

Séance du 2 octobre 2019 / Zitting van 2 oktober 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10269-2018
Situation : Avenue Van Bever 1
Demandeur : MGS SYNDIC SPRL - ACP « Van Bever »
(Demande de renouvellement du permis d'environnement des parkings en sous-sol
(ensemble de 3 immeubles à appartements))
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10407-2019
Situation : Rue de Stalle 103
Demandeur : BPOST – Energy & Environment sa - M. De Marie Henri
(Régularisation de l'exploitation d'un immeuble de bureau (bureau de distribution postal))

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.715-2019
Situation : Rue du Pacifique 44
Demandeur : KNOCK sprl - Madame Sandrine VERCOUTERE
(Remplacer les châssis en façade avant)
- 4) 156/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.830-2019 (art.177)
Situation : Rue du Bourdon 27
Demandeur : Pouvoir organisateur de l'Ecole primaire et maternelle libre subventionnée
Notre-Dame de la Consolation asbl - Monsieur Jean-Louis Van Meerbeek
(PERMIS ECOLE 16/PFD/1707199 : Démolir une annexe et deux préaux,
construire une annexe et trois préaux, remplacer une toiture à double pente
par une toiture plate, remplacer les châssis)
- 5) 162/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.622-2019
Situation : Rue de Linkebeek 27
Demandeur : M. et Mme Tom et Sabrina BERGHMANS
(Démolir et reconstruire une habitation mitoyenne 3 façades)
- 6) 161/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.608-2019
Situation : Rue Basse 52
Demandeur : Monsieur Nicolas NUYENS
(Transformer et étendre une habitation uni-familiale, et construire un car-port
en zone latérale)
- 7) 163/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.646-2019
Situation : Vieille rue du Moulin 257
Demandeur : Monsieur Arnaud SCHOCKAERT
(Créer un garage et étendre une maison uni-familiale existante ainsi qu'abattre
un arbre à haute tige pour l'accès vers le garage)
- 8) 159/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.814-2019 (art.177)
Situation : Avenue Albert Lancaster à gauche du n°66
Demandeur : PROXIMUS sa – M. Yves BERTHOLOME
(Placer un module d'infrastructure de télécommunication)

Avis reportés de la CC du 18/09/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 9) 130/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.166-2018 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 715 bte 3
Demandeur : ERELIM sa - Monsieur Yaron Swerdlow
(Transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2^{ème} étage et étendre
au 3^{ème} étage)

- 10) 121/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.542-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 771
Demandeur : SARL AMD SWISS INTERIOR DESIGNER - M. François Damidot
(Transformer un abri de jardin en une conciergerie, logement une chambre
répondant aux exigences du permis d’urbanisme n°16-42862-2016 délivré
en date du 19/01/2017)
-

Dossier retiré :

- 11) 160/19 – Demande de certificat d’urbanisme n°2019/2
Situation : Chemin du Crabbegat 53-55-55A
Demandeur : A.C.P. Résidence Crabbegat – M. Pierre Debaeke
(Construire une habitation uni-familiale)

Suite au retrait de la demande de permis d’urbanisme, le dossier (objet 11) est classé sans suite et retiré de l’ordre du jour

- 12) 158/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.485-2019 (art.177)
Situation : Rue de Linkebeek 51B et 71
Demandeur : Administration Communale d’Uccle –
Service Environnement – M. Geoffroy Marinus
(Naturaliser les berges de l’étang de pêche et modifier le relief, démolir/démonter
les cabanons existants, abattre et replanter des arbres, rénover le moine
d’évacuation de l’étang, créer l’amorce d’une rivière urbaine)
- 13) 157/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.818-2019 (art.177)
Situation : Chaussée de La Hulpe 51-53 et 61
Demandeur : BRUXELLES ENVIRONNEMENT –
M. Frédéric Fontaine et Mme Barbara Dewulf
(Aménager une aire de jeux d’ampleur régionale de 9428m²)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 02/10/2019
Dossier : PE-10269-2018
Objet n° 01

| | |
|------------------|--|
| Objet | Demande de permis d'environnement classe 1B |
| Dossier n° | PE-10269-2018 |
| Situation | avenue Van Bever 1-3-5 |
| Demandeur | S.P.R.L. MGS SYNDIC - ACP Van Bever 1-3-5 |
| Objet | Exploitation d'un parking couvert et d'un parking en plein air |
| P.R.A.S. | zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement |
| Enquête publique | du 09/09/2019 au 23/09/2019 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 :

- la demande consiste en la régularisation d'installations existantes;
- le site concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...), afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre;
- le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité, notamment, en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés,

AVIS FAVORABLE à condition d'installer 18 emplacements pour vélos sur le site (1 par logement).

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 02/10/2019
Dossier : PE-10407-2019
Objet n° 02

| | |
|------------------|--|
| Objet | Demande de permis d'environnement classe 1B |
| Dossier n° | PE-10407-2019 |
| Situation | rue de Stalle 103 |
| Demandeur | S.A. BPOST - Madame Christine HERMAN |
| Objet | Exploitation d'un immeuble de bureau (bureau de distribution postal) - Régularisation |
| P.R.A.S. | en zone d'habitation, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant |
| Enquête publique | du 09/09/2019 au 23/09/2019inclus |
| 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 :

- la demande consiste en la régularisation de l'exploitation d'un immeuble de bureau (bureau de distribution postal);
- le site concerné se trouve en zone d'habitation au PRAS;
- le parking fait l'objet d'un marquage au sol afin de déterminer le nombre d'emplacements autorisés;
- il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...), afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.;
- le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité, notamment, en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Respecter le nombre d'emplacements dans le parking couvert et de ne se garer que dans les emplacements marqués au sol;
- Prévoir une zone de parking vélos avec au moins 11 emplacements + attache cadres.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 03

Dossier 16-44715-2019

Demandeur : S.P.R.L. KNOCK - Madame Sandrine Vercoutere

Situation : rue du Pacifique, 44 - rue Général Mac Arthur, 16

Objet : remplacer les châssis en façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44715-2019 introduite le 07/06/2019 par la S.P.R.L. KNOCK c/o Madame Sandrine Vercoutere et visant à remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis rue du Pacifique, 44 / rue Général Mac Arthur, 16;

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

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

07/06/2019 : dépôt de la demande;

14/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/10/2019 : 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 de nombreuses anciennes demeures de grande superficie et divisées en logements multiples à l'instar de l'immeuble faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble s'inscrit à l'angle de la rue du Pacifique et de la rue Général Mac Arthur 16 et date de 1912;
- Il accueille un commerce et un logement au rez-de-chaussée et des appartements à 2 chambres aux étages;
- Les châssis sont d'origine en bois peint en blanc à l'exception des châssis du commerce;
- Certains châssis aux étages ont déjà été remplacés par du PVC, grevant l'harmonie de la façade;
- L'ensemble des châssis est en mauvais état et le soubassement a été recouvert par des caissons en bois de teinte gris foncée, supprimant les caractéristiques patrimoniales d'origine;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC structuré blanc conservant les divisions d'origine et ce, en façades avant et arrière;

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

- Le remplacement des châssis d'origine par des châssis à meilleure performance énergétique est envisageable;
- Cependant, au vu de la qualité de l'immeuble d'angle fortement visible depuis l'espace public, il y a lieu de prévoir le remplacement par des châssis en bois aux divisions et détails (doubles cadres, pare-close,...) identiques à ceux des châssis d'origine;
- En effet l'utilisation du PVC ne peut restituer les cintrages d'origine et induirait un appauvrissement de la typologie de cette façade;
- Le remplacement des châssis en façade arrière, non visible depuis l'espace public, est non soumis à permis d'urbanisme;
- Le cadre en bois au niveau du rez-de-chaussée supprime également toute la typologie du soubassement et il y a lieu de lui restituer ses caractéristiques d'origine;

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

- prévoir le remplacement par des châssis en bois aux divisions et détails (doubles cadres, pare-close,...) identiques à ceux des châssis d'origine, en façade avant, y compris les châssis PVC existants en situation de fait;
- restituer le soubassement (rez-de-chaussée) d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent le respect du patrimoine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit restituer et maintenir ses caractéristiques d'origines;

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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al.4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent (restitution de soubassement et remplacement des châssis en PVC en situation de fait par du bois):

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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 02/10/2019
objet n° 04

Dossier 16-44830-2019 - Enquête n° 156/2019 - Article 177

Demandeur : A.S.B.L. Pouvoir organisateur de l'Ecole primaire et maternelle libre subventionnée Notre-Dame de la Consolation - Monsieur Jean-Louis Van Meerbeek

Situation : Rue du Bourdon, 27

Objet : Démolir une annexe et deux préaux, construire une annexe et trois préaux, remplacer une toiture à double pente par une toiture plate et remplacer les châssis

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44830-2019 introduite le 26/03/2019 auprès de URBAN-Brussels par l'A.S.B.L. Pouvoir organisateur de l'Ecole primaire et maternelle libre subventionnée Notre-Dame de la Consolation - Monsieur Jean-Louis Van Meerbeek, et visant à démolir une annexe et deux préaux, à construire une annexe et trois préaux, ainsi qu'à remplacer une toiture à double pente par une toiture plate et remplacer les châssis sur le bien sis rue du Bourdon, 27;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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 d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2019 au 17/09/2019 inclus;

Considérant que la chronologie est la suivante :

26/03/2019 : dépôt de la demande auprès de URBAN.Brussels;

06/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et notification de sa demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

03/09/2019 au 17/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle, qui traverse l'îlot entre la rue du Bourdon et la rue de Calevoet, est occupée par des bâtiments scolaires se développant principalement en intérieur d'îlot;
- Des petites constructions secondaires sont implantées en limites parcellaires;
- L'accès au site s'effectue par la rue du Bourdon;

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

- Le remplacement de châssis, soit les 20% restants qui n'ont pas pu l'être lors d'une phase de rénovation datant de 2015;
- Le remplacement des préaux constitués de colonnes en asbeste-ciment supportant une toiture en bois avec couvertures en tôle ondulée en asbeste-ciment également. Ces préaux sont localisés le long de la limite séparative de droite (rue du Bourdon) et en fond de parcelle (jouxant les fonds de jardins de la rue de Calevoet);

- La reconstruction du local d'accueil pour les classes de maternelles. Ce local, situé à l'avant du site, est vétuste et présente un manque flagrant de confort pour l'accueil des enfants. La toiture plate de cette extension est prévue verdurisée;
- Le remplacement de la toiture de l'espace central abritant la salle de gymnastique (fermes métalliques légères et couverture en asbeste-ciment);
- La mise en conformité de la chaufferie et des installations électriques;

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

- Les menuiseries à remplacer sont en bois ou en PVC de diverses générations. Les nouveaux châssis seront en PVC blanc, ce qui permettra d'harmoniser l'ensemble tout en veillant à répondre aux objectifs de développement durable;
- Il apparaît toutefois au vu des documents joints à la demande de permis que les situations de fait et de droit des châssis sont incohérentes (notamment en façade ouest), ce qui doit être précisé avant la délivrance éventuelle du permis;
- Les préaux sont fortement dégradés et présentent des risques de sécurité et de santé pour leurs utilisateurs. Les nouvelles constructions présenteront un développement et une typologie similaires. Une nouvelle installation est prévue le long du bâtiment sis au n° 31 de la rue du Bourdon, afin de pouvoir répondre aux besoins en termes d'espace d'accueil nécessaire;
- La nouvelle construction destinée à accueillir les enfants des classes maternelles présente des qualités spatiales et architecturales en réponse à l'affectation abritée. Ce nouveau bâtiment est implanté à l'avant-plan du bâtiment principal, sans en dénaturer les caractéristiques urbanistiques;
- La toiture de l'espace central présente des signes de vétusté et ne permet pas, de par sa faible hauteur libre, une bonne utilisation de la salle de gymnastique. La nouvelle composition, sous forme de toiture plate, permet de rehausse l'ensemble, tout en conservant la hiérarchie des volumes et la lecture des toitures à versants des espaces latéraux. La gestion des écoulements des eaux sera simplifiée. Cette nouvelle toiture sera végétalisée;
- La toiture à démolir est en tôles en asbeste ciment, il conviendra de se conforme à la législation en vigueur quant au chantier de décontamination d'amiante (rubrique 27);

