étage et communique avec l'atelier;
- 1^{er} étage :
 - L'accès se fait directement sur les pièces de vie qui occupent tout le plateau et de manière communicantes;
 - Toutes les fonctions techniques sont situées le long de la mitoyenneté de droite et comprennent l'escalier vers les combles, un local technique et les éléments de cuisine;
 - Une terrasse est accessible depuis la zone de cuisine avec un recul créé par des bacs à plantes par rapport à la mitoyenneté avec la parcelle du n°16a Dieweg (fond de parcelle);
- Combles :
 - L'escalier mène à un hall de nuit qui dessert une salle-de-douche et deux chambres;

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

- La transformation et l'extension de ce bâtiment servant d'habitation, anciennement garage et logement secondaire pour le n°16a Dieweg, pourrait être envisagée dans le cadre d'un projet de logement;

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

- en matière de programme :
 - le programme, bien que cohérent et proposant des espaces habitables de qualité, est important et implique une rehausse importante de ce bâtiment;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation induit, bien qu'existante dans la situation de fait, induit une dérogation à l'article 4;
 - d'autant plus que cette dalle est utilisée en terrasse, induisant, dès lors, la rehausse du mur mitoyen en fond de parcelle, tel que décrit dans l'acte de base, afin de supprimer les servitudes de vues;
 - les rehausses ne sont pas souhaitées, étant donné la forte proximité du bâti et des nuisances que cela pourrait engendrer en matière de perte d'ensoleillement ainsi que de privation de toutes vues ainsi que de vues droites dégagées sur 3m pour le bien concerné par la demande;
 - considérant cependant la servitude de vue existante et actée, l'utilisation de cette terrasse peut être envisagée;
 - considérant cependant qu'il y a lieu de limiter les impacts en matière de vues en intérieur d'ilot;
 - considérant que l'immeuble actuel, de par son gabarit, sert de liaison harmonieuse entre les parcelles non bâties de gauche et l'urbanisation des immeubles de droite
 - la rehausse telle que prévue induit une forte augmentation du gabarit et réduit la façade maintenue à un geste anecdotique;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement imperméabilisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit le maintien d'un emplacement de parcage au sein du bâtiment;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les velux répondent au code civil en matière de servitudes de vues et sont positionnées à des hauteurs non susceptibles d'offrir de vues sur les bâtiments mitoyens;
 - considérant la forte proximité (12m) du front bâti arrière, les impacts en matière de vues plongeantes sont significatifs et ce dû à l'augmentation du vitrage en façade arrière
 - les pares-vues prévus, au niveau de la terrasse, sont constitués d'éléments végétaux et donc, non pérennes;
 - le matériau utilisé pour la rehausse s'intègre peu au contexte urbanistique environnant;

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'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - dans la situation de fait, la parcelle est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée;
 - au moment de la séparation entre les deux parcelles en 1953, le règlement général sur les bâtisses en vigueur dans les années 50 ne prévoyait pas cette règle. La pose du mur séparatif, n'a pas tenu compte de la règle du Règlement Régional d'Urbanisme d'une construction qui ne peut dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
 - au cours du temps, la cour entre le corps principal de bâti et le mur séparatif a été couverte par une dalle et une verrière sur la partie gauche;
 - bien que le projet supprime la verrière, le reste de la dalle est maintenue, maintenant de ce fait une dérogation;

- la création du patio, par la suppression de la verrière, constitue une amélioration mais la suppression totale de la couverture est inutile. En effet, la cour n'ayant une profondeur que d'1,77m, il est impossible de la verduriser et que quelque plantation, que ce soit, soit pérenne;
- dès lors, à partir du moment où cette cour sera maintenue imperméabilisée, autant profiter de surface supplémentaire pour les espaces d'atelier/bureau;
- cependant, dans l'éventualité d'une diminution d'une telle rehausse, une réorganisation du rez-de-chaussée avec suppression du garage, au profit de locaux habitables et ouverture totale de la cour, pourraient être envisagés;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - l'extension en hauteur induit une légère dérogation, en effet, au niveau du profil de construction, le projet dépasse légèrement le profil de toiture mansardée de la construction mitoyenne de droite (n°17);
 - la rehausse de mitoyen, en forme de triangle est d'une hauteur maximale de 131cm et 36cm en profondeur; l'ombre projetée due à la rehausse ne porte que sur la partie de toiture mansardée et n'induit dès lors aucune nuisance pour la maison mitoyenne de droite;
 - cependant considérant le traitement global de cette rehausse, il y a lieu de diminuer significativement les impacts visuels;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - La volonté du projet est de valoriser la façade pignon existante d'origine;
 - Outre un nettoyage de la façade existante, le projet prévoit la suppression de la corniche et le remplacement des menuiseries et de la porte de garage, cette dernière étant peu qualitative;
 - La rehausse telle que prévue vient au-delà d'un nouvel élément de corniche dans le même plan que la façade et toute la partie droite vient s'aligner perpendiculairement au mur mitoyen de droite ;
 - Le retrait, ainsi créé, est léger (seulement 5cm) et est insuffisant dans le cadre de la mise en valeur du bâtiment d'origine
 - La solution proposée est trop imposante et ne permet pas de maintenir les proportions et caractéristiques de cette construction ancienne, celle-ci semble écrasée par cette rehausse massive;
 - Il y a donc lieu d'en revoir les dimensions ainsi que son traitement, et ce afin de répondre à la volonté du maintien de la façade existante ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 12

Dossier 16-44463-2019 - Enquête n° 066/19

Demandeur : Medi-Market Fort Jaco sa - Monsieur Thierry Siroux

Situation : chaussée de Waterloo 1250

Objet : installer un commerce provisoire (pharmacie) et placer des enseignes, affichage extérieur, totem et drapeaux

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44463-2019 introduite le 24/01/2019 par la sa Medi-Market Parapharmacie Fort Jaco - c/o Monsieur Thierry Siroux, et visant à installer un commerce provisoire (pharmacie) et placer des enseignes, affichage extérieur, totem et drapeaux sur le bien sis chaussée de Waterloo 1250;

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

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

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

Considérant que 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 dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - article 39, § 2;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de d'esthétique :
 - article 20;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/01/2019 : dépôt de la demande;

13/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, face à l'avenue Alphonse XIII;
- La construction était, jusqu'il y a peu, affectée en concession automobile et en station-service sur la gauche (toujours opérationnelle);
- La construction est de caractère volumétrique simple avec bardage de type industriel de teinte claire;
- Ce bâtiment est implanté fortement en recul par rapport à la voirie;
- La zone de recul est aménagée, notamment par un bassin d'eau (bassin d'orage à ciel ouvert) et par les différents accès;
- Le parking se développe sur la partie latérale de droite et à l'arrière du bâtiment;

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

- Dans le cadre d'une occupation temporaire pour une pharmacie :
 - Placement de 2 enseignes publicitaires sur la façade avant;
 - Placement d'une enseigne publicitaire sur la façade latérale Sud;
 - Placement d'un totem dans la zone de recul du côté Sud de la parcelle (au droit de l'accès au parking);

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre du maintien d'une activité commerciale, provisoire et dans l'attente de la reconversion du site;

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

- en matière de programme, le projet maintient la surface commerciale à l'avant du bâtiment, laquelle est reconvertie en pharmacie et parapharmacie;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet d'inscrit dans le gabarit du bâtiment existant et les dispositifs publicitaires s'implantent au droit des anciennes installations liées au fonctionnement du concessionnaire automobile;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s'inscrit dans le respect de la situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le commerce dispose d'un parking à l'arrière du bâtiment, de sorte à ne pas saturer le l'offre de stationnement en voirie, le long de cet axe structurant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet conserve la situation existante;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 39, §2 du Titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) : *"L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol, peut être autorisée en zones générale et élargie dans les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser un dispositif par immeuble et par voirie; ..."* :
 - Le bien est situé en retrait franc par rapport à la voirie et est implanté en contrebas;
 - Le dispositif de totem proposé n'entre pas en concurrence avec les constructions environnantes et n'entrave pas la sécurité des utilisateurs de cet axe structurant;
 - Le totem, tel que proposé, est non lumineux et ne porte dès lors pas atteinte à l'habitabilité des logements environnants;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - article 20 : *« §2. La pose de drapeaux en zone de recul ne peut être que temporaire et ne peut porter que sur des messages événementiels. La pose de drapeaux est limitée à la durée de l'événement augmentée de la semaine précédente et de la semaine postérieure, avec un maximum de 6 semaines. Une fois écoulé ce délai, le message publicitaire et le support doivent être démontés. ..."* :
 - Le projet propose la mise en place de drapeaux publicitaires liés à l'activité commerciale et non à un évènement en particulier;
 - Leur pose peut nuire à la lecture urbanistique du front bâti et aux perspectives de la chaussée;
 - Les dispositifs publicitaires posés sur les façades du bâtiment et le totem suffisent pour signaler l'activité commerciale temporaire;

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

- Renoncer à la pose des drapeaux publicitaires;
- Renforcer le caractère paysager de la zone de recul;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en place des dispositifs publicitaires dans le cadre du changement d'utilisation temporaire de l'espace commercial peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que cela ne concerne qu'une minorité des dispositifs envisagés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement urbain;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU et au RCU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 13

Dossier 16-44104-2018 - Enquête n° 071/19

Demandeur : Monsieur Vincent Bolly - S.P.R.L. Encres et Grains d'Argent

Situation : chaussée d'Alseberg 986

Objet : mettre en conformité la mezzanine d'un atelier arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44104-2018 introduite le 28/06/2018 par la S.P.R.L. Encres et grains d'argent c/o Monsieur Vincent Bolly et visant à mettre en conformité la mezzanine d'un atelier arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 986;

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

Considérant qu'en date du 13 septembre 2018, le Collège des Bourgmestre et Echevins a délivré le permis d'urbanisme n° 16-44104-2018 à la S.P.R.L. Encres et grains d'argent représentée par Monsieur Vincent Bolly, relative à un bien sis chaussée d'Alseberg, 986 et tendant à mettre en conformité la mezzanine d'un atelier arrière;

Considérant qu'en date du 21 décembre 2018, l'Administration communale d'Uccle a accusé réception d'une requête en annulation, adressée par le Greffe du Conseil d'Etat contre la décision précitée;

Considérant que la requête comporte deux moyens, dont notamment le premier moyen indiquant que l'acte attaqué aurait dû être soumis aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription 2.2 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS);

En effet, la prescription 2.2 du PRAS prévoit des mesures particulières de publicité lorsqu'en zone d'habitation, les superficies planchers des activités productives sont augmentées au-delà des 250m²;

En l'espèce, le projet prévoit une augmentation de superficie de plancher de 24m², passant de 399 m² à 423m²;

Considérant dès lors que la motivation du permis d'urbanisme est entachée d'irrégularité;

Considérant qu'il y a lieu de retirer le permis d'urbanisme n°16-44104-2018 délivré le 13 septembre 2018 à la S.P.R.L. Encres et Grains d'Argent représentée par Monsieur Vincent Bolly, relative à un bien sis chaussée d'Alseberg, 986 et tendant à mettre en conformité la mezzanine d'un atelier arrière

Considérant qu'il y a lieu de reprendre la procédure au moment de l'accusé de réception;

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

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

- application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'augmentation de superficie plancher d'activité productive en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant : *velux qui donnent sur la propriété voisine;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2018 : dépôt de la demande;

23/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/08/2018 : avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

13/09/2018 : notification de délivrance du permis d'urbanisme (n°16-44104-2018);

21/12/2018 : réception de l'introduction d'une requête en annulation;

19/02/2019 : notification du retrait de permis d'urbanisme et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception de dossier complet;

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé à proximité de la gare d'Uccle-Calevoet et est composé principalement de maisons d'habitation, dont les rez-de-chaussée abritent des affectations mixtes et des ateliers à l'arrière des parcelles;

- L'immeuble n° 986 sur lequel porte la demande :
 - est implanté le long de la chaussée d'Alseberg;
 - est un immeuble mixte de logements, commerce et atelier;
 - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-43733-2017 et portant sur la transformation et l'extension d'un immeuble mixte à rue avec 2 logements et une surface commerciale ainsi que la régularisation de la maison unifamiliale et l'atelier en intérieur d'ilot;
- La parcelle jouxte les fonds de jardins des maisons de l'Ancien Dieweg et le couvert végétal y est relativement peu fourni;
- Le terrain présente une pente ascendante depuis la chaussée d'Alseberg vers l'Ancien Dieweg;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de la construction d'une mezzanine située au 1^{er} étage d'un bâtiment d'atelier et qui augmente la surface d'atelier de 24m² nécessitant dès lors, une soumission aux mesures particulières de publicité, étant donné que le nombre de mètres carrés est supérieur à 250m²;

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

- La construction de la mezzanine ne soulève aucune objection étant donné que l'affectation est maintenue et qu'aucune modification ni du volume ni des espaces extérieurs n'ont été induit;

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

- en matière de programme :
 - la construction répond aux prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de mezzanines, au niveau des dimensions et hauteurs libres;
 - La mezzanine ayant été construite dans le volume fermé de l'atelier, sa construction n'induit aucune nuisance au niveau de l'intérieur d'ilot;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit des volumes bâtis restent inchangés;
 - le projet n'induit aucune servitudes de vues et considérant la hauteur et le positionnement des fenêtres de toit, aucune vues n'est susceptible d'être induite sur les propriétés voisines;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 2.2 du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) :
 - Cette mezzanine a été construite en même temps que les renforcements qui ont été effectués au niveau de la charpente et de la couverture de toiture fort endommagés;
 - L'augmentation de surface de l'atelier, via l'adjonction de cette petite mezzanine, est de de 24m², passant de 399 m² à 423m²;
 - Cette mezzanine, en structure bois, est de nature à accueillir de manière ponctuelle des personnes;
 - Elle laisse une hauteur libre, en-dessous du plancher, de 2,24 mètres et au-dessus de 2,78 mètres jusqu'au faîte;
 - La construction de cette mezzanine ainsi que les renforts effectués n'ont ni modifié le volume ni les façades;
 - Les charpentes existantes ont des pentes inférieures à 45° et les nouvelles fenêtres de toit ne dépassent pas les 20% de la surface de la toiture;
 - Les distances de vues droites par rapport à la propriété voisine sont respectées avec un recul d'au moins 1,90m par rapport à l'axe mitoyen;
 - La création de cet atelier ainsi que la construction de la mezzanine s'inscrivent dans un contexte économique;
 - En effet, l'atelier a pour but une multiplicité de facettes, tant au point de vue culturel que social et organise diverses activités :
 - Au 1^{er} étage, un espace pour artistes de type atelier ouvert (peinture, céramique, graphisme, stylisme, décoration, mode,...)
 - Une surface de 20m² réservée pour des projets à plus court terme que des artistes et artisans ne pourraient réaliser dans leur habitation;
 - Au rez-de-chaussée, une salle d'expo-vente des poteries et céramiques collectées par les membres lors de missions dans le monde;
 - Un atelier-boutique de produits et matériels pour les céramistes;

- Des stages, des workshops, des services de cuissons de la céramique, des cours de tournage, des ateliers de découverte de la terre pour les enfants et les parents, découverte de l'argile, des journées team-building pour les entreprises voisines ainsi que des après-midi pour les seniors;
- o Ce type de concept, apporte au quartier, à proximité de la gare de Calevoet, une dynamique de revalorisation avec une intégration de tout un quartier, avec espace de partage, de rencontre et ce à chaque âge;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 14

Dossier 16-44341-2018 - Enquête n° 061/19

Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume et Jessica Speeckaert

Situation : avenue Coghen 148

Objet : transformer et agrandir une habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul effectué entre 2017 et 2018 (suppression d'un pilastre et d'une zone de pleine terre)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44341-2018 introduite le 19/11/2018 par Monsieur et Madame Guillaume et Jessica Speeckaert et visant à transformer et agrandir une habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul effectué entre 2017 et 2018 (suppression d'un pilastre et d'une zone de pleine terre) sur le bien sis avenue Coghen 148;

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

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

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

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

- 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 :
 - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/11/2018 : dépôt de la demande;

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Coghen, dans le tronçon compris entre l'avenue de Messidor au Nord et l'avenue de Floréal au Sud;
- Le bien présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. Il se développe selon une volumétrie R + 2 + Toiture à versants;
- La façade arrière présente, quant à elle, peu de caractéristiques intéressantes;
- La zone de recul est aménagée en parking paysager depuis de nombreuses années, mais manifestement sans autorisation préalable;

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

- Aménage l'espace sous toiture en créant une rehausse de façade à l'arrière;
- Opte pour la mise en conformité de la suppression des murets délimitant la zone de recul de l'espace public, ainsi que de la transformation du jardinet avant en espace de stationnement;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale de par les transformations apportées aux espaces sous toiture;
- Le projet conserve les qualités patrimoniales et architecturales de la façade avant;
- Le projet dénature les qualités paysagères de la zone de recul en favorisant le stationnement;

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

- en matière de programme, le projet conserve la répartition de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit en façade arrière par une rehausse au niveau de la toiture ce qui permet une recomposition de ces éléments;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, les aménagements paysagers de la zone de recul sont conservés. Néanmoins, la suppression des murets tend à renforcer la présence du stationnement sur cette zone, ce qui ne peut se concevoir dans le respect des perspectives de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le bien présente un emplacement de stationnement en zone de recul depuis de très nombreuses années. Cet aménagement revêt un caractère relativement paysager. De plus, l'avenue Coghen souffre d'une pression automobile en matière de stationnement ne voirie ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la situation existante est maintenue en ce qui concerne ces installations;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - L'extension arrière se développe en toiture, sans porter atteinte à l'habitabilité ou à la volumétrie des constructions voisines, et permet l'améliorer les qualités d'habitabilité de cet étage et des 2 chambres à coucher;
 - Le projet tend à améliorer la composition volumétrique de cette façade arrière;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La zone de recul est, partiellement, aménagée en espace de stationnement. En témoignent les photos aériennes de 1971;
 - Toutefois, les travaux récents ont supprimé les murets séparatifs et diminué la zone de plantations latérale, ce qui conduit à une mise en évidence du stationnement sur cette zone, non souhaitable;
 - En l'absence d'éléments permettant d'attester de la légalité de l'usage de la zone de recul, il y a lieu de supprimer l'utilisation de ce parking;

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

- Restituer le jardinet planté de la zone de recul et y supprimer l'emplacement de stationnement;
- Restituer les murets délimitant la zone de recul de l'espace public;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 15

Dossier 16-44055-2018 - Enquête n° 069/19

Demandeur : S.P.R.L. Chanelea (La Baie de Tanger) – Monsieur Mohammed Chiker

Situation : chaussée d'Alseberg 705

Objet : Régulariser l'utilisation de la terrasse pour le restaurant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44055-2018 introduite le 05/06/2018 par la S.P.R.L. Chanelea (La Baie de Tanger) c/o Monsieur Mohammed Chiker et visant à régulariser l'utilisation de la terrasse pour le restaurant sur le bien sis chaussée d'Alseberg 705;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux situés en intérieur d'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Voisin direct demande le refus de l'autorisation de création d'une terrasse car risque de nuisances. Il est dommage de ne pas pouvoir autoriser l'utilisation de celle-ci uniquement le midi (cas pour lequel il serait favorable);*
- *Opposition d'un voisin mitoyen sis chaussée d'Asseberg de par les nuisances inévitables en intérieur d'îlot en été;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/06/2018 : dépôt de la demande;

19/06/2018 et 21/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, commerces, équipements;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51; le stationnement est géré par horodateur des deux côtés de la voirie;
- L'immeuble n°705 sur lequel porte la demande est affecté à un HORECA au rez-de-chaussée. Les étages bénéficient d'un accès séparé;
- La maison de droite (n°703) est plus profonde;
- La maison de gauche (n°707) située à l'angle de l'îlot couvre l'entièreté de la parcelle;
- Un procès-verbal d'infraction (n°PVU2017/18) a été dressé suite à une plainte pour l'installation de tables en intérieur d'îlot installées sur des terrasses réalisées au sein du jardin;

- Un précédent permis d'urbanisme (n° 16-42689-2016) tentant de mettre en conformité les travaux réalisés a fait l'objet d'un refus : Il y avait lieu de respecter le précédent permis (PU n°16-36848-2005) qui imposait de conserver un usage privé pour le jardin;