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet améliore les qualités bâties de cet intérieur d'îlot, tout en conservant la hiérarchie des volumes existants;
 - Les toitures plates seront, pour la plupart, verdurisées afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'ensemble, à l'exception toutefois des préaux;
 - Les murs de clôtures ne seront pas rehaussés pour les besoins des reconstructions des préaux;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Les constructions s'inscrivent, soit en limite mitoyenne, soit au cœur de la parcelle, ce qui est inhérent aux implantations existantes;
 - Les différentes interventions ne génèrent pas d'impact sur les constructions et propriétés voisines, à l'exception du préau situé côté rue qui, dépassant du mur de clôture et accolé au jardin de l'habitation voisine, sera susceptible de causer des nuisances sonores;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La rehausse de la toiture centrale s'effectue au cœur d'un bâti existant, sans en impacter les volumes et sans générer de nuisances envers les parcelles avoisinantes;

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

- proposer une toiture végétalisée sur le préau côté rue en vue de minimiser son impact visuel sur l'habitation voisine et diminuer les nuisances sonores;
- prévoir un matériau absorbant acoustique sur la sous-face de ce préau;
- se conformer à la législation en vigueur quant au chantier de décontamination d'amiante (rubrique 27);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de modifications techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact visuel et sonore du préau côté rue doit être maîtrisé;

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

Urban-DPC s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 05

Dossier 16-44622-2019 - Enquête n° 162/19

Demandeur : Monsieur et Madame Tom et Sabrina BERGHMANS

Situation : rue de Linkebeek 27

Objet : démolir et reconstruire une habitation mitoyenne 3 façades

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 06

Dossier 16-44608-2019 - Enquête n° 161/2019

Demandeur : Monsieur Nicolas Nuyens

Situation : Rue Basse 52

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale, et construire un car-port en zone latérale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44608-2019 introduite le 09/04/2019 par Monsieur Nicolas Nuyens, et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale, ainsi qu'à construire un car-port en zone latérale sur le bien sis rue Basse, 52;

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

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

○ motifs inhérents 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 du Titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2019 au 17/09/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison mitoyenne font les observations suivantes :*
 - *L'annexe de leur habitation est de loin inférieure à la taille du projet, contrairement à ce qui est indiqué dans l'explicatif dudit projet;*
 - *Ils s'inquiètent quelque peu de l'ampleur du projet qui va doubler le volume existant, avec une extension arrière assez conséquente, et d'une hauteur dépassant de plusieurs mètres le mur de séparation existant entre les N° 50 et 52;*
- *Un habitant fait les observations suivantes :*
 - *Le projet de rénovation et d'extension ne respecte pas l'ensemble des 2 maisons mitoyennes n° 52 et 50;*
 - *La hauteur d'une extension jusqu'au faite du toit est excessive ainsi que l'emprise sur le jardin de la façade arrière du bâtiment existant;*
 - *Le projet prend la lumière et les vues du n° 50. Contrairement à l'affirmation du demandeur, l'ensoleillement n'est pas respecté avec une hauteur de l'extension jusqu'à 5,65m;*
 - *Ni le living côté jardin, ni la terrasse, ni la cuisine, ni la chambre au 1^{er} étage auront de la lumière;*
 - *La maison est actuellement louée surtout du fait de son jardin et des vues. Elle jouxte la zone humide « Marais du Broek » géré par la Commune et Natagora;*
 - *Une extension présenterait un grand préjudice pour les habitants de la maison voisine;*
 - *Le mur mitoyen d'une hauteur d'environ 1,80 m doit rester intact et ne peut pas être rehaussé;*
 - *Une éventuelle extension d'une hauteur raisonnable (2,50m) devrait se faire à 4 ou 5 mètres du mitoyen;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2019 : dépôt de la demande;

06/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

03/09/2019 au 17/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/10/2019 : 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 sur laquelle porte la demande est implantée en mitoyenneté de droite, le long de la rue Basse. Elle forme l'amorce avec la rue des Pêcheurs;
- Elle présente une implantation légèrement de biais par rapport à l'alignement, et un gabarit R + 1 + Toiture à versants.
- Le jardin paysager de la maison se développe à l'Ouest;
- Un arbre à haute tige a été abattu, le long de la façade latérale de droite, et au droit de laquelle figure un passage permettant l'accès au jardin;
- La maison voisine de gauche présente la même typologie. Elle a cependant fait l'objet d'une extension conséquente en façade arrière, tout en maintenant une zone non bâtie le long de la limite mitoyenne. L'immeuble suivant vers la gauche présente un gabarit plus conséquent;
- L'immeuble de droite, au-delà de la rue des Pêcheurs, présente une typologie à 3 façades, pour un gabarit R + 1 + Toiture à versants;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale en proposant une annexe sur 2 niveaux en mitoyenneté de gauche, et une extension latérale au 2^{ème} étage;

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison aux propositions modestes et de lui conférer une typologie à 3 façades plus contemporaine;
- Le projet présente néanmoins, un impact non négligeable envers la maison mitoyenne de gauche, en matière d'emprise, mais un peu moins en matière d'ensoleillement;

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

- en matière de programme, le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et réorganise les espaces de vie à chaque niveau. Toutefois il s'avère que les aménagements proposés présentent peu de qualités en matière de compacité et d'économie d'espace (dressing, chambre 2, espaces sous toiture,...);
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une extension relativement conséquente en mitoyenneté de gauche, et ce sur 2 niveaux. L'extension s'accroît au 2^{ème} étage, sous forme d'un volume émergeant de la toiture à versants afin de former la façade latérale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet aménage un emplacement de stationnement couvert en zone latérale de droite, ce qui renforce la minéralisation de cet espace de transition;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la maison, tout comme d'autres constructions voisines, ne dispose pas de garage privatif. Le projet propose, comme indiqué ci-avant, l'aménagement d'un emplacement de stationnement couvert en zone latérale de droite;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande n'est pas explicite quant aux mesures prises afin de tendre au respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 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 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - en mitoyenneté de gauche, l'extension présente une profondeur supérieure à 3 mètres et ce, sur 2 niveaux, ce qui a pour conséquence d'enclaver la maison voisine et l'altération des qualités patrimoniales de l'ensemble;
 - les espaces de vie sont localisés au 1^{er} étage, ce qui ne permet pas un accès direct vers le jardin, mais permet un meilleur ensoleillement intrinsèque;
 - la dérogation est accentuée par l'implantation du volume du 2^{ème} étage, vu que l'espace sous combles n'est pas praticable actuellement vu le faible dégagement sous pentes;
 - une terrasse est aménagée en zone latérale de droite au 1^{er} étage, et couverte par le volume du 2^{ème} étage, ce qui accentue le gabarit de l'extension par rapport à la volumétrie existante;
 - Article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le projet propose une extension sur 2 niveaux en mitoyenneté de gauche nécessitant une rehausse très conséquente et non souhaitable du mur mitoyen existant, ce qui aura pour

conséquence une perte importante de luminosité pour les espaces de vie de cette maison voisine et de son extension latérale;

- l'extension du 2^{ème} étage s'apparente à 1 niveau complet couvert par une toiture plate, alors que l'ensemble formé avec la maison voisine (R+ 1 + Toiture à versants) est cohérent est harmonieux;
- o Article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - la zone latérale est aménagée en espace de stationnement couvert, ce qui rompt les perspectives paysagères de l'amorce de la rue des Pêcheurs et tend à augmenter les superficies minéralisées sur la parcelle;

Considérant qu'au regard des dérogations relatives aux normes minimales d'habitabilité du Titre II du RRU, le projet a suscité les observations suivantes :

- o Article 3, §1 - Titre II du RRU :
 - La cuisine présente une superficie de 6,7 m² au lieu de 8m² réglementaires. La cuisine est séparée de l'espace de séjour par une paroi translucide mais ensemble le séjour et la cuisine ont une superficie supérieure à 28m²;
- o Article 4, §1 - Titre II du RRU :
 - La hauteur minimale de 2,50m n'est pas respectée en ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée. Ce fait découle de la situation existante du bâtiment. L'annexe a été imaginée en continuité des niveaux existants des espaces;

Considérant la typologie existante de l'immeuble et l'ampleur du programme proposé ;

Considérant que les espaces d'habitation proposés sont disproportionnés pour cette maison de taille modeste ;

Considérant que les modifications apportées à la façade arrière altèrent les qualités patrimoniales de l'immeuble et de son ensemble bâti ;

Que, vu les spécificités des lieux, cette façade arrière est très visible depuis les espaces publics, ce qui renforce le caractère hybride du projet ;

Considérant que le projet ne tient pas compte des caractéristiques patrimoniales de la maison ;

Considérant que l'ampleur des transformations prévues au sein de la maison engendre un projet s'assimilant à du façadisme ;

Considérant que les proportions des extensions sont plus importantes que la maison existante, ce qui rompt l'équilibre des constructions ;

Que les impacts sur la parcelle voisine sont importants, réduit les vues, enclave le jardin et diminue fortement la luminosité ;

Considérant le manque de cohérence du projet par rapport à son contexte ;

Considérant que le projet s'inscrit également le long de la limite séparative du chemin latéral afin d'y aménager un car-port, ce qui altère les perspectives paysagères vers la zone verte arrière ;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et que les conditions à imposer sont telles qu'elles dépassent le cadre d'application de l'article 191 du CoBAT;

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 02/10/2019
objet n° 07

Dossier 16-44646-2019 - Enquête n° 163/19

Demandeur : Monsieur Arnaud Schockaert

Situation : Vieille rue du Moulin 257

Objet : créer un garage et étendre une maison unifamiliale existante ainsi qu'abattre un arbre à haute tige pour l'accès vers le garage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44646-2019 introduite le 24/04/2019 par Monsieur Arnaud Schockaert et visant à étendre une maison unifamiliale existante ainsi qu'à créer un garage et à abattre un arbre à haute tige pour en assurer l'accès, sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 257;

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

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

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'intervention 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 :

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.1 Implantation qui prescrit "*lorsque le plan prévoit des limites extrêmes de bâtiments principaux, l'implantation est des construction est libre*", en ce que l'implantation dépasse les limites extrêmes;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 Matériaux de façade qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que la porte de garage et les menuiseries de l'extension sont prévues en aluminium de teinte foncée et que les châssis existant ont été remplacés par du PVC blanc;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2019 au 17/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition à l'introduction de voiture au sein de l'intérieur d'îlot;*
- *nuisances du chantier sur la faune et la flore;*
- *dévaluation de l'intérieur d'îlot;*
- *nuisance due au bruit des voitures au sein de l'intérieur d'îlot;*
- *trop d'abattage d'arbres;*
- *non respect du permis d'urbanisme précédent;*
- *risque de parcage des « invités » à découvert au sein de l'intérieur d'îlot;*
- *risque de précédent;*
- *extension de l'habitation en dehors du périmètre constructible;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/04/2019 : dépôt de la demande;