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

- La régularisation de l'utilisation d'une petite zone de terrasse à l'usage de l'HORECA dont la superficie se limiterait à la cour existante;
- La nouvelle demande de régularisation porte donc sur l'utilisation de la zone pavée existante et la remise en état du jardin (et sa non exploitation);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux situés en intérieur d'îlot :
 - Le projet propose de supprimer les aménagements précédemment réalisés et que le jardin soit replanté et remis dans son état initial;
 - La zone pavée existante a une profondeur de 2,48 mètres sur la largeur de la parcelle (6,72m), soit une superficie de 16m². Le nombre de tables qui peuvent y être installé est donc limité;
 - Afin de limiter au maximum les nuisances éventuelles, il y a lieu de mettre en place des panneaux absorbants le long des murs mitoyens et de fournir la fiche technique de ceux-ci;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit, en ce que quelques tables pourraient être placées sur la terrasse :
 - Un permis d'urbanisme ne peut délimiter les horaires de l'exploitation d'une terrasse;
 - Cependant, celle-ci est nécessaire à la survie du restaurant en été principalement exploité sur le temps de midi;
 - De par sa superficie limitée et son inscription entre mur mitoyen, celle-ci peut s'envisager pour un nombre maximum de 8 couverts;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE LA COMMUNE :

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

- Limiter à 8 couverts l'exploitation de la terrasse;
- Placer des panneaux absorbants le long des murs mitoyens et fournir la fiche technique de ceux-ci;

AVIS DEFAVORABLE de Urban-D.U., Urban-D.P.C. et de Bruxelles Environnement :

- Considérant que l'aménagement d'une terrasse extérieure accessible aux clients du restaurant engendre des nuisances sonores en intérieur d'îlot;
- Considérant que le restaurant est situé en zone d'habitation et il y a lieu de ne pas porter atteinte à cette affectation;
- Considérant que le jardin dans lequel est implanté la terrasse est situé à l'angle de l'îlot, ce qui augmente les risques de nuisances;
- Considérant que le projet est particulièrement préjudiciable pour le voisinage;
- Considérant qu'il y a lieu de rendre le jardin inaccessible aux clients du restaurant;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 16

Dossier 16-44396-2018 - Enquête n°057/19

Demandeur : Monsieur Marc Benatar et Madame Danielle Cassir

Situation : rue Zeecrabbe 69-71a

Objet : changer l'utilisation d'un garage implanté en fond de parcelle en pièce de d'habitation et local de rangement, et réaménager le jardin de manière paysagère

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44396-2018 introduite le 14/12/2018 par Monsieur et Madame Marc Benatar et Danielle Cassir, et visant à changer l'utilisation d'un garage implanté en fond de parcelle en pièce de d'habitation et local de rangement, et réaménager le jardin de manière paysagère sur le bien sis rue Zeecrabbe 69 - 71a;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/12/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeuble de logements;
- La rue Zeecrabbe, en sens unique depuis la rue Edith Cavell vers l'avenue De Fré, se caractérise par une pente descendante très forte, ce qui crée de forte dénivellation entre les niveaux et corniches des différents immeubles;
- La maison n°69 sur laquelle porte la demande est une villa à trois façades, implantée en mitoyenneté gauche et qui donne sur son espace jardin orienté plein Sud;
- De gabarit principal R+1+toiture, elle dispose d'annexes au rez-de-chaussée qui suivent par leur niveau d'implantation, la pente naturelle de la parcelle, descendante vers l'intérieur de l'îlot;
- Elle dispose de deux garages, implantés toujours le long de cette mitoyenneté gauche et en fond de parcelle, dont le chemin d'accès existant passe le long de la maison et coupe celle-ci de son jardin;
- La maison voisine de gauche n°71, ancien atelier, présente une typologie et une implantation atypique : implantée avec recul par rapport à la rue, elle présente un gabarit de R+Toiture, dont le faîte est perpendiculaire à la rue;
- La maison voisine de droite n°67 est également une maison à trois façades, qui dispose de plusieurs garages en fond de parcelle, accessibles via un chemin d'accès le long de la limite parcellaire commune avec le projet;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16-42020-2014 a autorisé les travaux suivants :

- La conservation du programme et des volumes existants;

- Le déplacement de l'accès carrossable le long de la limite mitoyenne de droite et son intégration à l'espace jardin par un traitement en « dalles-gazon »;

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

- La maison est actuellement composée de 5 chambres à coucher, et l'espace garage n'est pas utilisé. Le chemin d'accès à ce dernier n'a pas été réalisé, comme prévu dans le permis d'urbanisme précédent;
- Le nouveau propriétaire a 4 enfants et souhaite garder le jardin entièrement en gazon. Il préfère privilégier les espaces de vie plutôt qu'une zone de garage couvert, qui ne sera jamais utilisé;
- Afin de rester dans l'enveloppe actuelle du bâti de la maison avec son annexe, le projet prévoit de rajouter 1 chambre et 1 bureau dans la continuité du rez-de-chaussée et de garder un espace pour ranger les vélos et le matériel de jardinage;
- Le couloir actuel du rez-de-chaussée sera prolongé pour desservir les nouveaux espaces de vie;
- Afin que ces nouveaux espaces soient de niveau avec le jardin, et pour ne pas modifier le relief actuel du jardin, il y aura 2 séries de marches. Une première série avec un palier pour l'accès au bureau et une deuxième série pour accéder à l'espace de la chambre;
- Afin d'avoir une hauteur suffisante de passage entre la maison actuelle et l'annexe, et afin de pouvoir avoir une pente de toiture suffisante, le mitoyen, le long de cette annexe, devra légèrement être rehaussé ($\pm 50\text{cm}$);
- L'annexe sera réalisée en bois grisé afin de contraster avec le cimentage de couleur de la maison et donner l'impression d'avoir une « cabane » au fond du jardin;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui joignant des espaces de vie supplémentaires, dans l'enveloppe globale bâtie actuelle;
- Le projet conduit à un usage plus rationnel du jardin en évitant le passage de véhicules vers le fond de la parcelle;

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

- en matière de programme, le projet conserve la répartition de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans la nomenclature du bâti existant et tire parti de la présence du garage en fond de parcelle pour y implanter des espaces de vie supplémentaires. L'implantation des niveaux actuels de la maison nécessitent une légère rehausse du gabarit arrière, sans porter atteinte à la maison voisine mitoyenne de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose le réaménagement paysager de la parcelle et du jardin, compte tenu que la circulation automobile vers l'arrière du terrain est supprimée au profit d'espaces de détente;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le garage est supprimé, mais la rue ne souffre pas de pression importante en matière de stationnement durant les soirées et les week-end;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet conserve les installations existantes;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs aux dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Cette dérogation concerne le rehausse du gabarit arrière de 50 cm pour les besoins d'aménagement et d'accès compte tenu des niveaux existants;
 - Cette modification n'aura pas d'impact sur la hiérarchie des volumes existants et n'enclavera pas la propriété voisine de droite;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 17

Dossier 16-44366-2018 - Enquête n° 062/19

Demandeur : S.A. ECOM, TELCOM, TECOM - Monsieur Philip Mallard

Situation : avenue Montjoie 245

Objet : la rénovation d'un bâtiment existant et son changement d'affectation par rapport au PU 16-42021-14

AVIS

AVIS REPORTE AU 19 juin 2019

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 18

Dossier 16-44208-2018 - Enquête n° 067/19

Demandeur : S.P.R.L. ROCCA Bat - S.P.R.L. GENRA - Messieurs Mohamed M'Rabet et Laurent Achenberg

Situation : rue du Merlo 41

Objet : construire un immeuble de rapport pour 3 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44208-2018 introduite le 06/09/2018 par les S.P.R.L. ROCCA Bat et GENRA c/o Messieurs Mohamed M'Rabet et Laurent Achenberg et visant à construire un immeuble de rapport pour 3 logements sur le bien sis rue du Merlo 41;

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 :

- 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 - Toiture qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal », en ce que le projet propose un volume en toiture qui dépasse de un étage la maison qui lui est mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet trop grand en hauteur - demande de limitation à 2 logements dans un quartier de maison unifamiliale + problématique parking + terrasses trop grandes et vues sur jardins voisins;*
- *Projet trop haut + trop profond + distance entre fenêtres et limite de parcelle non conforme au Code civil;*
- *Pétitions;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/09/2018 : dépôt de la demande

06/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

14/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

15/05/2019 : 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 02/05/2019 :

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

Implantation altimétrique

Quant à la présente demande :

Il est constaté que les plans ne comportent aucune référence altimétrique sur un point pérenne situé en dehors de la zone d'influence du chantier.

Il est demandé de référencer altimétriquement la nouvelle construction par rapport au seuil du n° 43.

Adéquation du projet à l'espace public

Quant à la demande :

Il est constaté graphiquement en calquant le véhicule situé dans le garage de la coupe AA, que celui-ci ne pourra pas franchir la ligne de crête de la rampe de garage (voir croquis en pièce jointe à cet avis).

Etant donné qu'il ne peut être question de modifier le profil en travers du trottoir au-delà de l'alignement (indiqué « limite de propriété » sur la coupe), il s'indique de corriger le plan afin de prévoir un raccordement adouci (en principe du type clothoïde) au trottoir, sans que le niveau de ce dernier ne soit modifié.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet omet de gérer les eaux pluviales. Il est donc demandé de compléter les plans avec un système de gestion comportant une citerne dont le trop-plein est raccordé à un ouvrage de temporisation et d'infiltration.

Contacts utiles :

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

Impétrants / concessionnaires

Quant à la demande :

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'un câble coaxial de télédistribution traverse la parcelle à hauteur du premier étage, ce que les plans ne renseignent pas.

Il est demandé de compléter l'élévation de façade en y renseignant ce câble et la solution adoptée pour le conserver avec l'accord du propriétaire (VOO).

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

Considérant que l'avis du Siamu devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat implanté en ordre semi-continu formé de groupes de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est mitoyenne :
 - du côté gauche avec un immeuble à appartement (n°43) de gabarit R+3 qui présente un grand mur pignon en attente;
 - du côté droit avec une maison unifamiliale (n°39) 3 façades de gabarit R+1+Toiture à versants distante de 2,40m de la limite mitoyenne;
 - implantés en recul par rapport à l'alignement de la rue,
- La parcelle présente un jardin plein sud situé au niveau du rez-de-jardin, soit ½ niveau plus bas que le niveau rue;

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

- La construction d'un immeuble de 3 logements répartis comme suit :
 - Un duplex 3 chambres en contact avec le jardin;
 - Un appartement 2 chambres;
 - Un duplex 3 chambres;

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

- en matière de programme :
 - Bien que les 3 logements présentent des aménagements intérieurs de qualités, le programme est dense en comparaison du cadre bâti environnant au sein duquel s'inscrit majoritairement des maisons unifamiliales;
 - Accès : l'accès à l'immeuble proposé le long de la mitoyenneté de droite est trop invasif par rapport à la propriété mitoyenne de droite;
 - Terrasses :
 - Le jardin étant au niveau du sous-sol (rez-de-jardin), les pièces de vies de l'appartement 1 s'inscrivent en contact de celui-ci et les chambres au niveau du rez-de-jardin côté arrière s'ouvrent sur une terrasse qui ne respecte pas le Code civil en matière de servitude de vue et ne peut s'envisager dans sa configuration proposée : il y a lieu de réduire sa superficie et de se conformer au Code civil;
 - Les terrasses situées aux étages, bien que de dimensions limitées, dépassent la profondeur de l'immeuble mitoyen et sont trop invasives et risquent de porter préjudices par leurs effets miradors aux propriétés voisines;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet propose d'implanter un bâtiment 3 façades adossé au pignon en attente de gauche (n°43);
 - Le corps principal de l'immeuble dépasse de manière limitée la hauteur du pignon en attente et déroge de ce fait le RRU pour son implantation en hauteur de manière limitée;
 - Le volume en retrait en toiture dépasse du volume mitoyen et est en totale dérogation au RRU pour son implantation en hauteur;
 - Le projet propose un recul latéral de 1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite au droit de la façade avant et tente de laisser une ouverture paysagère depuis la rue vers l'intérieur d'îlot; Cette distance n'est pas constante et est même inférieure à 1,90m au droit de la façade arrière engendrant une non-conformité au Code civil pour certaines fenêtres implantées au sein de la

façade latérale. Un recul supérieur devrait être envisagé aux étages de manière à accentuer l'ouverture vers l'intérieur de l'îlot et rendre l'ensemble proposé moins massif;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet propose un local vélo facilement accessible mais qui ne permet pas d'accueillir autant de vélo que de chambres proposées : il y a lieu de l'agrandir;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;
- quant aux dérogations au RRU :
 - Titre II - normes d'habitabilité - Article 3 qui précise «Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage», en ce que le projet ne prévoit pas une cave par logement : il y a lieu de se conformer à cette norme;
 - Titre VIII - normes de stationnement en dehors de la voie publique - Article 3 qui précise «Tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment. A cet égard, la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement», il y a lieu de revoir l'implantation des parkings de manière à se conformer au RRU;
 - Titre VIII - normes de stationnement en dehors de la voie publique - Article 6 qui précise «Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement», en ce que le projet prévoit 2 emplacements pour 3 logements, ce qui est insuffisant au vu de la difficulté en matière de stationnement au sein du quartier;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Cette dérogation ne peut pas s'envisager;
- En effet, l'immeuble doit davantage respecter les gabarits présents au sein de son environnement et offrir une volumétrie plus caractéristique des immeubles 3 façades;
- Le nouvel immeuble doit offrir une transition davantage respectueuse et plus douce entre l'immeuble n°43 sur lequel il s'accôle et la maison 3 façades implantée sur la parcelle de droite;

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

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 19

Dossier 16-44412-2018 - Enquête n° 059/19

Demandeur : S.A. Verachtert Invest - Monsieur De Brauwer

Situation : Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297

**Objet : la transformation, l'agrandissement et la division en
4 appartements d'une maison existante et la construction d'un immeuble de 3
appartements**

AVIS

AVIS REPORTE AU 29 MAI 2019

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/15/2019
objet n° 20

Dossier 16-44308-2018 - Enquête n°040/19

Demandeur : Monsieur Landmann S.A.SFI

Situation : Avenue Montjoie 94

Objet : la démolition d'une villa unifamiliale et la construction d'une villa à appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44308-2018 introduite le 25/10/2018 par la S.A. SFI c/o Monsieur Alain Landmann, et visant à la démolition d'une villa unifamiliale en vue de reconstruire une villa à appartements sur le bien sis avenue Montjoie, 94;

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

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

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

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

En raison de l'abrogation de l'article 67 du COBAT :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'une maison d'habitation en vue de la reconstruction d'un immeuble à appartements,
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03 au 08/04/2019 inclus, et l'argumentaire des réclamations :

- *l'implantation de l'immeuble est avancé de plusieurs mètres vers la rue par rapport à son emplacement actuel, créant de nouvelles vues vers les biens voisins,*
- *Au n°92, maison voisine de gauche, un frêne centenaire est situé à 3 mètres de la limite est de la parcelle. Il est mis en péril par le projet,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/10/2018 : dépôt de la demande,

28/11/2018 et 16/01/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet,

25/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en vue de visiter la maison existante,

15/05/2019 : nouvelle séance 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 01/03/2019,

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/01/2018 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 villas sur la rive paire de l'avenue, d'immeubles à appartements sur la rive impaire, et de maisons entre mitoyens construites à l'alignement,
- La parcelle faisant l'objet de la demande est bâtie d'une maison à 4 façades :
 - qui présente un gabarit R+1+T,
 - dont le faîte est perpendiculaire à la voirie,
 - datant du début siècle dernier,
 - qui comporte un grand et long jardin en partie arrière permettant la construction d'une seconde construction,

- dénuée de qualités architecturales ou patrimoniales, mais où les espaces présentent des qualités spatiales et une hauteur sous plafond généreuse. Aux étages, les 7 chambres sont accompagnées de salles de bains, de dressing. Le rez-de-chaussée présente un séjour sur toute la largeur de la façade, une grande cuisine et un bureau. Le double garage est au sous-sol. Une extension contre la façade latérale de droite a été ajoutée sous forme de verrière ainsi qu'une piscine,
- en parfaite état de conservation et de salubrité. Les châssis ont été remplacés en 2017,
- Si le schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol mentionne un permis de lotir (n°312) sur cette parcelle, figurant la division du terrain et la création d'un chemin d'accès à la partie arrière le long de la mitoyenneté de droite, ce permis de lotir est périmé depuis le 12/12/1989, soit après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°51,
- C'est à ce titre que ce permis de lotir a été renseigné sur la carte des affectations du plan particulier d'affectation du sol, qui situe cette propriété en zone d'habitat en ordre ouvert, et permettait la construction d'une maison en intérieur d'ilot,
- La maison existante a fait l'objet de nombreuses transformations et extensions, successivement en 1950, en 1982, en 1983, en 1999 et en 2000. Les châssis ont été remplacé en 2017,
- La visite de la maison a permis de mettre en évidence son très bon état sanitaire et structurel, ses belles proportions intérieures tant par la dimension des pièces que par la hauteur généreuse sous plafond. La villa est très confortable et est parfaitement intégrée dans cette portion de l'avenue dont la typologie est constituée de villas,
- Pour le fond de la parcelle a été délivré le permis d'urbanisme n°16-43870-2018, en vigueur et qui autorise la construction d'une villa isolée,
- Le bâti environnant présente des morphologies très variables R+1+T du côté pair de l'avenue et R+4+étage en recul en face, R+2 et R+2+T pour les maisons mitoyennes situées sur le côté impair,
- La maison de droite (n°96b) présente un gabarit R+1+T implantée sur un talus,
- La maison de gauche (n°92) présente un gabarit R+1+T,
- Le couvert végétal de la zone de recul est important, de même qu'en limite latérale de la parcelle qui comprend de grands arbres,
- Le relief de l'avenue est marqué par une pente ascendante vers l'Est,

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

- La démolition de la villa,
- La reconstruction d'une villa de 3 appartements,

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

- La volumétrie de la villa à appartements projetée est constituée :
 - d'un socle saillant (niveau du sous-sol),
 - d'un volume principal de 3 niveaux (R+2, avec une hauteur de 10,40 mètres à compter de la rive supérieure du socle) avec avancée en façade principale,
 - d'un niveau en recul,
- Elle n'est pas conforme à l'enveloppe volumétrique maximale que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol, soit une hauteur de 10,50 mètres, hors étage en recul, ce qui correspond ± au niveau des faîtes des villas voisines, en ce que cette hauteur de 10,50 mètres est à prendre en compte depuis le point le plus bas du terrain, alors que le socle dépasse le niveau du sol d'une valeur de ± 1 mètre du côté gauche de la façade avant et de quasi un niveau du côté droit (3 mètres, à compter de du niveau de la rampe d'accès au garage sur cet angle du projet),
- Il en résulte également, le long de la façade latérale droite, que le socle est fortement visible le long du chemin d'accès vers la villa de fond, cet accès étant en pente ascendante (± 14%),

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

- en matière de programme :
 - rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres,
 - 1^{er} étage : 1 appartement de 3 chambres,
 - 2^{ème} et étage en recul : 1 appartement en duplex, de 4 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le terrain fait l'objet d'un permis autorisant la construction d'une villa à l'arrière,
 - il résulte, du parti d'organiser les entrées (hall d'accès aux logements et garage souterrain) en façade principale, que le socle apparait, du côté de l'avenue, comme un niveau supplémentaire,
 - du côté gauche, le projet respecte la distance latérale de 3 mètres minimum (le socle se situe à 3 mètres de la limite latérale gauche et le volume de 3 niveaux à un minimum de 4,60 mètres),