23/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/09/2019 au 17/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, constitué de maisons mitoyennes, de typologie ouvrière, implantées à l'alignement, essentiellement de gabarit R+1+T;
- La typologie du quartier dans lequel se situe la demande peut être définie par les éléments suivants :
 - urbanisation datant de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle;
 - un bâti constitué de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3);
 - des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont implantés en recul;
 - des intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types;
 - la présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot;
- Dans ce quartier, la majeure partie de la Vieille rue du Moulin (dont le tronçon qui donne accès à la maison sur laquelle porte la demande) est à double sens de circulation, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté;
- Quant au couvert végétal, les jardins sont séparés par des haies et les arbres sont présents en fond de parcelle;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est située en intérieur d'îlot et est accessible via une servitude au niveau de la parcelle du n°259;
 - comprend une maison de gabarit R+T et une annexe servant de cabane de jardin;
 - est bordée d'arbres implantés sur les parcelles voisines et possède quelques arbres à haute tiges;
- Historiquement :
 - un plan d'implantation dans la demande de permis d'urbanisme n° 16-14147-1949 fait apparaître, sur la parcelle concernée par la demande, « un vieux baraquement en bois servant de logement », la servitude n'y étant pas indiquée;
 - ce baraquement semble avoir été construit entre 1935 et 1944;
 - aucune demande de permis d'urbanisme pour quelque modification que ce soit n'existe mais il apparaît qu'après 2004 le baraquement a été modifié par l'adjonction d'une large terrasse en bois et la création de fenêtres de toit de type « Velux » en toiture;
 - le registre de population indique des domiciliations dans ce baraquement depuis 1963;
 - concernant le pin noir au bout de la servitude, il semble, au regard de ses dimensions être présent depuis plus de 30 ans, ce qui remet en doute qu'il existe à cet endroit la présence d'une servitude de passage carrossable;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - est située au niveau haut du terrain et le surplombe fortement;
 - elle présente un gabarit R+Toiture à versants;
- Dans la situation de fait, une large terrasse en bois et de forte hauteur (plus de 2 mètres) semble avoir été construite et ce, en dehors des limites constructibles. Cette terrasse court le long de la façade avant et le long du pignon libre. Elle a une profondeur de plus de 10 mètres par rapport à la façade avant;
- Également dans la situation de fait, tous les menuiseries existantes ont été remplacées par du PVC de teinte blanche;
- Le plan de la situation existante se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de l'habitation se fait au niveau de la façade la plus longue et en son centre, sur un hall d'entrée;
 - Ce hall dessert d'une part la cuisine et d'autre part la salle-à-manger et le salon;
 - La cuisine comporte dans une petite annexe un local de rangements;
 - Depuis le salon, un accès vers un dressing et une salle-de-bain, ainsi que le WC situé dans la petite annexe;
 - Un escalier part depuis la salle-à-manger vers les combles;
 - Combles : l'espace est ouvert et est actuellement aménagé en chambre;
- Le permis octroyé, n°16-43903-2018 a visé le réaménagement de la servitude de passage vers le n°257. Il avait été refusé que cet accès soit carrossable, considérant que la maison existante ne comporte aucun garage et que dès lors, la circulation automobile en intérieur d'îlot n'est pas acceptable. L'octroi porte donc sur le réaménagement de la servitude carrossable jusqu'à 5m au-delà du nouveau garage du n°259;

- La maison jouxtant la maison sur laquelle porte la demande (n°259) également en intérieur d'îlot est accessible via la même servitude de passage. Un garage est implanté à l'angle de ce passage, conformément au plan de destination. Cependant ce garage est vétuste et n'est plus utilisable en l'état et la demande de permis d'urbanisme précédente, n°16-43903-2018 vise également la rénovation de ce garage;

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

- La création d'un niveau sous l'ancien rez-de-chaussée avec extension en brique sans joint, de teinte foncée et menuiseries en aluminium de teinte foncée;
- La démolition d'une petite annexe;
- La création d'une extension oblique de type véranda;

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

- Le programme prévoit la création d'un garage sous le niveau de la terrasse existante en situation de fait ainsi que le développement d'un étage sous l'actuel rez-de-chaussée;
- Le projet porte également sur le réaménagement complet de tous les niveaux;
- Afin d'accéder au nouveau garage, la demande porte également sur l'aménagement d'un accès carrossable à partir de ce qui avait été autorisé dans le permis précédent;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Rez-de-chaussée (sous l'actuel rez-de-chaussée) :
 - Le garage et l'entrée de l'habitation;
 - Le garage communique avec le couloir d'entrée;
 - L'entrée mène d'une part vers des locaux techniques et la buanderie ainsi qu'un WC et vestiaire et d'autre part sur les pièces de vie;
 - Les pièces de vie se composent d'un espace ouvert avec salle-à-manger, cuisine et living;
 - Ces pièces s'ouvrent largement sur le jardin;
 - Un escalier part de cette grande pièce vers l'étage;
 - 1^{er} étage :
 - Le palier dessert un hall de nuit menant vers un bureau ouvert qui comporte l'escalier vers les combles;
 - Le bureau communique avec une chambre et cette chambre donne sur un dressing et une petite salle-de-bain;
 - Combles : grenier;

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

- Considérant la disposition des prescriptions particulière de l'îlot 3.4 du PPAS, qu'un garage peut être inclus dans le volume principal de l'habitation, un accès carrossable peut être aménagé au niveau de la servitude afin de garantir la communication entre la voirie et l'habitation;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve son affectation de maison unifamiliale;
 - l'agrandissement a pour but d'augmenter les surfaces habitables qui en situation existante sont réduites au stricte minimum et ne permettent pas une occupation par une famille;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nombre de niveaux projeté est de 2 (R+1+Toiture), ce qui correspond aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol pour cette zone;
 - l'implantation est cependant dérogatoire avec un dépassement conséquent des limites extrêmes de bâtisse;
 - la dérogation étant déjà effective en situation existante de fait, avec l'aménagement de la grande terrasse périphérique en bois, dépassant de plus d'1m de haut le nivellement du terrain;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement de l'accès carrossable est pavé uniquement au droit des roues afin de limiter l'impact visuel et environnemental, et ce avec une protection au niveau du plateau racinaire des arbres environnants;
 - cependant l'aménagement de cet accès carrossable, nécessite l'abattage d'un arbre à haute tiges (érable), situé au droit de l'entrée de la parcelle;
 - cet arbre est issu de régénération spontanée, dont le plateau racinaire est apparent en bordure du sentier;
 - cet arbre fait partie de l'environnement de plantation dense et non entretenue au niveau de la servitude;

- considérant qu'il ne s'agit pas d'un arbre remarquable et que des replantations seront effectuées par des espaces indigènes, tels que le bouleau ou le cornouiller et ce afin de favoriser la biodiversité, l'abattage peut être envisagé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose un garage aménagé au sein de l'habitation et pour un emplacement de parcage;
 - le solde de la parcelle ne peut être utilisé en espace de parcage extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne répond pas au règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales, un schéma devrait être proposé;
 - la toiture de l'extension est en partie végétalisée afin de permettre une temporisation du rejet des eaux pluviales;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'ancienne citerne aérienne est démontée et évacuée;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - article n°IV.2.1 Implantation :
 - en situation de fait, la grande terrasse périphérique existante était déjà fortement dérogatoire;
 - cette extension, sous le niveau du rez-de-chaussée, dépasse légèrement le périmètre de la terrasse existante, et bien que maintenant des reculs acceptables par rapport aux parcelles voisines, celle-ci reste imposante;
 - cependant, dès lors que les intentions du plan particulier d'affectation du sol sont respectées, une dérogation limitée peut être envisagée;
 - en effet, le plan particulier d'affectation du sol vise essentiellement à sauvegarder les caractéristiques urbanistiques tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelle;
 - l'extension maintient la construction existante tout en lui permettant de s'agrandir via un niveau sous le rez-de-chaussée, niveau correspondant au niveau du jardin;
 - dès lors, une extension significative au niveau de la toiture aux limites prescrites par le PPAS aurait porté l'habitation plus haute que le contexte environnant et aurait modifié les caractéristiques urbanistiques de cette petite habitation, initialement construite comme dépendance du n°259;
 - bien que l'extension telle que prévue, via un dépassement des limites extrêmes de bâtisse sous le niveau de l'habitation profite du dénivelé du terrain et permet de maintenir une extension intégrée, cette dernière doit rester limitée afin de ne pas impacter de manière significative l'environnement et la parcelle elle-même;
 - dès lors, il y a lieu de limiter l'extension à la terrasse avant pour le garage pour un seul véhicule, et de supprimer toute extension de la terrasse et volume bâti latéralement (au niveau du pignon);
 - éventuellement une légère extension en toiture, ou une modification des pentes de toiture, peuvent être envisagés afin de garantir un espace habitable ;
 - article n°IV.4.2.1 Matériaux de façade :
 - la maison est non visible depuis l'espace public et l'utilisation de l'aluminium est limité aux nouvelles extensions ainsi qu'à la véranda, la dérogation peut être envisagée;
 - concernant la mise en conformité des menuiseries en PVC, il y a lieu de proposer un matériau plus qualitatif et plus correspondant à la typologie de cette ancienne bâtisse;
 - le projet propose une teinte noire au niveau des nouvelles façades sous l'habitation existante;
 - considérant que cette teinte aura des incidences environnementales de par l'effet d'ilots de chaleur;
 - considérant de plus qu'il est recommandé d'harmoniser l'extension au sous-sol avec le bâtiment existant présentant des caractéristiques patrimoniales et que, dès lors, une teinte plus claire (blanc) serait souhaitable;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'intervention en intérieur d'ilot :
 - considérant que les actes et travaux au sein de l'habitation maintiennent un programme de petite maison unifamiliale, maintiennent un recul important par rapport aux propriétés voisines et que la

parcelle d'1 are reste largement verdurisée et en pleine terre, ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'intérieur d'îlot;

- considérant, à propos de l'aménagement de la servitude carrossable, que seuls les parties au droit du passage des roues seront pavées, que ces travaux ne nécessitent pas de nivellement de terrains importants ni d'aménagement particuliers de la parcelle, hormis l'abattage d'un érable qui sera remplacé par de nouvelles espèces indigènes et que les dimensions du garage, ne sont susceptibles d'amener sur la parcelle qu'un seul véhicule;
- considérant également, qu'il est prévu par le plan particulier d'affectation du sol (conditions particulières de l'îlot 3.4) l'aménagement d'un garage et que dès lors, implicitement, un accès carrossable doit pouvoir être aménagé;
- considérant que le demandeur indique bénéficier d'une servitude de passage, il y a dès lors lieu de fournir tous les documents l'attestant;
- considérant que l'aménagement de cette servitude en accès carrossable ne pouvait être autorisé dans la demande précédente sans qu'un garage ne soit disponible dans le volume habitable et que considérant que cette demande porte sur la création d'un garage et de ce fait l'aménagement de son accès;
- cependant, cet accès doit être aménagé à la stricte accessibilité du garage et pour ce faire, il y a lieu de le limiter par une haie au niveau de la parcelle, le long de l'accès vers le garage et ce, jusqu'au volume construit;
- cette disposition permettant de préserver la quiétude de l'intérieur d'îlot en limitant l'accès de la parcelle à strictement un seul véhicule directement vers le garage, situé à proximité de l'entrée de la parcelle;
- considérant qu'il y a lieu de préserver l'environnement et que pour ce faire il faut limiter au maximum une imperméabilisation non souhaitable, il y a lieu de prévoir le revêtement au droit des roues en matériaux perméables et privilégier dès lors des pavés en dalles gazon;
- considérant que cet aménagement peut être envisagé, dès lors, qu'il n'autorise aucun autre véhicule à stationner, à l'air libre, sur la parcelle;

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

- limiter l'extension sous le niveau de la maison existante à uniquement la partie avant et supprimer toute l'extension latéralement au niveau du pignon, y compris la partie de terrasse latérale;
- limiter les dimensions du garage au stationnement d'un seul véhicule;
- planter une haie le long de l'accès du début de la parcelle jusqu'au droit du volume bâti afin de garantir la non possibilité de parcage en extérieur;
- utiliser un matériau ou dispositif perméable au droit des roues, tels que des pavés en dalles gazon;
- prévoir la replantation d'au moins 1 arbre à haute tige à proximité de l'érable abattu;
- proposer un schéma de gestion des eaux pluviales afin de répondre aux dispositions du RCU en matière de gestion de ces eaux;
- fournir le(s) acte(s) de la servitude;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de châssis et d'aménagements extérieurs et de limitation d'extensions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit proposer une cohérence dans sa typologie, que les impacts doivent être limités au niveau de l'aménagement de l'accès et que la dérogation aux limites extrêmes de bâtisse doit être limitée;