- du côté droit, alors que le plan particulier d'affectation du sol impose un accès propre de 4 mètres de largeur pour les lots de fond, l'auteur de projet situe la limite de la zone de bâtisse à 3 mètres de la limite latérale de la parcelle, ce qui situe la majeure partie de la largeur du chemin d'accès de la maison de fond dans la zone de bâtisse du présent projet, et a pour effet qu'au rez-de-chaussée, les fenêtres de la façade latérale droite (2 des 3 chambres et une baie de la cuisine des appartements situés aux deux premiers niveaux) se situent à 2 mètres de la limite gauche du chemin qui mène à la villa de fond, et ce, à la bonne orientation (Ouest),
- on notera que la maison existante présente un accès comparable vers son garage, mais davantage en recul et avec une distance de 5,97 mètres (jardin de pleine terre) entre sa façade latérale et la limite latérale gauche du chemin d'accès à la villa de fond,
- en fonction de ce choix de considérer ainsi la parcelle qui constitue le support du présent projet, une division ultérieure du bien conformément au plan particulier d'affectation du sol ne sera plus possible, et l'accès au terrain de fond devra, en conséquence, rester propriété de la parcelle avant avec, le cas échéant, l'établissement d'une servitude de passage, d'autant plus que l'emprise du projet hors-sol (20%) et l'emprise du sous-sol (25%) sont calculées sur base de la largeur de la parcelle (y compris le chemin d'accès au terrain de fond) multipliée par la profondeur du terrain avant (± 47 mètres),
- le plan particulier d'affectation du sol limite la hauteur de la façade à 10,50 mètres, et précise : *« Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment. Cette hauteur ne peut dépasser 10,50m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol »*,
- or, le socle de l'immeuble est plus large que la porte de garage puisqu'il comprend également l'entrée piétonne et la façade principale du fitness, et en rendant ce niveau de sous-sol apparent du côté de l'espace public, le parti du projet comporte un bac à plantes au pied du fitness, ce qui ne suffit pas à considérer que la hauteur de la façade de maximum 10,50 mètres est respectée, et le projet présente là une première dérogation non sollicitée,
- en considérant les limites parcellaires et la zone de bâtisse telle que décrite ci-avant, le gabarit proposé tient compte de la règle du plan particulier d'affectation du sol gérée par une pyramide d'inclinaison $L=H/2$ depuis les limites latérales du terrain, accès vers la parcelle arrière compris,
- il résulte cependant, de l'importance du socle, que le projet propose la vision d'une volumétrie qui n'est pas conforme au plan particulier d'affectation du sol mais est implantée à un niveau trop élevé par rapport au niveau naturel, comme en témoigne les perspectives 1 et 2 jointes à la demande,
- l'option typologique d'un volume en recul en guise de toiture accentue davantage cette impression de volume important, en désaccord avec l'importance moyenne des autres maisons de cette rive de l'avenue Montjoie,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul comprend un alignement d'arbres à planter (chênes verts) et 2 arbres existant à conserver,
 - l'accès carrossable se fait par le côté droit de la parcelle dans l'axe de l'accès à la maison située à l'arrière et l'entrée du garage est situé à gauche de l'immeuble de sorte que l'accès carrossable s'étend sur la quasi-totalité du développement de la façade principale de l'immeuble, une partie de la rampe se trouvant dans la zone de recul et le hall d'entrée se situant au niveau bas,
 - l'accès carrossable empiète donc sur la zone de recul, ce qui constitue une dérogation non sollicitée à l'article 8 du plan particulier d'affectation du sol, qui dispose : *« L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garage et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone »*,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage comprend 6 emplacements pour 3 appartements et 7 places pour des vélos,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie de 20.000 litres et un système d'infiltration de capacité équivalente à l'arrière de l'immeuble non raccordé à l'égout public;

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

En raison de l'abrogation de l'article 67 du COBAT, les motifs de mesures particulières de publicité régies par le plan supérieur sont d'application :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'une et reconstruction d'un immeuble à appartements :

- La maison existante ne présente pas de grande valeur patrimoniale, mais est en parfait état sanitaire et structurelle et présente des matériaux de qualité;
- Elle s'inscrit de manière intégrée au contexte urbanistique environnant;
- La démolition ne se justifie pas, suivant le principe de durabilité;
- Dans le cadre de l'économie circulaire, l'immeuble pourrait être requalifié dans le cadre d'une rénovation;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques des constructions :
 - Le front pair de ce tronçon de l'avenue présente des villas moins élevées que le projet. Le socle du garage, de l'entrée et du fitness accentuent le gabarit proposé;
 - Les deux villas sises sur les terrains contigus présentent un gabarit R+1+T avec garage en sous-sol au niveau de la voirie et R+2+T;
 - Par rapport à la hauteur de faîte de la maison de droite la plus haute (niv 123,9), l'immeuble atteint le niveau 125,9 avec une toiture plate. La valeur de la façade est bien plus importante que celles des deux maisons voisines. Le fait de calculer la pyramide $L=H/2$ depuis la limite de droite de la parcelle ne tient pas compte de l'urbanisation de la parcelle de fond, et augmente artificiellement les potentialités de la parcelle;
 - Juste en face du terrain faisant l'objet de la demande, les immeubles à appartements multiples présentent un gabarit R+4+étage en recul, mais que à droite de ceux-ci, les constructions mitoyennes implantées à l'alignement présentent des gabarit R+2 et R+2+T;
 - Le quartier est marqué par des variations de morphologie;
 - Du point de vue urbanistique, il n'est pas normal pour construire une villa à appartements de tenir compte de la morphologie d'immeubles à appartements haut;
 - Les hauteurs des constructions voisines à prendre en compte pour le bon aménagement des lieux sont celles de morphologie comparable;
 - Le projet est nettement plus haut que les villas voisines et les constructions mitoyennes proches;

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/05/2019
objet n° 21

Dossier mixte de permis d'urbanisme n°16-44469-2019 (article 177) et de permis d'environnement de classe 1B n°10271-5018 - Enquête n°039/18

Demandeur : S.A Investim Realisations c/o Madame Ariane Myressiotis

Situation : Rue de Linkebeek

Objet : Construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n°16-44469-2019 et de permis d'environnement n°PE-10271-2018 introduite auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme le 10/07/2018 et auprès de BruxellesEnvironnement par la S.A. Investim Réalisations c/o Madame Ariane Myressiotis, et visant à construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, ainsi qu'à construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement sur le bien sis rue de Linkebeek, constitué des parcelles cadastrées 4^{ème} division, Section F, n°121a, 124b et 125a;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - Fond de Calevoet (ARGB du 17/10/196) - et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes de gabarit;

Considérant que l'accusé de réception complet du dossier, soumet la demande aux mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

Vu l'abrogation de l'article 67 du CoBAT;

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

- o application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, portant les actes et travaux sur une propriété plantée de plus de 3000 m²,
- o application de la prescription particulière n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
- o application de la prescription 25.1 du PRAS pour des actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication dans un PPAS,

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:

- o application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°O.B.i. qui prescrit « Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres.», en ce que la hauteur des façades arrières dépassent par endroit cette hauteur,
 - o non-respect de l'article n°6.C.a. qui prescrit « Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural », en ce que la demande vise jusqu'à 9 logements par immeuble collectif,
- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n°8, §1 du Titre I du RRU qui prescrit «la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le

terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries», en ce que les niveaux de faite atteignent 18,60 mètres, ce qui dépasse celui des constructions existantes riveraines, dont la plus proche est la plus haute R+2+T de ± 12 mètres;

- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison du parking couvert de 46 emplacements (catégorie 26 de l'annexe B),
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/03/2019 au 08/04/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *respect de l'âme du quartier, côté campagnard, pourquoi les maisons ne sont pas dans l'alignement des maisons de la rue. La demande empêche le PPAS de produire ses effets sur le maintien du caractère vert du quartier, des gabarits discrets,*
- *respect du PPAS – nombre d'étage : l'immeuble B8 comptera R+4. Aucun immeuble de la rue ni du Moensberg ne compte autant d'étage,*
- *respect du PPAS – nombre de logements par immeuble. L'argument utilisé par rapport aux immeubles du Moensberg ne tient pas car il ne s'agit pas de logement sociaux,*
- *respect du PPAS – % de la surface bâtie : le sous-sol couvre plus de 40 % du terrain alors que le PPAS limite à 20%,*
- *respect du PPAS – zone récréative : la zone récréative est destinée à être aménagée en lieu de promenade offrant une vue panoramique sur la vallée. Les immeubles empêchent cette vue panoramique,*
- *nuisances pour les riverains : augmentation de 40% du nombre de voitures dans la rue, va dénaturer le quartier,*
- *incidences du parking sur l'environnement : réduction de l'écoulement des eaux de pluie vers le bas du site à cause du parking, et risque de formation de marre par blocage de nappe aquifère,*
- *arbres dans le talus (ancienne carrière de sable) : Orme, arbre devenu rare, important à conserver. Le projet prévoit d'abattre 4 arbres sur 100 et d'en replanter 21. Perte de 20% des arbres existants,*
- *mobilité : demande que les travaux se face par le Moensberg et non la rue de Linkebeek,*
- *les 4 immeubles sont inappropriés, la densité est excessive,*
- *demande que les poubelles ne soient pas placés proches de la limite de la parcelle de gauche,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/07/2018 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme

04/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Bruxelles-Environnement,

21/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban-Brussels, et courrier du fonctionnaire délégué au Collège des bourgmestre et échevins l'invitant à la fois à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à postposer le début de l'enquête publique à la réception de la notification du caractère complet du rapports d'incidences

27/02/2019 : notification du caractère complet du rapport d'incidences par courrier du fonctionnaire délégué au Collège des bourgmestre et échevins

28/02/2019 : réception de ce courrier par le Collège des bourgmestre et échevins

08/03/2019 au 08/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

Vu la complétude du rapport d'incidences;

24/04/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation

30/04/2019 : avis favorable conditionnel du Collège des bourgmestre et échevins

15/05/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation,

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 19/04/2019

Conditions nécessitant une modification des plans en application de l'article 191 :

Aménagement de l'espace public (charge d'urbanisme)

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, et ce peu importe l'état initial du trottoir.

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

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

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

L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.

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

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

Quant à la demande :

Il est constaté (graphiquement à défaut de cotation) sur le plan n° 301 et l'annexe A qu'il est prévu d'aménager un stationnement longitudinal public d'une largeur de 2,30 au-delà du filet d'eau actuel, complété d'un trottoir large d'1,50 m bordure comprise.

Une largeur de 2,30 m pour un emplacement de parking est excessive : une voiture du segment E – Audi A6, Mercedes classe E, BMW série 5 – présente une largeur moyenne de 2,10 m rétroviseurs déployés (alors que tous les véhicules offrent la possibilité de rabattre les rétroviseurs à l'arrêt).

La révision du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit de son côté une largeur minimale de 2 m pour les trottoirs.

Il est également constaté que les emplacements de parking auront une longueur de 5,80 à 6m, alors que la longueur la plus usitée pour un emplacement ordinaire est 5,5 m. Une réduction à 5,5m permettrait de récupérer quasiment un emplacement.

Il est donc demandé de réduire la largeur du stationnement à 2 m (filet d'eau et bordures non compris), et d'adjoindre les 30 cm ainsi récupérés au trottoir afin de le porter à une largeur de 1,80 m.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

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

Ce dispositif de gestion est composé :

- d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d'un dispositif de stockage temporaire :
 - pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe;
 - conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;
 - dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;
 - devant être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage :

- Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

- b) Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000 m², le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantie tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces; les eaux de terrasses et balcons ne peuvent pas être infiltrées étant donné les risques de pollution par des produits lessiviels ou de démaussage.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectué.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Le projet propose le schéma suivant pour gérer les eaux pluviales (selon les pages 55 à 57 du Rapport d'Incidences) :

- Collecte des eaux des toitures des appartements (unités 5, 6, 7 et 8) dans des citernes de 11m³ / unité, dont le trop-plein est déversé dans un bassin de temporisation de 9 m³ / unité dont l'ajutage est raccordé à deux dispositifs d'infiltration de 22 m³ (soit 11 m³ / unité);
- Collecte des eaux des terrasses directement dans les bassins de temporisation susmentionnés pour ensuite les infiltrer;
- Collecte des eaux des toitures des maisons (unités 1, 2, 3 et 4) dans une citerne (6 m³ selon RIE, ou 10 m³ selon plans) / maison, dont le trop-plein est directement raccordé à l'égout.
- Collecte des eaux de la couverture du parking souterrain dans un

Le schéma de gestion des eaux pluviales ne répond pas aux prescriptions du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux pour les raisons suivantes :

- **Appartements :** au contraire de ce que prévoit le RIE, les eaux collectées par les balcons et terrasses ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol au risque de polluer la nappe phréatique.
- **Maisons :** les trop-pleins des citernes (6 ou 10 m³ : contenance à préciser) ne peuvent pas être raccordées directement à l'égout sans transiter d'abord par un volume de temporisation pourvu d'un ajutage à débit limité.

Il est également considéré que les bassins d'infiltration semblent implantés beaucoup trop près des constructions enterrées, où le sol aura été profondément remanié et remblayé et n'aura probablement plus le même caractère infiltrant, sans compter le risque de tassement ou d'affouillement induit par l'infiltration dans un tel remblai.

Il s'indique de fournir sous forme de tableau et/ou de plan spécifique le détail du schéma de gestion des eaux pluviales, avec ventilation des superficies drainées, des volumes de citernes et de temporisation et des diamètres de trop-pleins et ajutages à débit ralenti.

Création d'une « ligne d'eau » (proposition de charge d'urbanisme)

La création de la « ligne d'eau » sera conditionnée aux directives du service de l'Environnement.

L'annexe A présentant cette ligne d'eau n'apporte que trop peu d'informations complémentaires par rapport au plan paysager n° 301.

Ce projet suscite de surcroît des questions :

- La charge d'urbanisme inclut-elle la pose d'une conduite sous la rue de Linkebeek aux frais du demandeur ?
- Quid du raccordement de cette ligne d'eau à l'étang de pêche ?
- Quelle est la superficie du bassin versant dont les eaux seront collectées par cette ligne d'eau ?
- Quelle forme aura cette ligne d'eau ?

Quant à la présente demande :

Il est difficile de juger la pertinence, la faisabilité, et donc le coût de cette ligne d'eau sans disposer d'un plan plus détaillé, de préférence élaboré conformément aux directives du service de l'Environnement.

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

Alignement

L'alignement particulier sera implanté à l'arrière du trottoir à créer tel que dessiné sur le plan paysager n° 301 et l'annexe A relative à l'aménagement du parking public.

Après réalisation des travaux, le demandeur fera dresser à ses frais un plan de division et d'alignement particulier par une géomètre-expert et mandatera un notaire de son choix à l'effet de céder la bande de terrain nécessaire à l'établissement du trottoir.

Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

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

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

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

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

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

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

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

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

Contrôle d'implantation

Modalités :

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

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

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

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

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

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

Occupation de l'espace public & Réservation de stationnement

Occupation de l'espace public :

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

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

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

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

Réservation de stationnement :

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

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

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

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

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

Modalités :

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

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

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

Contact : osiris@cnc.be.

Vu l'avis du Service de l'Environnement qui se joint à l'avis du Service Voirie en ce qui concerne :

- Les eaux recueillies par les surfaces des balcons et terrasses des appartements doivent être temporisées avant d'être rejetée à l'égout. En aucun cas elles ne peuvent être infiltrées;
- Les citernes de récupération d'eau de pluie des maisons doivent être reliées à un bassin d'orage dont le trop-plein s'évacuera dans la noue si les niveaux le permettent ou à l'égout en dernier recours;
- De manière générale, il est demandé que les flux d'eaux claires et polluées soient séparés et clairement schématisés. Le demandeur remettra un plan de cheminements des flux d'eau comme demandé par le Service Voirie. Celui-ci sera soumis pour accord avant travaux au Service Voirie et au Service de l'Environnement.
- Conformément au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur doit à ses frais construire le trottoir. Il s'agit d'une condition de bon aménagement des lieux et non d'une charge d'urbanisme;

De plus,

- Les citernes de récupération d'eau de pluie des maisons devront être raccordées au minimum à un WC par habitation. Pour les appartements, il est insuffisant de n'utiliser l'eau pluviale des citernes que pour arroser les abords;
- La placette en pavés infiltrant devra comprendre une pente permettant l'infiltration des eaux dans la noue d'infiltration en période de forte précipitation;
- Le demandeur fournira un plan et la liste des espèces végétales plantées pour accord avant travaux du Service Vert et du Service Environnement. Ces espèces devant dans tous les cas être indigènes et favorables au développement de la biodiversité;
- Il y a lieu d'indiquer les dimensionnements de tous les ouvrages en m³ et non en m² comme dans certains cas. Tous ces dispositifs doivent être calculés sur base du ratio de 33 L/m² de surfaces de toitures pour les citernes de réutilisation d'eau pluviales et de 33 L/m² de surfaces imperméabilisées pour les dispositifs de stockage temporaire (bassin d'orage, noue, bassin d'infiltration).

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, très calme,
- Dans ce quartier, la rue de Linkebeek est étroite et pavée, en sens unique de circulation, et le trottoir est en gravier, protégé de la rue par une haie basse discontinue,
- Le terrain sur lequel porte la demande sert actuellement de parking à ciel ouvert aux navetteurs et aux visiteurs de l'étang de pêche,
- Les parcelles cadastrées division 4, F121a, F124 b et F125a sur lesquelles porte la demande se situent entre :
 - au Nord, le cimetière de Saint-Gilles,
 - au Sud-Est, l'actuelle halte SNCB du Moensberg, et au-delà de la ligne 26 du chemin de fer, un ensemble de logements situés dans le même plan particulier d'affectation du sol et construits par la SLRB,
 - au Sud-Ouest, l'étang de pêche et des terrains potagers,
 - au Nord-Ouest, un quartier d'habitation bâti en ordre continu et semi continu, constitué pour majorité de maisons unifamiliales bâties en recul, et de gabarit R+1 ou R+2+T,

- Le terrain sur lequel porte la demande est grevé d'une servitude au profit d'Infrabel, la Loi de 1891 imposant le respect d'un recul de 20 mètres avant d'implanter toute construction,
- La maison située à gauche du terrain sur lequel porte la demande (n°88) est de typologie à 3 façades et de gabarit R+2+T,
- Le couvert végétal est surtout présent en fond de parcelle et le talus boisé (ormes, robiniers, bouleaux, chênes, érables),
- Le terrain est en pente ascendante de l'alignement vers le fond du terrain et vers le chemin de fer et le relief est très fortement marqué entre le cimetière et le terrain, par un talus boisé,

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

- La construction de 43 logements, dont 8 maisons unifamiliales, et d'un parking de 46 emplacements en sous-sol,

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

- Le projet vise un ensemble de logements dont l'implantation en 'composition ouverte' est prescrite par le plan particulier d'affectation du sol, ainsi qu'une zone récréative le long du chemin de fer et une zone de recul,

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

- en matière de programme :
 - 8 maisons unifamiliales, implantées 2 par 2, et comportant chacune de 3 à 4 chambres,
 - 35 appartements répartis dans 4 immeubles, à raison de 8 à 9 appartements par immeuble,
 - la typologie des appartements est variée : 5 studios, 5 appartements de 1 chambre, 15 appartements de 2 chambres, 10 appartements de 3 chambres,
 - un parking de 46 emplacements en sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan particulier d'affectation du sol situe ce terrain dans sa zone 6C – zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert, permettant d'envisager des constructions isolées mais également des résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural,
 - le bâti envisagé par le plan particulier d'affectation du sol dans cette zone 6C, d'application de part et d'autre du chemin de fer, diffère donc de celui, principalement en front bâti, que l'on retrouve le long des voiries qui traversent le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol.
 - Ce faisant, le plan particulier d'affectation du sol privilégie une urbanisation en ordre ouvert, avec préservation de perspectives ouvertes dans lesquelles les constructions peuvent s'insérer à concurrence d'une emprise au sol d'1/5 de la superficie du terrain à bâtir,
 - du côté de la rue, le projet propose l'implantation des 4 volumes constitués de chacun de 2 maisons unifamiliales jumelées, dont les gabarits respectent à la fois ceux de la rue et le prescrit du plan particulier d'affectation du sol ,
 - elles sont distantes entre elles de 15 mètres, ce qui permet l'aménagement de jardins privés et d'abords qui en permettent un bon éclairage et un bon ensoleillement, ainsi que la réalisation de l'objectif paysager du plan particulier d'affectation du sol, d'autant plus que l'emprise au sol globale du projet est réduite à 15%, soit ¾ du maximum envisageable
 - à l'arrière, le projet implante 4 immeubles de gabarit R+2+T du côté avant et R+1+T à l'arrière avec toiture abritant 2 niveaux, ce qui respecte l'objectif du plan particulier d'affectation du sol et la façon dont il gère les gabarits par rapport au relief du sol. Ils contiennent 8 à 9 appartements chacun, objet de la dérogation, à apprécier en regard de l'économie d'emprise au sol que propose le projet. Les immeubles 6, 7 et 8 sont similaires. L'immeuble 5, le plus proche de la parcelle riveraine présente un étage de moins, et chaque logement dispose d'un espace extérieur,
 - ces immeubles, isolés, sont implantés « en peigne » vis-à-vis du talus, avec ouvertures non bâties maintenant des perspectives vers l'important talus et dans le respect de la surimpression qui figure au plan particulier d'affectation du sol, indiquant pour cette parcelle « une composition ouverte tenant compte de l'axe héliothermique »
 - la volumétrie de ces immeubles, articulée et de faible largeur, formant un ensemble dans lequel s'insère l'avant-plan du projet (composé des 8 volumes de maisons unifamiliales), présente des versants de toiture qui s'intègrent au paysage de cette partie du quartier au relief marqué, notamment par un choix de matériaux naturels (briques et tuiles de terre cuite dans les tons rouge-brun), gage de discrétion et d'intégration dans des paysages de ce type,
 - l'immeuble 8, située le plus près du chemin de fer déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que la hauteur de la façade arrière dépasse de 59 centimètres la hauteur maximale (2x 2,80 mètres par rapport au niveau du relief naturel du sol à cet endroit),