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;

Conditions supplémentaires de Bruxelles-Environnement et de Urban-DPC :

- Proposer un revêtement de tonalité claire (blanc), au niveau de l'extension, et ce afin d'éviter la surchauffe du bâtiment et l'effet de l'îlot de chaleur;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 08

Dossier 16-44814-2019 - Enquête n°159/19 - Article 177
Demandeur : S.A. Proximus - Monsieur Yves Bertholome
Situation : Avenue Albert Lancaster à gauche du n°66
Objet : Placer un module d'infrastructure de télécommunication

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44814-2019 introduite le 08/03/2019 auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme par la S.A. PROXIMUS c/o Monsieur Yves Bertholome et visant à placer un module d'infrastructure de télécommunication sur le bien sis avenue Albert Lancaster (à gauche du n°66);

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - Quartier Hamoir-Observatoire (AGRBC du 27-05-1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 12.1 Zone de jardin,
 - non-respect de l'article n° 13 zone de protection d'arbres,
 - application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°7 Implantation d'une construction isolée du Titre I du RRU;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2019 au 17/09/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *la crainte du comité de quartier que le projet n'ait que le seul but de revendre le bâtiment remarquable pour une promotion immobilière,*
- *la nouvelle demande ne répond pas aux conditions de la précédente,*
- *aucune alternative n'a été analysée,*
- *la demande ne permet pas de comprendre de manière claire le type de technologies installées et les risques associés,*
- *l'analyse des nuisances possibles n'est pas jointe au dossier,*
- *les risques,*
- *la fréquence de maintenance préventive et corrective n'est pas précisée, d'incendie de ce type d'installation,*
- *les travaux ne se limitent pas à la cabine, s'ajoute 2 chambres de visite, un chemin de pourtour, ce qui porte le projet à 125 m²,*
- *la clôture de fil avec de la végétation n'est pas suffisante et n'assure pas de manière suffisante l'obstruction de la vue sur la cabine,*
- *le parking devait être supprimé,*
- *demande la remise en pristin état de la parcelle;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2019 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme,

22/07/2019 : accusé de réception du dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande, adressée au Collège des bourgmestre et échevins, d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et d'organiser les mesures particulières de publicité d'avis au Collège,

03/09/2019 au 17/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

02/10/2019 : 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 ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- Composée essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes dans sa partie basse, elle comprend des immeubles de logement de gabarit un peu plus importants et implantés en ordre ouvert dans sa partie haute;
- Le bâtiment situé sur la parcelle est un immeuble d'équipement collectif implanté dans la pente de la rue, sur une des parcelles de coin entre la rue de l'Équateur et l'avenue Albert Lancaster;
- De gabarit R +2 + étage en recul au coin des voiries, il ne présente plus qu'un gabarit de R + 1 + étage en recul dans la partie haute du terrain, lieu où il prend son accès depuis la voirie;
- La parcelle comprend plusieurs zones de jardin autour du bâtiment et quelques grands arbres, notamment en zone de recul;
- Le plan particulier d'affectation du sol définit le jardin en zone de jardins avec une surimpression de zone de protection d'arbres;

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

- La rationalisation et le déplacement des infrastructures de télécommunication internes du bâtiment existant, en implantant une nouvelle construction, à l'arrière de la parcelle contiguë,
- Le maintien de 2 emplacements de stationnement sur le parking, non couvert, sur la parcelle,
- Un chemin d'accès perméable,
- Une clôture autour de l'installation,
- Le réaménagement de la parcelle, avec plantation d'arbres;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose de concentrer les installations techniques à l'extérieur du bâtiment principal et au sein d'un volume bien plus réduit, vu l'émergence des procédés actuels,
 - la demande ne fait pas état des alternatives envisageables, notamment en ce qui concerne l'implantation des nouvelles techniques au sein de l'immeuble,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le cabanon est implanté à 3 mètres de la limite gauche de la parcelle et 3,15 mètres de la limite de fond, et ce en zone non aedificandi du plan particulier d'affectation du sol,
 - il a une hauteur de 3 mètres et est couvert d'une toiture plate,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement de la parcelle augmente les plantations et les zones de pleine terre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le nombre d'emplacements de stationnement est réduit de 6 à 2,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont bardées d'un habillage métallique gris blanc,
 - par rapport au bâtiment remarquable, la demande s'implante en dehors des perspectives vers ses façades les plus significatives,
 - en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet envisage la ré-infiltration in situ des eaux de pluie, dans le respect des objectifs Régionaux et Communaux en la matière;

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

- en ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot, le cabanon est implanté en fond de parcelle, en zone de jardin, proche de l'aile arrière de l'immeuble d'angle, à l'écart de l'immeuble sis au n°66 de l'avenue Albert Lancaster. L'atteinte à l'intérieur de l'îlot est dès lors restreinte,

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

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

- application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 12.1 Zone de jardin en ce que le cabanon y est implanté,
 - la construction prévue s'implante à l'arrière de la parcelle et à l'arrière des arbres situés au cœur du site,
 - elle s'inscrit aux abords directs du bâtiment existant et à bonne distance des limites séparatives nord et est, dans un espace dépourvu d'arbres,
 - la zone de jardin doit être libre de toute construction,
 - la construction est contraire aux objectifs principaux du plan particulier d'affectation du sol en matière d'affectation, ce qui ne peut se concevoir,
 - non-respect de l'article n° 13 Zone de protection d'arbres, le cabanon est implanté de sorte à porte atteinte le moins possible à la zone de protection d'arbres. A cet endroit de la parcelle, il n'y a pas d'arbre. Ceux-ci sont situés à l'avant et le long de la limite latérale de gauche. L'aménagement paysager prévoit de nouvelles plantations,
 - la construction s'implante au droit d'une partie de la parcelle ne comportant pas d'arbres à haute tige significatifs, et propose une amélioration paysagère significative aux abords de ce bâtiment remarquable et réduit la capacité du parking,
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°7 Implantation d'une construction isolée du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le cabanon est situé en fond de parcelle, en dehors de la zone d'implantation,
- en matière d'implantation et de gabarit, la nouvelle construction sera aménagée à l'arrière de la parcelle contiguë et ce, en zone non aedificandi du plan particulier d'affectation du sol;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet n'offre pas d'amélioration paysagère sur cette propriété sur laquelle se trouve un bâtiment remarquable au sens du plan particulier d'affectation du sol. Au contraire, la nouvelle construction imperméabilise l'arrière du terrain et le parking non couvert à l'avant est maintenu alors qu'il ne dispose pas d'autorisation préalable;
- par rapport au bâtiment remarquable, la demande s'implante en dehors des perspectives vers ses façades les plus significatives;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, il semble que la conception du projet et l'exploitation des installations techniques envisagées ne nécessite pas de besoins de stationnement sur la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet envisage la ré-infiltration in situ des eaux de pluie, dans le respect des objectifs Régionaux et Communaux en la matière;

Considérant que la demande n°16-43980-2018, qui présente la même implantation et conserve un parking de 6 places sur la parcelle, a été refusée et a proposé d'envisager une solution alternative de relocalisation des techniques de téléphonie, compatible avec le prescrit du PPAS, et respectant la typologie de l'immeuble principal existant;

Ce que la présente demande n'envisage pas;

Vu l'infraction urbanistique maintenue portant sur l'aménagement de la parcelle en parking;

Vu les explications données en séance et qu'une isolation acoustique pour réduire le bruit de 5 db est réalisable dans un bâtiment;

Qu'une alternative de localisation à l'intérieur du bâtiment peut être envisagée dans sa partie arrière;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir la suppression du parking et du revêtement, la plantation d'arbres conformément à la zone de protection d'arbres, doivent

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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 02/10/2019
objet n° 09

Dossier 16-44166-2018 - Enquête n° 130/19 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Yaron Swerdlow Erelim

Situation : Chaussée de Waterloo 715 - bte 3

Objet : transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2^{ème} étage et étendre l'immeuble au 3^{ème} étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44166-2018 introduite le 14/06/2019 par la S.A. Erelim c/o Monsieur Yaron Swerdlow, modifiée (plans 03.01 – 03.02 – 03.03 – 03.04 – 03.05 – 03.06 – 03.07 – 03.08 – 03.09 – 03.10 indicés A et datés du 16/05/2019) en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT en dates du 09/05/2019 et du 28/05/2018 et visant à transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2^{ème} étage et étendre au 3^{ème} étage sur le bien sis chaussée de Waterloo, 715 - bte 3;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises pour les motifs suivants et sont par ailleurs maintenues :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de 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 - la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que les rehausses du 3^{ème} étage aggravent une situation de fort dépassement du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus sur base de la demande telle qu'introduite et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *Observations :*
 - *Projet de qualité;*
- *Réclamations :*
 - *Les nuisances pendant la phase chantier :*
 - *Acoustiques (phasage de chantier, horaires, types de machines, nombre de camions ?);*
 - *Pollutions dues aux déchets de chantier et présence de matériaux dangereux et les poussières de chantier ?*
 - *Sécuritaires (implantation des grues et impact sur le trafic des rues avoisinantes ainsi que la sécurité des enfants);*
 - *L'agrandissement du bâtiment qui gêne la vue;*
 - *Plus d'habitant qui génèrent plus de déchets;*
 - *Nuisances dues à l'augmentation du nombre d'habitants;*
 - *Problème de parking dans le quartier déjà surchargé;*
 - *Problèmes en cas d'incendie (projet au-dessus d'une galerie commerçante);*
- *Propositions :*
 - *Pas de travaux la semaine avant 9h et après 17h ni le samedi;*

- *Préserver les qualités de vie des riverains pendant la phase chantier;*
- *Plutôt que de prévoir du logement, prévoir le placement de panneaux solaires;*
- *Etablissement d'état des lieux avant et après chantier;*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 24/10/2018, a reporté son avis;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du 14/11/2018;

Vu les résultats de la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus sur base de la demande modifiée et le nombre, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Observations :*
 - *Projet peut permettre de diversifier positivement le type d'occupation du complexe;*
- *Réclamations :*
 - *L'agrandissement du bâtiment qui gêne la vue;*
- *Questionnements :*
 - *quel est le plan précis du chantier et la durée? afin que les commerce ne souffrent pas des travaux comme antérieurement;*
 - *aménagement envisagés dans la galerie même ?*
 - *mesures prises du point de vue des nuisances sonores ?*
 - *passage des futurs occupants et visiteurs des habitation par la Galerie ? Sécurité mise en place ?*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 18/09/2019, a reporté son avis;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/07/2018 : dépôt de la demande;

20/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/09/2018 au 08/10/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis non unanime (favorable de la Commune et de Bruxelles-environnement et défavorable de la direction des monuments et sites de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine et de la direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation est requise en application de l'article 153§2 du CoBAT;

22/11/2018 : demande de suspension de l'instruction par le demandeur;

09/05/2019 et 28/05/2019 : 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;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus: enquête publique sur la demande modifiée introduite;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

02/10/2019 : séance de la Commission de concertation;

Vu l'avis DEFAVORABLE du SIAMU émis le 27/08/2018 sur la demande telle qu'introduite et joint à la demande;

Vu l'avis FAVORABLE du SIAMU sur la demande modifiée émis le 14/03/2019 et joint à la demande;