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet satisfait pleinement à la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol, par un aménagement de pleine terre, comportant notamment une noue marquée d'un alignement d'arbres et prolongée d'un espace de placette au revêtement drainant, ainsi que, au Sud, d'un espace vert dans lequel le projet propose l'aménagement d'une « ligne d'eau »
 - entre les constructions, les jardins, le projet aménage une placette publique pour favoriser la convivialité et la rencontre des habitants,
 - les accès piétons sont bordés de gazon renforcé pour permettre l'accès des véhicules de secours,
 - les accès et la placette sont en pavés drainant,
 - les espaces sont délimités par des haies mixtes tel que le préconise l'IBGE,
 - les espaces de jardin sur la dalle de parking sont couverts par au moins 40 centimètres de terre, ce qui est à augmenter à 60 centimètres pour respecter la norme édictée par le règlement régional d'urbanisme,
 - les abords sont conçus en fonction d'une possibilité de ré-infiltration des eaux pluviales (perméabilité des surfaces, noue...),
 - la demande implique l'abattage de 2 arbres à haute tige (orme et robinier), la replantation sur le site est prévue par :
 - 4 arbres en voirie,
 - 12 arbres le long de la noue dont question ci-après,
 - 4 arbres dans les jardins des maisons,
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol permet le stationnement de 46 véhicules, 35 emplacements pour les vélos,
 - la rampe est située à 4 mètres de la limite gauche de la parcelle, au pont bas du terrain ce qui est favorable en termes de fouille, et à 7,60 mètres de la maison voisine, ce qui permet un aménagement paysager entre la limite de la parcelle et la rampe, mais nécessite que soient évitées les nuisances visuelles et olfactives vis-à-vis de la maison la plus proche (stockage des immondices en attente de collecte...)
 - le stationnement des vélos est situé proche de la rampe, une autre zone de stationnement est prévue à l'extérieur, couverte et sécurisée,
 - chaque maison dispose d'un rangement extérieur pour vélos,
 - en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les eaux propres sont dirigées vers un système de rétention, récupération et infiltration,
 - les eaux de pluie provenant de la dalle du parking, le bassin d'orage à une capacité de 26 m³, le bassin de rétention 55 m³,
 - les eaux de pluie provenant des toitures, le bassin de rétention de 9 m³, citerne de récupération de 11 m³, un bassin d'infiltration de 11 m³ par immeuble,
 - les eaux de pluie provenant des pavés drainant de la placette, le bassin d'orage à une capacité de 26 m³, une noue d'infiltration de 46 m³,
 - les maisons disposeront chacune une citerne de récupération de 6 m³,
 - le trop plein est dirigé vers l'égout,
 - quant à la gestion des poubelles :
 - les poubelles sont stockées dans le sous-sol, dans 2 locaux qui sont situés non loin de la rampe,
 - de plus, un emplacement utilisé uniquement les jours de collecte est prévu à l'extérieur, proche de la voirie pour faciliter les collectes,
 - Les jours de collectes, les containers sont placés à gauche de l'accès carrossable, le long de la limite latérale de la parcelle de gauche, ce qui nécessite un aménagement (recul et écran végétal) évitant des nuisances aux voisins les plus proches,
 - quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont en briques rouges et les toitures en tuiles plates de même ton. Les châssis sont en aluminium laqué de teinte gris anthracite, tout comme les rives, les garde-corps;
 - en matière d'environnement:
- Considérant:
- les remarques particulières de l'avis SIAMU du 24/07/2018 concernant les accès prévus pour les véhicules de secours ;
 - les modifications apportées au local vélo ;
 - que les eaux pluviales des maisons sont rejetées à l'égout après passage dans une citerne de récupération et un bassin d'orage ;

- que les eaux recueillies par les surfaces des balcons et terrasses des appartements doivent être temporisées avant d'être rejetée à l'égout. En aucun cas elles ne peuvent être infiltrées ;
- que les citernes de récupération d'eau de pluie des maisons doivent être reliées à un bassin d'orage dont le trop-plein s'évacuera dans la noue si les niveaux le permettent ou à l'égout en dernier recours ;
- que de manière générale, il est demandé que les flux d'eaux claires et polluées soient séparés et clairement schématisés ;
- que conformément au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur doit à ses frais construire le trottoir. Il s'agit d'une condition de bon aménagement des lieux et non d'une charge d'urbanisme ;
- que les citernes de récupération d'eau de pluie des maisons doivent être raccordées au minimum à un WC par habitation. Pour les appartements, il est insuffisant de n'utiliser l'eau pluviale des citernes que pour arroser les abords ;
- que la placette en pavés infiltrant doit comprendre une pente permettant l'infiltration des eaux dans la noue d'infiltration en période de forte précipitation ;
- que les espèces végétales plantées doivent être indigènes et favorables au développement de la biodiversité ;
- qu'il y a lieu d'indiquer les dimensionnements de tous les ouvrages en m³ et non en m² comme dans certains cas. Tous ces dispositifs doivent être calculés sur base du ratio de 33 L/m² de surfaces de toitures pour les citernes de réutilisation d'eau pluviales et de 33 L/m² de surfaces imperméabilisées pour les dispositifs de stockage temporaire (bassin d'orage, noue, bassin d'infiltration).

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

Considérant que l'article 67 du CoBAT qui a été abrogé par la réforme du CoBAT entrée en vigueur le 30 avril 2018 dispose que « *A moins que ses prescriptions ne les imposent expressément, le plan particulier d'affectation du sol approuvé après le 1^{er} janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme et de lotir et de certificats d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol. Toutefois, la dispense visée à l'alinéa 1^{er} n'est pas applicable aux demandes relatives aux actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication.* »,

Considérant que son remplacement par l'article 188/11 n'est pas encore d'application, et que la date buttoir du 1^{er} janvier 1981 sera portée au 29 juin 2001 (entrée en vigueur du PRAS),

Considérant dès lors, ces deux motifs d'enquête suivant trouvent à s'appliquer :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - En situation existante, la dernière utilisation connue du terrain sur lequel porte la demande est, pour une bonne partie, un parking qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, et les aires de stationnement et de manœuvres sont stériles et dépourvues de végétation,
 - Hormis le talus en fond de parcelle, celle-ci ne présente guère de qualité paysagère,
 - Le projet envisage la replantation 20 arbres, de haies mélangées, et de conserver l'aspect boisé du talus, vers lequel sont ménagées des perspectives, dans le respect de la « composition ouverte » préconisée par le plan particulier d'affectation du sol
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le plan particulier d'affectation du sol prévoit pour cette parcelle une urbanisation en ordre ouvert dans la verdure, orientée en tenant compte de l'axe héliothermique,
 - L'objectif du plan particulier d'affectation du sol vise une occupation libre sur l'ensemble de la parcelle et une hauteur de façade de 2 x 2,80 mètres à compter de point de relief le plus élevé du périmètre construit (prescription O.B.i), adaptée au caractère paysager et à la typologie de cette partie centrale du quartier, marquée par un des perspectives ouvertes à proximité de la halte et le long du chemin de fer, alors que les logements sont plutôt implantés en front bâti (avec hauteurs de façades pouvant atteindre 8 mètres - prescription O.B.k) à mesure que l'on s'éloigne de la halte, située au centre du territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol,
 - On constate que le relief joue un rôle prépondérant dans la perception du couvert végétal dans le paysage et des aménagements et constructions aménagées en ordre ouvert, et que la prescription vise à étager les constructions au gré de l'allure générale du relief naturel des lieux, dont l'implantation est au choix des auteurs de projets,

- Le plan particulier d'affectation du sol permet en conséquence, sur ce site, des implantations sur l'ensemble de la parcelle en différenciant les typologies et gabarits par rapport à ceux des constructions en front bâti,
- Le parti du projet, avec emprise inférieure aux possibilités qu'offre le plan particulier d'affectation du sol apparaît préférable à une implantation plus fermée qui porterait atteinte à la perception du talus dans le paysage
- Une implantation uniquement en front bâti ne rencontrerait en effet pas l'esprit et l'objectif particulier du plan particulier d'affectation du sol pour ces terrains de la partie centrale de son territoire, pour laquelle ce parti urbanistique de composition ouverte est à considérer comme une des données essentielles du plan,
- Pareilles implantations sont d'ailleurs prévues pour d'autres ensembles, régis par d'autres zones du plan,

En conséquence, l'implantation respecte la zone de constructions isolées à caractère vert du plan particulier d'affectation du sol :

- en proposant une urbanisation en ordre ouvert, dans un environnement vert,
 - en réduisant la largeur des fronts bâtis qui seront visibles depuis l'espace public,
 - en conservant des perspectives visuelles traversant le site et laissant visible le talus boisé en arrière-plan,
 - en respectant les distances prescrites entre les constructions,
 - en limitant le nombre de volumes bâtis et l'emprise pour augmenter l'importance et la qualité des espaces non bâtis, pour offrir des constructions plus compactes (Cette même optique a été utilisée pour la délivrance, sur la même zone du plan particulier d'affectation du sol, des constructions érigées par la SLRB situées de l'autre côté du chemin de fer (jusqu'à 10 logements par immeuble, objet de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol),
 - en conservant la perméabilité visuelle vers le talus boisé,
 - en situant le stationnement en sous-sol, ce qui implique qu'il n'y aura aucune circulation de véhicule sur la parcelle,
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - La voirie est étroite, le trottoir n'est pas aménagé,
 - Le projet propose, en complément de l'aménagement de la parcelle, d'aménager du stationnement longitudinal en voirie (9 emplacements entre 4 arbres d'alignement),
 - L'aménagement du trottoir est à charge du demandeur. Le terrain a été rétrocédé à la commune,
 - Le gabarit de la voirie n'est pas modifié,
 - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées), qui prescrit «la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.» :
 - L'article 94 du CoBAT dispose que les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan particulier d'affectation du sol que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires des dits plans,
 - Le plan particulier d'affectation du sol prescrit un gabarit R+1+T, fixe la hauteur sous corniche (prescription O.B.I) mais est muet quant à la hauteur des faîtes, au nombre de niveau sous les versants ou à la profondeur des constructions,
 - Il laisse de ce fait une liberté à l'auteur de projet dans la conception de ces volumes,
 - Le règlement régional d'urbanisme fixe la hauteur des constructions à la moyenne des hauteurs avoisinantes. Il est donc plus précis que le plan particulier d'affectation du sol mais ne lui est pas contraire,
 - Le projet porte la hauteur des faîtes à 18,60 mètres et dépasse celui des constructions existantes riveraines de plus de 6 mètres. Cependant, ces gabarits sont ceux des immeubles que le projet implante du côté du du talus boisé, alors que les premières constructions du projet (maisons unifamiliales) visibles depuis l'espace public sont de moindre gabarit, et que le projet doit être apprécié, sur ce point, au regard de l'économie d'emprise au sol des volumes bâtis,
 - Le projet s'inscrit dans la recherche d'un aménagement de qualité, de compacité du bâti, de limitation de l'emprise au sol et s'inscrit dans le paysage fortement marqué par un talus boisé en paysage de 'fond de scène', caractéristique des fonds de jardins de cette rive de la rue de Linkebeek,

- Les immeubles les plus importants du projet étant situés en arrière-plan des maisons unifamiliales et de l'aménagement paysager au centre du projet, l'impact visuel de ces immeubles sera réduit par rapport à une implantation davantage à front de rue,
- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - le projet déroge à l'article n°O.B.i. qui prescrit « *Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres.* » :
 - Cet article O.B.i se rapporte aux constructions situées hors des fronts bâtis (dont la hauteur de façade est régie par l'article O.B.k du plan),
 - Cette hauteur est donc mesurée, dans le cas présent et en raison de l'implantation soucieuse de l'axe héliothermique, en façade arrière, et n'est pas respectée uniquement pour l'immeuble 8, situé le plus proche du chemin de fer,
 - Cette dérogation est mineure et a peu d'impact sur l'environnement bâti, et est à apprécier notamment en fonction du moindre gabarit de l'immeuble implanté le plus près des maisons existantes de cette rive de la rue,
 - non-respect de l'article n°6.c.a. qui prescrit « *Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural* » :
 - La demande propose des programmes de 8 à 9 logements par immeuble,
 - Le choix d'implantation et la limitation du nombre d'immeubles sont motivés par un souci d'augmenter la qualité des espaces non bâtis, d'offrir des constructions plus compactes, et augmenter la valeur des espaces non bâtis en offrant une multitude de perspectives et des vis-à-vis qui permettent un bon éclairage naturel et l'ensoleillement des logements projetés,
 - En ce sens le parti architectural du projet, dérogoire sur ce plan mais fortement économe en termes d'emprise au sol, répond au bon aménagement des lieux et à la volonté de réduire les déperditions thermiques en réalisant des immeubles plus compacts, bien éclairés et tirant parti de l'ensoleillement des baies et façades,
- application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition, ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
 - Le parking de 45 voitures est situé en sous-sol et accessible par une rampe située à proximité de la rue et qui est rapidement couverte, ce qui en réduit son impact,
- application de l'article 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte);

Vu la qualité et la cohérence du projet, sa recherche d'intégration dans le paysage et dans le quartier par une architecture affirmée au caractère sobre et novateur :

Considérant le souci paysager qui sous-tend le parti du projet, et notamment l'intégration des immeubles dans le talus boisé, le caractère d'implantation en ordre ouvert permettant de conserver la visibilité du talus, et de traverser le site du regard tout en assurant que :

- le gabarit et la typologie du bâti proposé du côté de la rue (maisons unifamiliales) soit respecté,
- le nombre d'étages prescrit soit respecté puisque le plan particulier d'affectation du sol laisse à l'auteur de projet une certaine liberté dans la volumétrie et la conception des toitures,
- l'ensemble architectural soit garanti par la cohérence des matériaux et du style de constructions, formant un ensemble à identité propre, à l'instar du projet réalisé par la SLRB de l'autre côté des voies de chemin de fer

Considérant que le nombre de logement par immeuble sur ce site est plus important, et ce dans le but d'une plus grande compacité, quel que soit le statut des logements,

Considérant que l'emprise proposée des constructions est limitée à 15 % (superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës), valeur bien en-deçà du maximum (20%) que permet le plan particulier d'affectation du sol,

Considérant que la dalle dépassant du parking doit être couverte, en tout point, d'une couche d'une épaisseur de minimum 60 centimètres de terre,

Considérant que la vue panoramique sur la vallée est garantie depuis la zone récréative par l'implantation en ordre ouvert prescrite par le plan particulier d'affectation du sol,

Considérant que la volonté de réduire le nombre d'immeuble permet d'augmenter la valeur des espaces non bâtis entre immeubles, ce qui répond à l'objectif de ménager des percées visuelles à travers le site,

Considérant que la densité du bâti proposé (indice P/S = 0.56) est :

- compatible avec le quartier et le caractère d'urbanisation ouverte que prône le plan particulier d'affectation du sol pour ce site,
- comparable à celle d'un projet qui proposerait une emprise de 20% en gabarit de R+1+toiture à versants, ce qui nécessiterait d'aménager davantage de voies d'accès, et ne ferait pas autant la part belle aux espaces verdurisés de diverses natures qui caractérisent le projet,

Considérant que l'augmentation de la mobilité en conséquence est donc compatible et prévisible par rapport aux possibilités de construction que prévoit le plan particulier d'affectation du sol, et qu'à cet égard :

- la perspective de l'aménagement prochain de la halte « Moensberg » pour les lignes 26 et 124 de la SNCB est un atout majeur en termes de mobilité, et de nature à diminuer sensiblement les besoins de mobilité en automobile
- l'offre en stationnement pour vélos au sein du projet est substantielle (38 places à l'extérieur et 35 places en sous-sol)

Considérant que le fait que le projet concentre l'accès carrossable par une seule entrée de garage limite les impacts sur le bâti directement environnant,

Considérant que la noue permet de réduire l'écoulement des eaux vers le bas du terrain et de ré-infiltrer les eaux de pluie dans la nappe phréatique,

Considérant que le projet nécessite l'abattage de 2 arbres de haute tige et que 21 nouveaux sujets sont proposés à la plantation sur le site,

Considérant que les essences des arbres devront être compatibles au caractère du terrain et de la vallée (bouleau, saule, orme, aulne, liquidambar),

Considérant que l'organisation du chantier se fera via le permis de chantier,

Vu que le projet développe une superficie bâtie en affectation de logement qui excède 1000 m² et doit, en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, obligatoirement faire l'objet, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, de charges d'urbanisme à raison de 50€/m² pour la partie bâtie hors sol ainsi que la partie du sous-sol non affectée aux garages, caves, réserves et locaux techniques,

Considérant que la zone fait l'objet d'une vaste réflexion en matière d'hydrologie, et que des problèmes d'inondations ont été rappelés par des riverains lors de la séance publique de la Commission de concertation,

Considérant que l'aménagement de quelques emplacements publics en voirie constitue le complément nécessaire à la mise en œuvre du permis d'urbanisme, sous forme d'une condition de mise en œuvre de celui-ci,

Considérant qu'il y a lieu de proposer au fonctionnaire délégué une charge en numéraire à calculer sur base de la demande, éventuellement modifiée au terme de la procédure, et d'affecter le montant de cette charge à la mise en œuvre des actes et travaux suivants, situés à proximité du projet qui fait l'objet du présent permis d'urbanisme :

Étude et réalisation de la remise en valeur de l'étang de pêche - Article budgétaire 879/732-60/93 du budget 2019, à proximité directe du projet et en aval du projet de ligne d'eau qui figure au projet

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

- recouvrir la dalle du parking d'une couche de terre arable d'une épaisseur minimale de 60 centimètres en tout point pour permettre un aménagement des jardins qui comporte des plantations substantielles,
- préciser en plan et en coupe les aménagements des abords des parties d'immeubles les plus proches du talus,
- d'écarter le lieu de dépôt des poubelles de la maison la plus proche, de les sécuriser dans l'attente de leur enlèvement et de prévoir un écran végétal dense entre cet aménagement et la limite parcellaire latérale,
- fournir un plan modificatif de l'implantation et du rez-de-chaussée du projet (accès SIAMU, local vélo, rejet d'eau pluviale des maisons) ;
- fournir des documents justificatifs le choix réalisé en ce qui concerne la gestion du trop plein des flux d'eaux propres. Ceux-ci seront soumis pour accord avant travaux au Service Voirie et au Service de l'Environnement ;
- remettre un plan modifié des cheminements et volumes de flux d'eau gérés. Celui-ci sera soumis pour accord avant travaux au Service Voirie et au Service de l'Environnement ;
- fournir un plan et une liste des espèces végétales plantées pour accord avant travaux du Service Vert
- répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

La commission rappelle que préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines

Avis non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Urban.brussels-DU s'abstient.

Avis majoritaire FAVORABLE conditionnel de la Commune d'Uccle, motivé ci avant ;

Avis minoritaire DEFAVORABLE de Bruxelles Environnement, motivé comme suit :

Considérant que les immeubles situés à l'arrière présentent une hauteur beaucoup plus élevée que les maisons voisines situées rue de Linkebeek (Rez + 4 dont 2 niveaux sous toiture contre Rez + 1 + toiture) ;

Que cette différence de typologie semble hors-échelle ;

Considérant que les maisons bifamiliales à front de voirie proposées dans le projet sont également impactées par la hauteur trop importante des immeubles en fond de parcelle ;

Que les maisons semblent « écrasées » par ces immeubles ;

Considérant que les immeubles en fond de parcelle sont implantés de manière orthogonale, ce qui crée en apparence un second alignement à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que cette orthogonalité et le gabarit important des immeubles sont peu adaptés au contexte paysager qu'il conviendrait de créer en fond de parcelle ;

Considérant que l'aménagement paysager semble peu étudié ; que la demande est lacunaire en ce qui concerne les essences prévues ;

Considérant que l'espace central est composé en grande partie d'une placette couverte de dalles drainantes et d'une surface de jardin en gazon renforcé ;

Que ces revêtements laissent peu de possibilités de plantations dans cette zone ;

Considérant que si l'implantation en ordre ouvert permet une percée visuelle vers le talus boisé en fond de parcelle (implanté en zone récréative du PPAS), en revanche, les immeubles en fond de parcelle dépassent la hauteur du talus au bas duquel ils sont implantés ;

Considérant qu'il en résulte que les immeubles proposés nuisent à la visibilité du talus boisés dès lors qu'ils sont plus hauts et en avant plan de ce talus;

Considérant que l'entrée des voitures (46 emplacements) ce fait du côté gauche de la parcelle, à proximité des maisons voisines de la rue de Linkebeek ;

Que les allées et venues de véhicules à proximité de cette maison sont nuisibles à la quiétude des habitants des maisons directement voisines ;

Considérant que l'élargissement de la voirie et l'aménagement de place de parking le long du terrain nuit au caractère pittoresque de la rue de Linkebeek ;

Considérant que le projet nuit globalement au caractère paysager et pittoresque de la zone ;

Considérant que les logements proposés présentent de bonnes qualités d'habitabilités qu'ils sont de capacités variées ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le gabarit des immeubles et leur implantation de manière à renforcer les qualités paysagères du site ;

Considérant qu'il y a lieu également de prendre en considération le caractère pittoresque de la rue de Linkebeek.