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

- L'immeuble dans lequel se situe la demande, est situé dans le pôle commercial de la Bascule (galerie commerçante), le long de la chaussée de Waterloo et occupe l'îlot entre les rues de la Bascule, Stanley et Vanderkindere;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus (STIB, De Lijn et TEC) et en partie par la ligne de tram 7 de la STIB;
- La parcelle est entièrement construite, hormis un recul au rez-de-chaussée à front de la chaussée de Waterloo (comportant les accès piétons et parking) et s'étend profondément en intérieur d'îlot;
- L'accès aux parkings liés à ce complexe se fait (voir plan d'implantation) :
 - en double sens (entrée et sortie) via la rue Stanley, située de l'autre côté de l'îlot par rapport à la chaussée de Waterloo;
 - en double sens (entrée et sortie) via la chaussée de Waterloo;
 - en sens entrant via la rue Vanderkindere;
- Le couvert végétal est nul, la parcelle étant totalement couverte;
- L'immeuble mixte n°715 sur lequel porte la demande :
 - se développe très profondément en intérieur d'îlot et comporte, au niveau des étages, un patio central afin de pouvoir éclairer tous les locaux;

- est constitué d'une galerie commerciale au rez-de-chaussée et deux étages de bureaux et d'équipements (atelier d'architecture, bureaux Ladbrokes (plus en exploitation), école de danse, cabinets dentaires et salle de sport privée);
- le sous-sol sous ce bâtiment (hors partie de parking "Q-Park") est également affecté à du parking (33 places réservées aux commerçants) et à des locaux de stockage et techniques;
- il possède différents accès (hormis les entrées de parking), via la chaussée de Waterloo (n°715), la rue Vanderkindere mais également depuis les parcelles voisines comme depuis le magasin "Inno" (sur la droite);
- à fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - Le permis d'urbanisme n°16-25383-1968 portant sur l'ensemble de la galerie, du grand magasin "Inno", du parking à étages et avec un seul niveau au-dessus de la galerie en précisant une affectation à définir ultérieurement;
 - Le permis d'urbanisme n°16-25830-1969, portant sur l'ensemble commercial;
 - Le permis d'urbanisme n°16-42587-2015 concernant la mise en conformité du 2^{ème} étage de la galerie commerciale;
- La partie concernée par la demande se situe au 2^{ème} étage du bâtiment, autour du patio central, dans les anciens locaux de bureaux et dont une partie des fenêtres (en façade Ouest) donnent sur le niveau extérieur du parking (Q-Park);
- Le bâti environnant est constitué à droite du grand commerce à l'enseigne "Inno", comportant un niveau de moins, du parking dont le dernier niveau se situe 2 niveaux plus bas et en cœur d'îlot et à gauche d'un grand commerce du secteur alimentaire, comportant en façade à front de chaussée un bâtiment R+2 et toiture plate et couvert d'un bâti de rez-de-chaussée sur toute la parcelle;

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

- La démolition de parties de la dalle de toiture;
- La rénovation lourde de tout le 2^{ème} étage;
- La création de 6 nouveaux volumes au niveau du nouvel 3^{ème} étage avec toiture verte extensive;
- Le remplacement de toutes les menuiseries en façades du patio et de certaines en façade ouest (parking);
- L'agrandissement de baies sur la façade ouest (parking extérieur);
- L'aménagement de terrasses sur la toiture du 2^{ème} étage, le solde étant traité en toiture verte extensive;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit le changement d'affectation du 2^{ème} étage de bureaux en logements avec un réaménagement complet de tout le plateau;
- Le patio central est maintenu ainsi que tous les éléments de structure;
- Les unités de plain-pied sont placées du côté de la chaussée de Waterloo et le long de la façade ouest (parking extérieur), les unités en duplex ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- Les rehausses ponctuelles des unités en duplex sont placées en retrait par rapport au patio d'environ 4 mètres;
- Le projet crée 10 logements au total dont 6 en duplex avec une mixité du nombre de chambres (4 logements 1 chambre et 6 logements 2 chambres);
- Chaque logement possède un patio et/ou un accès sur une terrasse en toiture et chacun de ces patios et/ou terrasses sont privatisés par des bacs plantés ou des retraits plantés;

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

- Ce projet de 10 logements fonctionnels et spacieux, au-dessus d'une galerie commerçante et de fonction mixte, s'intègre harmonieusement en limitant les impacts de prises de vue, de perte d'ensoleillement et de perte d'intimité;

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

- en matière de programme :
 - Le programme est varié et le projet présente et ce, dans de bonnes proportions, des logements de 1 chambre et des logements de 2 chambres;
 - Chacun des logements, qu'ils soient en duplex ou de plain-pied, présente une surface agréable et de qualité avec des chambres qui sont spacieuses et facilement aménageables et des espaces extérieurs facilement accessibles et privatifs;
 - Les entrées des 6 unités en duplex se font via les patios privatifs. Des panneaux coulissants métalliques perforés viennent privatiser ses entrées et ces mêmes panneaux assurent l'intimité de ces unités étant donné leurs ouvertures vers le patio;

- Cette circulation extérieure, devant les unités de logement, ne soulève que peu d'objection étant donné que l'intimité peut être préservée par ces panneaux;
- Il n'y a aucun accès commun vers la toiture, hormis l'accès vers la terrasse d'attente demandée par le SIAMU du côté de la façade située chaussée de Waterloo, permettant ainsi une intimité maximale, de par les pourtours plantés, pour les terrasses privatives des logements;
- Toutes les unités de logements ont leurs ouvertures vers le patio, sauf pour les unités 9 et 10 qui ont leurs ouvertures, déjà existantes, vers le parking extérieur (Q-Park);
- Cependant, les patios restent minimes et ne permettent que peu de dégagements visuels et n'offrent pas la respiration attendue;
- Il y a lieu d'agrandir les patios et de limiter le nombre de logements;
- Au regard de la structure existante et à maintenir, le bâti entre les axes D et F, à partir de l'axe 4 et jusqu'à l'axe 6, un patio de l'axe 6 à 7, un bâti de l'axe 7 à 9, un patio de 9 à 10 et redémarrer le bâti de l'angle à partir de l'axe 10;
- L'autre aile de bâti entre les axes A et C doit être ventilé de la même manière;
- Et enfin, le bâti de l'aile le long du parking doit être limité à l'axe G, quitte à supprimer le patio entre les axes E et F, devenu obsolète;
- Les matériaux prévus, pour toutes les parties neuves, sont élégants et se marient harmonieusement avec le blanc de l'enduit existant aux niveaux inférieurs du patio;
- Les caractéristiques initiales de l'ensemble du bâti au niveau du patio sont conservées et les raccords sont harmonieux avec des façades claires et des menuiseries foncées au niveau du 2^{ème} étage et des menuiseries claires pour les rehausses du 3^{ème} étage afin d'alléger l'ensemble et de minimiser les impacts visuels;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Bien que le nouveau gabarit soit dérogoire, les rehausses n'induisent aucune nuisance au niveau du voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle étant entièrement couverte, le projet apporte une amélioration significative au niveau de la verdurisation de l'ensemble;
 - En effet les nouvelles toitures sont traitées en toitures vertes extensives, la dalle de toiture du 1^{er} étage est percée afin de créer des patios privatifs avec de larges bacs plantés et autour des terrasses au 2^{ème} étages des reculs de plus d'1,90m en toiture verte extensive sont prévus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit des accords avec la société gérant le parking existant et servant actuellement aux surfaces commerciales de la galerie marchande, aux bureaux, aux cabinets dentaires et à l'école de danse présents sur le site de "la Bascule" et ce, afin de réserver une dizaine d'emplacements pour les nouveaux logements créés;
 - Le parking possède déjà un accès aisé vers le 1^{er} étage via une porte sécurisée;
 - Aucune nouvelle place de parking ne sera aménagée sur le site;
 - Ce parking étant fortement occupé autant par le public que par le privé, il reste accessible via badges à toutes heures du jour et de la nuit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet n'est pas soumis au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, la demande initiale telle qu'introduite a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Il est à noter que chacune des rehausses est établie en recul afin de préserver les qualités d'ensoleillement à l'intérieur du patio au niveau du 1^{er} étage (bureaux et cabinets dentaires);
 - Toutes les vues, circulations et terrasses ne sont présentes qu'autour du patio, le projet fonctionne de manière autocentrée et les éventuelles nuisances sonores ne sont limitées qu'au projet même;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Les rehausses ne se font uniquement que le long de la toiture plate du restaurant (McDonalds) et le long de la toiture de la surface commerciale (Inno);
 - Le contexte bâti est déjà fortement plus haut que ces deux bâtiments mitoyens d'environ 1 étage et les rehausses ponctuelles sont, pour le côté du restaurant, de l'ordre de 2,20m avec un dépassement en hauteur d'environ 11,80m et pour le côté de la toiture de la surface commerciale, de l'ordre de 2,20m avec un dépassement total de la toiture d'environ 6,80m;

- Etant donné les fonctions de ces bâtiments mitoyens, que leurs parcelles sont entièrement couvertes et que le contexte bâti contenant du logement se situe pour le plus proche à 30m et en moyenne à plus de 50m, cette dérogation n'est pas susceptible de causer quelque nuisance que ce soit de perte d'ensoleillement ou de perte de vue;

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

- limiter la densification, en augmentant les surfaces de patio, en réduisant le nombre de logements et limiter le bâti des axes D à F entre les axes 4 à 6, 7 à 9 et 10 à 12 et ventiler de la même manière au niveau des axes A à C;
- limiter le bâti de l'aile le long du parking à l'axe G et aménager un patio au niveau du solde (entre les axes G et I);
- répondre aux objections du SIAMU afin de trouver des alternatives permettant de se conformer aux exigences en matière de sécurité et d'incendie;
- fournir un nouvel avis SIAMU suite aux modifications apportées;
- fournir un accord préalable quant au parking;

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 (plans 03.01 – 03.02 – 03.03 – 03.04 – 03.05 – 03.06 – 03.07 – 03.08 – 03.09 – 03.10 indicés A et datés du 16/05/2019) en dates du 09/05/2019 et du 28/05/2019 :

- Le projet apporte des solutions en ce qui concerne les points soulevés par le SIAMU, la configuration proposée des accès reste inchangée par rapport à la demande initiale mais des améliorations sont apportées à la sécurité incendie du projet et du complexe. Ces modifications ont été approuvées par le service SIAMU dont l'avis est joint au dossier :
 - la mise en place d'un sprinklage domestique dans les nouveaux logements;
 - la mise en place d'une détection incendie à l'étage de bureau situé immédiatement sous les logements (au niveau du 1^{er} étage);
 - Concernant la densification, au regard de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme, le projet ne densifie aucunement la parcelle et, au contraire, réduit la densification en diminuant la surface plancher de 22 m² et le volume total de 169 m³;
 - Considérant que les réclamations et/ou observations faites par les riverains lors de l'enquête publique n'ont pas porté sur la densification en tant que telle du projet;
- Le projet ne répond pas aux autres conditions de l'avis de la Commission de concertation du 14/11/2018 :
 - Cependant, bien que les qualités de l'ensemble des logements ne soient pas remises en cause, ni même le rapport harmonieux entre les pleins et les vides, il y a lieu de diminuer le nombre de logements à prévoir afin de limiter les impacts d'un programme d'habitations dense;
 - Considérant que la structure existante du bâtiment permet une largesse de manœuvre sans dénaturer la typologie du bâtiment existant, il y a lieu de modifier la structure proposée;
 - Considérant que la demande modifiée n'apporte aucun accord préalable quant au parking;

Considérant, en guise de conclusion, que la demande initiale n'a pas été modifiée, les conditions suivantes imposées dans l'avis de la Commission de concertation du 14/11/2018, restent d'application pour la Commune et Bruxelles-Environnement :

- Augmenter les surfaces de patio, en réduisant le nombre de logements et limiter le bâti des axes D à F entre les axes 4 à 6, 7 à 9 et 10 à 12 et ventiler de la même manière au niveau des axes A à C;
- limiter le bâti de l'aile le long du parking à l'axe G et aménager un patio au niveau du solde (entre les axes G et I);
- fournir un accord préalable quant au parking;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de réduire le nombre de logements et réduire le bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être plus aéré ;

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

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

Avis FAVORABLE majoritaire de la Commune d'Uccle et de Bruxelles-Environnement en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de Urban-DU et Urban-DPC motivé comme suit :

Considérant que les possibilités de vues depuis les espaces de séjour et certaines chambres des appartements organisés autour du patio sont très limitées ou peu qualitatives, les fenêtres étant orientées soit vers des patios de très petites dimensions soit vers la coursive servant de circulation commune ;

Que de plus, les appartements organisés autour du patio sont en vis-à-vis les uns des autres et que la largeur de ce vis-à-vis est trop faible que pour garantir de bonnes qualités d'habitabilité ;

Que seuls les appartements situés en fond de parcelle disposent de vues plus dégagées mais que celles-ci sont rendues possibles par des baies percées dans le mur mitoyen en donnant vers une toiture de parking, ce qui est peu qualitatif ;

Considérant que six volumes sont construits en toiture afin de prolonger les espaces de six des dix appartements ;

Que ces volumes dérogent intégralement à l'article 6 du Titre I du RRU dès lors qu'ils dépassent la hauteur des toitures voisines ;

Que des chambres, salles de bains et accès à la toiture sont aménagés dans ces volumes au 3^{ème} étage ;

Que des terrasses sont également aménagées en toiture de tous les appartements ;

Que bien que les distances entre ces aménagements et constructions soient importantes par rapport aux façades arrières des immeubles situés autour de cet îlot, l'occupation de cette toiture par les habitants de dix appartements nuit à la quiétude de l'îlot et risque de créer un précédent ;

Considérant qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue et que cette façade intégralement fermée ne reflète pas la nouvelle fonction proposée et n'est pas adaptée à celle-ci ;

Considérant que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement pour les dix logements proposés ;

Considérant que de ce qui précède que le programme proposé est trop important et que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Que dès lors, la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'est pas autorisée.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 10

Dossier 16-44542-2019 - Enquête n°121/19

Demandeur : S.A.R.L. AMD SWISS INTERIOR DESIGNER

Situation : Chaussée de Waterloo, 771

Objet : démolir un abri de jardin et construire une conciergerie en lieu de place de celui-ci (logement 1 chambre) correspondant au programme du permis d'urbanisme n°16-42862-2016

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44542-2019 introduite le 08/03/2019 par la S.A.R.L. AMD SWISS INTERIOR DESIGNER c/o Monsieur François Damidot et visant à démolir un abri de jardin et construire une conciergerie en lieu de place de celui-ci (logement 1 chambre) correspondant au programme du permis n°16-42862-2016, sur le bien sis chaussée de Waterloo, 771;

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 la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Veillez à ce qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres à hautes tiges;*
- *Veillez à planter des arbres du côté Nord de la parcelle - vis-à-vis des riverains de l'avenue Bel-Air;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/03/2019 : dépôt de la demande;

22/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : report d'avis en séance publique de la Commission de concertation;

18/09/2019 : séance de la Commission de concertation et report de l'avis;

02/10/2019 : 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 25/07/2019 :

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

Implantation altimétrique

- *Principes généraux :*
- *Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).*

Quant à la présente demande :

- *Bien que le plan n° PU02 renseigne que le niveau fini de la conciergerie à construire correspond à une cote « 11.30 », il n'indique pas la référence de cette cote (s'agit-il du rez du bâtiment principal ?). En l'absence de cette confirmation, il est impossible tant pour l'entrepreneur d'implanter le bâtiment que pour l'administration d'en contrôler la conformité.*
- *Il s'indique de compléter les plans avec ce renseignement;*

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande est située le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Bel-Air;
- Le bien fait face au Bois de la Cambre;

- Le terrain accueille une maison côté rue et un grand abri de jardin (en situation existante de droit) dans le fond de sa parcelle qui a été démoli dans le courant du dernier trimestre 2018 suite à la chute d'un arbre sur celui-ci;
- La parcelle a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-42862-2016 autorisant la démolition de l'abri de jardin, l'aménagement d'une conciergerie d'une superficie de 70 m², implantée à 5 mètres des limites de propriétés;
- Ce petit bâtiment de gabarit R + toitures à versants présentait des façades en bois et une toiture en ardoises;
- Les travaux de terrassements du projet de 2016 ont été réalisés dans le courant du dernier trimestre de l'année 2018 et du premier de 2019 suivant les notes, photos et factures jointes au dossier en date du 12 septembre 2019 et du 17/09/2019;

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

- Au vu des informations transmises en date du 12 septembre et du 19 septembre 2019, il apparaît que la demande porte donc sur le changement d'esthétique d'un volume autorisé au sein du permis n°16-42862-2016 et non périmé dans lequel s'inscrit un logement à usage de concierge en cours de construction en fond de parcelle;

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

- Le souhait d'offrir un logement annexe (conciergerie) au logement principal a été autorisé au sein du permis n°16-42862-2016 et par conséquent peut s'envisager au sein d'un volume annexe situé à l'arrière de la propriété. L'annexe 1 - cadre VI précise bien que le nombre de logement en situation projetée reste inchangé (1 seul logement sur la parcelle) : le logement arrière serait donc un logement accessoire au logement principal et ne pourra jamais être vendu séparément;

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

- Considérant que la présente demande doit être requalifiée et traitée comme un permis modificatif (application de l'article 102/1 du CoBAT);

Considérant que l'ensemble des conditions de l'article 102/1 du CoBAT sont réunies :

- 1° les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés, en effet les modifications portent essentiellement sur l'esthétique de la construction et seuls les travaux de démolitions du grand abri de jardin, de terrassement et d'égouttage ont été réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis n°16-42862-2016 qui n'ont pas encore été mis en œuvre, à savoir la construction d'un logement 1 chambre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés, les travaux ayant débutés en avril 2018;
- Considérant que les modifications demandées n'entraînent pas d'augmentation en termes de volume par rapport à la situation autorisée par le permis d'urbanisme en vigueur;
- Considérant que la seule différence réside dans les ouvertures de baies plus grandes au sein des façades proposées et que par conséquent, il y a lieu de planter des arbres palissés afin d'assurer l'intimité vis-à-vis des parcelles de l'avenue Bel-Air;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet s'implante, en lieu et place du projet prévu par le permis d'urbanisme n°16-42862-2016, lequel a autorisé cette démolition-reconstruction en intérieur d'îlot;
- Toutefois le présent projet diffère notamment en terme d'esthétique par rapport au projet autorisé par le permis d'urbanisme n°16-42862-2016;
- Le projet se conforme aux principales caractéristiques du dernier permis délivré. En effet :
 - Le nouveau volume s'inscrit à la fois dans la même zone que l'abri de jardin (démoli) et dans la même zone que le précédent projet autorisé et ne nécessite de ce fait pas d'abattage d'arbres;
 - Des reculs de 5 mètres sont prévus afin de conserver des bandes de jardin en pleine terre et de verdure entre propriétés, assurant de ce fait l'intimité entre celles-ci, comme l'était déjà prévu dans le permis 16-42862-2016;
 - La propriété présente une superficie de plus de 2.000 m² et l'ensemble de la propriété conserve un beau jardin élégant : La surface perméable du jardin reste de loin supérieure au 50% requis par le RRU;

- Le projet se veut encore plus adapté à son environnement. En effet :
 - Il propose un volume plus compact et intègre un arbre à hautes tiges en son centre;
 - La construction proposée aux lignes épurées est davantage qualitative que l'abri de jardin (de typologie de grand « chalet suisse ») et que la construction précédemment autorisée avec des pans de toiture noirs;
 - Le nouveau projet propose une hauteur maximale de 3,22 mètres (par rapport au niveau 0 intérieur du logement), soit 54 cm de moins que le projet précédent;
 - L'esthétique proposée s'intègre davantage au cadre paysager par le choix d'un bardage en bois ajouré et améliore les qualités de l'intérieur d'îlot avec une fine toiture plate végétalisée;
- Le projet est sensible au cadre végétalisé dans lequel il s'inscrit et propose d'ailleurs la création d'un patio et la plantation d'un arbre à haute tige au centre du nouveau volume, participant encore davantage à son intégration et à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot (par rapport à l'ancien abri de jardin);

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

- planter des arbres palissés vis-à-vis des parcelles de l'avenue Bel-Air;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé,
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que des détails d'altimétrie,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement paysager doit être complété,

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

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 12

Dossier 16-44485-2019 - Enquête n° 158/19 - Article 177

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service de l'Environnement - Monsieur Geoffroy Marinus

Situation : Rue de Linkebeek 51B et 71

Objet : Naturaliser les berges de l'étang de pêche et modifier le relief, démolir/démonter les cabanons existants, abattre et replanter des arbres, rénover le moine d'évacuation de l'étang, créer l'amorce d'une rivière urbaine

AVIS

Contexte urbain

Considérant que le bien se situe en zone d'eau, de parc, en zone verte et en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la présente demande comprend un *plan d'eau existant* et est située en zone d'habitation au PPAS référencé 16/PPAS/167629 et dénommé N° 46 bis FOND DE CALEVOET ;

Considérant que le périmètre projeté mobilise les éléments suivants du PRDD :

- à la carte 3, relative au Maillage Vert et bleu : est situé dans la zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique ;
- à la carte 7, relative au Réseau cyclable : est située à proximité directe de RER vélo

Considérant que le périmètre projeté et situé à 280m de la gare SNCB « Moensberg » et de l'arrêt de tram « Van Haelen » de la STIB ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence pour les motifs suivants :

- en application de l'article 142 du COBAT, et du point 20 de son annexe B : aménagement d'une propriété de plus de 5000m² ;
- en application de l'article 142 du COBAT, et du point 10 de son annexe B : construction de voies navigables non visées à l'annexe A, ouvrage de canalisation et de régulation de cours d'eau ;

Considérant que le projet se situe à l'Est d'une zone d'étude de site Natura 2000 dit « Marais du Moensberg » et proche de zone naturelles protégées dénommée Hallerbos (Région Flamande) ;

Vu l'avis du 18/03/2019 de BRUXELLES-MOBILITE ;

Vu l'avis du 07/03/2019 d'INFRABEL ; que cette instance souhaite recevoir une copie supplémentaire du dossier ;

Considérant les demandes d'avis d'instances du 01/02/2019 au Milieueffectrapportage – MER par le Fonctionnaire Délégué ; que le Fonctionnaire Délégué n'as pas reçu son avis dans les trente jours impartis ; que dès lors, la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte de l'avis transmis au-delà du délais impartis, conformément à l'Art 176 al.7 du CoBAT ;

Objets

Considérant que la demande porte sur la naturalisation et la stabilisation des berges de l'étang de pêche existant, la modification du relief, la démolition de cabanons existants, l'abattage de 58 arbres de haute tige (avec replantations), la rénovation du système de régulation du niveau de l'eau et l'adaptation de l'espace vert paysager ;

Motivation

Considérant que le site est accessible par deux endroits : au Nord-ouest, via un chemin en gravier reliant une aire de stationnement pour véhicules, et par le Nord-Ouest, via un petit chemin de terre encaissé ;

Considérant que le parking situé en contre-haut du plan d'eau est séparé de l'espace vert par une barrière d'accès ; qu'il est prévu de l'ouvrir uniquement lors des heures d'ouverture du site ;

Considérant que le stationnement qui s'effectuerait proche du plan d'eau est peu compatible avec la dimension naturelle et plus durable développée par le présent projet ; qu'il y a dès lors lieu de limiter ce stationnement -provisoire- aux véhicules du personnel d'entretien communal ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte champêtre et paysager comprenant des potagers urbains, de multiples arbres d'alignement, une zone de pelouse, une zone boisée et sa lisière ainsi qu'un large plan d'eau de +2207m² ;

Considérant que le plan d'eau est situé en contrebas de la rue de Linkebeek ; qu'il situe en fond de vallée et est alimenté par les eaux de ruissèlement pluviales et la nappe phréatique ; que certains apports d'appoints sont effectués depuis le Linkebeek durant les périodes de forte chaleur ;

Considérant que l'étang héberge une faune peu diversifiée et essentiellement nécessaire à la pratique de la pêche : carpes, gardons, tanche et brochets ; que ces animaux souffrent de la désoxygénation chronique de l'eau ;

Considérant que les berges de l'étang sont entièrement artificielles et verticales ; qu'elles sont en mauvais état et essentiellement constituées de billes de chemin de fer et de parois de soutènement en poutres métalliques (profil en H) ;

Considérant que l'étang n'as plus été curé depuis près de 28 ans ; qu'aucune plante n'est visible dans l'eau ; que les berges existantes sont instables ; qu'elles risquent de s'effondrer lors du prochain curage si aucune réparation ou réaménagement n'est entrepris ;

Considérant qu'à l'exception de la présence de quelques rares sujets horticoles endémiques (Aulnes), le site ne présente pas d'intérêt paysager ou écosystémique particulier ;

Considérant que les arbres d'alignement situés au Nord, au Sud et à l'Ouest du plan d'eau ne sont pas d'indigène ; qu'ils tranchent singulièrement avec le paysage environnant et ne garantissent pas sur le long terme la stabilité des berges de l'étang ; en outre que l'enracinement de ces essences sont peu compatibles avec le milieu humide à très humide caractérisant le site ;

Considérant que l'étang est bordé par endroits par des chemins constitués en gravier ; au Sud-Ouest, par un pavillon de faible qualité architecturale, à l'espace vétuste, et d'une statue située à l'entrée Nord-Ouest du site ;

Considérant que l'accessibilité du site est limitée au personnel communal d'entretien et de gestion du site et essentiellement aux pêcheurs ;

Considérant qu'une série d'installations technique ponctuent le site ; que

Considérant que les objectifs projetés sont les suivants :

- la revalorisation paysagère et naturelle du site pour le renforcement de la biodiversité locale ;
- le renforcement du réseau écologique bruxellois ;
- ouvrir le site à un plus large public et le rendre accessible et plus convivial pour tous ;

Considérant que les aménagements projetés sont les suivants :

- généralité
 - l'ensemble des plantations projetées sont des essences indigènes ;
 - les armoires techniques et systèmes de régulation du niveau d'eau nécessaires au fonctionnement du site (exutoires, trop-pleins, système de remplissage) ;
- au niveau du plan d'eau
 - sa capacité de rétention d'eau est augmentée de 1200m³ ;
 - des Aulnes sont implantés aux abords et contribuent à la stabilisation naturelle des berges ;
 - les berges existantes sont reprofilées horizontalement en pentes douces et comprennent diverses profondeurs, elles sont irrégulières et d'aspect naturel ;
 - le pied de la majorité des berges est renforcé par la pose de gabions immergés et d'empierrements, la partie Ouest et Sud-Ouest, composée par des pieux métalliques verticaux est renforcée par la pose de bâches spéciales pour étang ;
 - la création/rénovation de quelques pontons en bois ;
- les abords du plan d'eau (zone de parc au PRAS)
 - au Nord-Est du plan d'eau, la mise en place d'un guet sous forme de pas japonais permettant la connexion de l'étang existant avec le projet de rivière urbaine locale ;
 - le pavillon situé au Sud-Ouest du plan d'eau est démonté ;
 - les alignements d'arbres de haute tige situés au nord à l'Ouest et au Sud de l'étang sont supprimés ;
 - des parterres plantés sont aménagés et comprennent également des arbres de haute tige ;
 - un nouveau chemin de promenade enherbé/semi-gazon est aménagé tout autour de l'étang, certains tronçons existant sont rétrécis et bordés de nouvelles plantations ;
 - la mise en place d'une dalle de béton améliorant l'accueil des visiteurs sur le site ;

Considérant que le projet propose une série d'aménagements permettant d'établir ou recomposer des habitats naturels ; qu'ils sont directement favorables à la reconquête et au développement de la biodiversité locale ; que l'ensemble des abattages et interventions sur les composantes naturelles existantes sont uniquement proposées dans ce seul objectif ;

Considérant en outre le projet permet la mise en réseau l'étang existant avec le projet de « rivière urbaine » ; que ce projet est coordonné par Bruxelles-Environnement et vise à rétablir ou reconnecter durablement les cours d'eau à ciel ouvert et dans une approche naturelle ;

Considérant que ces « rivières urbaines » visent prioritairement à rétablir les habitats naturels liés aux zones humides et semi-humides de la région ; qu'elles suivent la trame établie par le « maillage eau » soutenu par la région bruxelloise ;

Considérant que les aménagements projetés sont proposés dans le respect et la valorisation du paysage naturel existant ; que la naturalisation des berges et le la mise en réseau du plan d'eau permettent une gestion différenciée et plus durable de la qualité et du niveau d'eau de l'étang ; qu'il améliore les conditions de vie de la faune aquatique tout le long de l'année ;

Considérant que le projet ne précise pas le type d'empierrement proposé au niveau du cheminement Sud ; qu'au niveau de la connexion à la rivière urbaine, il prévoit une différence de niveau entre les pas japonais et le cheminement ;

Considérant que la nature et le nivellement des chemins de promenade ne garantissent pas suffisamment l'accès des PMR au site naturel ; que le projet doit le permettre depuis la petite rue de Linkebeek jusqu'au aux abords de l'étang ;

Considérant que sous réserve du respect des conditions reprises ci-dessous, le projet permet une meilleure accessibilité du public au site ; qu'il permet en outre la découverte de la pratique de la pêche ; qu'il sensibilise les visiteurs au respect et au développement de la biodiversité bruxelloise ;

Considérant que la mise en place d'une dalle de béton doit permettre d'accueillir les visiteurs sur le site ; que le demandeur précise qu'elle constituera également l'assise pour l'installation ultérieure d'un édicule accessoire et complémentaire à l'activité du site ;

Considérant toutefois que le projet ne le précise pas sur ces plans ; qu'il y lieu de vérifier la compatibilité d'implantation et de gabarit de cette structure au présent projet ; dès lors que le demandeur doit fournir au Fonctionnaire Délégué les dimensions, affectation et équipements de l'édicule envisagé ;

Considérant qu'au vu de l'ouverture du site à un plus large spectre de visiteurs, le demandeur doit préciser si des toilettes équipées et accessibles au public sont prévues ;

Considérant qu'à raison du respect des conditions sous-mentionnées, le projet est conforme au bon aménagement des lieux ; qu'il constitue un exemple en terme de valorisation et de développement pérenne de la biodiversité en Région bruxelloise ;

Considérant que la Commission de concertation demande à la Commune d'Uccle d'examiner les possibilités d'implantation d'un lieu destiné aux activités sociales et participatives à usage des habitants du quartier lors des phases ultérieures de développement du projet et en dehors des zones d'espace vert ;

Avis favorable non unanime, à condition de :

- préciser que l'accès aux abords immédiats de l'étang n'est permis qu'au personnel d'entretien communal du site ;
- permettre l'accessibilité des PMR à la promenade détournant le plan d'eau ;
- prévoir une toilette équipée et accessible au public ;
- lors de la préparation et de la réalisation du chantier, associer les services compétents de Bruxelles-Environnement ;

En outre et préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme, le demandeur doit fournir au fonctionnaire délégué :

- l'implantation, dimensionnement et équipement prévu pour l'édicule situé sur la dalle de béton projetée ;
- fournir les photos contextuelles et des façades du pavillon existant (dossier de la demande de permis) ;

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 13

Dossier 16-44818-2019 - Enquête n° 157/2019 - Article 177

Demandeur : BRUXELLES ENVIRONNEMENT –

Monsieur Frédéric Fontaine et Madame Barbara Dewulf

Situation : Chaussée de La Hulpe 51-53 et 61

Objet : Aménager une aire de jeux d'ampleur régionale de 9428m²

La Commission de concertation décide de reporter son avis.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2019
objet n° 14

Dossier 16-44836-2019 - Enquête n° 155/2019 - Article 177

Demandeur : Immobilière FOUGERAIE sa - Monsieur Amaury WITTOUCK

Situation : Drève du Caporal 44 - 46

Objet : Démolir 2 villas existantes sur le site et construire 2 nouvelles villas qui seront divisées en 10 appartements au total, et créer un parking souterrain de 19 places

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44836-2019 introduite auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme le 09/01/2019, complétée le 10/04/2019 par la S.A. Immobilière Fougeraie c/o Monsieur Amaury Wittouck et visant à démolir 2 villas existantes sur le site et à reconstruire 2 nouvelles villas qui seront divisées en 10 appartements au total, ainsi qu'à créer un parking souterrain de 19 places sur le bien sis Drève du Caporal 44 - 46;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et partiellement en zone de parc avec surimpression de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

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

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

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

Vu l'absence d'avis de Bruxelles-Environnement sur cette étude;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées),
- dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées),
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) : un emplacement de parking en zone de recul est destiné aux livraisons et visiteurs,
- application de l'article 149, al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000. La parcelle 10F40 jointe aux deux parcelles existantes est inscrite en zone Natura 2000,
- application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- nombreuses oppositions au projet,
- les bâtiments existants sont en infraction urbanistique, depuis 2003 au motif que les gabarits sont trop grands, la demande n'apporte aucune amélioration,
- densifier la parcelle à proximité de la zone Natura 2000 engendrera des nuisances sur cette zone,
- manque d'harmonie entre le projet et les bâtiments existant, l'architecture à toit plat dénote,
- démolition systématique en vue de construire plus dense, les gabarits proposés sont plus hauts,
- on passe de 2 à 10 logements. Une telle densification entraîne une rupture manifeste au tissu urbain structuré et homogène de la rue constitué principalement de maisons,

- la rue est en circulation locale due à son rétrécissement et l'absence de trottoir. Elle est régulièrement bloquée par les voitures en stationnement,
- quelle est la validité de rogner dans la zone Natura 2000 pour agrandir la parcelle ?

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 25/09/2019;

Considérant que la chronologie est la suivante :

09/01/2019 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

10/04/2019 : dépôt de compléments;

06/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande adressée au Collège des bourgmestre et échevins, d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et d'organiser les mesures particulières de publicité;

27/08/2019 au 10/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation, et report d'avis de la Commission de concertation;

02/10/2019 : 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 24/09/2019 et reprenant ce qui suit :

Données :

| | |
|---|---|
| Superficie toitures (vertes incluses, hors terrasses) : | 250 m ² / bâtiment |
| Capacités théoriques citerne et bassin temporisation : | 8.400 L / bâtiment x 2 |
| Capacités proposées citerne et bassin temporisation : | 20.000 L citerne + 45.000 L temporisation |
| Exutoire eaux pluviales : | Bassin infiltrant + étang à marnage variable |
| Diamètre ajoutage eaux pluviales : | 5 l/s/ha |
| Repère altimétrique et altitude : | Niv. 0.00 = niv. 50.00 géomètre (plan non fourni) |
| Altitude rez selon repère : | Bât. Avant +2.50; bât. Arrière. +5.60 |
| Espace poubelles à front d'alignement : | oui – non – sans objet |
| Adaptation nécessaire de l'espace public : | oui – non – sans objet |
| Suppression de stationnement public : | oui – non |
| Câblage en façade : | oui – non – solution : |
| Débordement sur alignement : | isolant – balcon – loggia – étage |

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Les plans se réfèrent à une correspondance entre le niveau 0.00 du projet et le niveau 50.00 du géomètre qui a levé la situation existante. Ce plan n'a pas été joint à la demande de permis, et il est donc impossible de connaître le niveau de référence du géomètre. Ceci rend tant l'implantation par l'entrepreneur que son contrôle par l'administration totalement impossible.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales 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 toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci 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.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera 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 pourra 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, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

- b) 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, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, 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, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire. S'agissant d'un projet de plus de 1.000 m² de planchers, le diamètre de l'orifice d'ajutage ne peut excéder 40 mm (article 12 du RCU).

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (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 se bouche.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- 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 entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

- 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;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales est peu compréhensible et semble ne pas être conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux pour les raisons suivantes :

- Le rapport d'incidence parle de 2 citernes de 10 m³ chacune au niveau des jardins, or les plans ne renseignent qu'une seule citerne implantée sur le côté du bâtiment avant, sans mention de sa capacité.
- Le rapport d'incidences et la note explicative des techniques spéciales précisent que les eaux des terrasses du bâtiment arrière seront renvoyées vers l'étang à marnage variable, alors qu'il s'indique justement de ne pas infiltrer des eaux potentiellement polluées par les produits de nettoyage (et probablement eau de javel). Les eaux des terrasses doivent aller à l'égout, après temporisation si la surface drainée est supérieure à 30m².
- La note de techniques spéciales précise que les surfaces imperméables restantes (c'est-à-dire?) additionnées du volume de récupération des toitures plates seront récupérées dans un bassin d'infiltration de 45 m³ : d'où proviennent ces eaux, s'agit-il du bassin infiltrant?
- L'étang à marnage variable servant de volume de temporisation de 5m³ pour le bâtiment arrière (toitures uniquement, à l'exclusion des terrasses) aura un ajutage de 40 mm au niveau inférieur de la lame d'eau faisant tampon, en plus du trop-plein (par débordement ?). Il s'indique de clarifier la configuration du moine de l'étang.

Il est constaté que le projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales via un bassin infiltrant et un étang à marnage variable. Il est ici rappelé que la parcelle se situe en zone de protection 3 des captages d'eau potable de Vivaqua et dans la bande tampon de 60 m autour de la zone Natura 2000. Les autorisations suivantes sont requises avant de mettre en œuvre l'infiltration :

- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une **déclaration de classe 3** ou devant être intégré à un permis de classe supérieur s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

En conclusion : il est demandé de fournir un plan de gestion des eaux pluviales indiquant clairement les surfaces captées, le trajet des eaux, les volumes de récupération et ceux de temporisation, les diamètres d'ajutage et la nature des exutoires, ce pour chaque bâtiment.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

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

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

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, constitué de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, la drève du Caporal a un caractère champêtre, se rétrécit juste après le terrain concerné par les maisons existantes et est à sens unique de circulation. Le long de son versant pair, il n'y a pas de trottoir aménagé,
- Le site sur lequel porte la demande comporte 3 parcelles, à savoir une parcelle de fond (cadastrée 10A34) sur laquelle est implantée la maison n°44 en intérieur d'îlot, et deux parcelles contiguës à front de la drève (cadastrées 10B36 et 10C36), sur lesquelles est bâtie la maison n°46, implantée en recul de l'alignement,
- Il s'étend sur la parcelle voisine (cadastrée 10A38) pour une contenance de l'ordre de 2.330 m² (reprise H10f40 au plan d'implantation mais non renseignée sur Brugis) en zone de parc incluse dans le réseau Natura 2000, la superficie totale des 3 parcelles actuellement bâties étant de l'ordre de 3.550 m²,
- La maison n°44 et située en intérieur d'îlot sur laquelle porte notamment la demande présente un gabarit R+1+T,
- L'autre maison (n°46) sur laquelle porte la demande a été agrandie sur la gauche par la construction d'un car-port en infraction, et est inhabitée depuis les années '90,
- Quant au bâti environnant, en face du projet, les maisons unifamiliales ont un gabarit R+T,
- Sur le côté pair de la drève, les gabarits restent ceux de maisons unifamiliales, R+T ou R+1+T,
- À gauche de la propriété, la maison de gauche n°40 et la maison de fond n°42 ont un gabarit R+1,
- Le couvert végétal est présent en bordure de la parcelle vis-à-vis de la zone Natura 2000,
- L'alignement est marqué par une haie à l'arrière d'un muret,
- Le terrain de droite (parcelle cadastrée 10A38) constitue le parc du château de la drève de Lorraine, inscrit en zone Natura 2000,

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

- La démolition des deux maisons,
- La construction de deux immeubles de 5 logements chacun et un parking pour 19 véhicules,

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

- La maison avant est grevée d'une infraction urbanistique (PV n°2000/24) portant sur l'exhaussement de la toiture et du garage, une extension en façade arrière, la construction d'un car port et de plusieurs chiens assis,

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

- Le projet propose deux immeubles à appartements multiples dans un quartier essentiellement destiné aux maisons unifamiliales,

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

○ en matière de programme :

- le projet propose 3 appartements de 3 chambres et 2 appartements de 2 chambres par immeuble,
- il propose un parking de 19 véhicules,

- en matière de densité :
 - le formulaire de demande renseigne une superficie (indice S) de 5.873 m², comprenant la partie du site affectée en zone de parcs par le plan régional d'affectation du sol, et en déduit un indice P/S de 0,33, ce qui correspond aux quartiers de basse densité du territoire communal,
 - la zone de parc du plan régional d'affectation du sol ne permet pas d'y implanter du logement,
 - la densité bâtie du projet, analysée sur la partie du site affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle, correspond à un indice P/S de 0,54, valeur élevée par rapport à cette partie du territoire, d'autant plus que le projet implante la moitié de son programme en intérieur d'îlot, où en général, une densité plus faible est imposée,
 - on ne peut prétexter de l'adjonction d'une partie de la parcelle située en zone de parcs dans l'aménagement du projet pour en augmenter l'indice P et maintenir un indice P/S correspondant au quartier, car au vu de l'ampleur de la propriété voisine, une adjonction d'une partie plus importante de celle-ci ferait diminuer davantage l'indice P/S, où à l'inverse, laisserait penser que l'indice P pourrait être augmenté,
 - l'approche du projet en matière de densité est la source des observations et réclamations émises au cours de l'enquête publique, et un indice P/S de 0,33 sur la partie du site en zone d'habitation à prédominance résidentielle correspondrait :
 - à un indice P de l'ordre de 1.170 m², soit ± 61% du programme proposé,
 - en termes de gabarit (aspect également critiqué au cours de l'enquête publique), à un niveau plein de moins pour chacun des immeubles du projet,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - comme expliqué ci-avant, le site destiné au projet englobe une partie du parc voisin, ce qui a imposé le rapport appropriés des incidences,
 - le site ayant dès lors une superficie supérieure à 5.000 m², le rapport d'incidences environnemental est requis,
 - les deux immeubles de gabarit R+2 sont plus bas que les niveaux des faites actuels. La villa B en fond de parcelle présente un niveau de plus que la maison n°42,
 - vu la pente du terrain, le gabarit du bâtiment arrière est dès lors plus imposant par rapport aux maisons unifamiliales voisines,
 - les reculs par rapport aux limites de la parcelle et de la voirie sont agrandis,
 - les deux immeubles sont distant de ± 20 mètres,
 - l'emprise de chacun d'eux est de 347 m²,
 - la typologie d'immeuble à appartements a un autre impact que celui d'une maison unifamiliale par la présence des larges terrasses surplombant les jardins, ce qui engendre une importante perte d'intimité des parcelles riveraines,
 - la maison n°42 n'est pas pourvue de terrasse au 1^{er} étage malgré l'étage en recul,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet nécessite l'abattage de 2 sapins,
 - les toitures plates sont verdurisées (436 m²),
 - l'aménagement paysager de la portion de terrain situé en zone Natura 2000 est renforcé, mais cette zone ne peut pas être utilisée par les futurs habitants. L'agrandissement de la parcelle pour le projet pose dès lors question sur la nécessité de l'appropriation de cette partie de parcelle,
 - l'argumentation faite en séance publique de la Commission de concertation en vue d'améliorer la vue depuis les appartements ne justifie pas cette appropriation,
 - la verdurisation entre le projet et les deux maisons voisines est renforcée. Cependant, les arbres à haute tige ne peuvent pas être plantés à moins de 2 mètres des limites de la parcelle,
 - la voirie d'accès pour le SIAMU est situé le long de la zone Natura 2000, entrainerait un décaissement du terrain dans les racines des arbres situés en zone Natura 2000,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking souterrain permet le stationnement de 19 véhicules,
 - l'emprise du projet en sous-sol entre les deux immeubles est augmentée par la liaison entre les deux parkings,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les eaux de pluie recueillies sont réutilisées pour un usage domestique (capacité 33 L/m² de toiture), soit une capacité de 20 m³,

- le dispositif de stockage temporaire dimensionné pour contenir 33L/m² de l'ensemble des surfaces imperméables,
- la superficie des toitures sont exclues du calcul du stockage, ce qui est incorrect,
- le service technique de la voirie a émis l'avis ci-avant sur le dispositif prévu,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie d'immeuble à appartements est imposante dans le quartier essentiellement bâti de maisons unifamiliales généralement de gabarit R+T ou R+1,
 - la multiplication des terrasses aux étages et des vues possibles vers les parcelles voisines, la densité de la parcelle (hors zone Natura 2000) est importante, de sorte que le projet ne s'adapte pas au bâti existant,

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - l'immeuble B a une implantation plus importante que la villa existante, mais est mieux implanté par rapport aux limites de la parcelle et est plus bas que le faîte du bâti existant,
 - il est cependant 1 étage plus haut que l'immeuble de gauche (n°42) qui a un gabarit R+1, suite à une transformation de la toiture de la villa existante (permis d'urbanisme 16-42468-2015),
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - les démolitions sont motivées par les mauvaises implantations trop proches des limites des parcelles et de la voirie, le manque de qualité du bâti, et l'humidité du terrain, certaines fissures structurelles,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - les deux parcelles de gauche ont été reconstruites et sont destinées à des maisons unifamiliales,
 - le projet ne s'adapte pas au cadre urbain environnant par la dimension de projet, par rapport au gabarit des maisons unifamiliales environnantes, soit R+1 pour la maison de gauche n°42 ou les maisons situées en face R+T,
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées) et dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - l'immeuble B en fond de parcelle a un étage de plus que l'immeuble voisin de gauche,
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - un emplacement de parking en zone de recul ne peut se justifier,
- application de l'article 149, al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - la parcelle 10F40 jointe aux deux parcelles existantes est inscrite en zone Natura 2000 dont la zone humide est asséchée.
 - L'annexion d'une partie de la parcelle située en zone Natura 2000 ne se justifie pas,
- application de l'article 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²) :
 - comme expliqué ci-avant, le rapport d'incidence n'est requis qu'en raison de l'adjonction, aux parcelles bâties, de la partie du site situé en zone de parc,
 - l'impact sur la zone est notamment dû à l'adjonction d'une partie de la propriété voisine, non aedificandi hormis une fonction commerciale de taille généralement faible et qui est le complément usuel et accessoire de la destination de la zone, qui ne reprend pas le logement comme affectation possible,

Considérant que le projet déroge également au Titre IV du RRU, accessibilité aux personnes à mobilité réduite depuis l'espace public en ce que l'allée piétonne présente une pente plus importante que 5%, vu la pente naturelle du terrain (6 mètres de dénivelé), par contre les accès peuvent se faire via les halls et les parkings,

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, application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) : la ZICHEE est située sur la parcelle située en zone Natura 2000,

Considérant que la partie du site en zone d'habitation à prédominance résidentielle n'est pas suffisante pour pouvoir inscrire de tels immeubles à appartements multiples;

Que les parcelles concernées correspondent davantage à une typologie de villas unifamiliales, voire de maisons jumelées, moyennant une implantation plus judicieuse;

Considérant que la maison située à l'arrière est en bon état;

Que celle située à l'avant peut être rénovée;

Considérant que les démolitions ne sont pas justifiées;

Que l'implantation des immeubles est trop proche de la zone Natura 2000, ce qui entrainera des incidences évidentes sur la faune et sur l'hydrologie;

Que le projet ne peut avoir d'impact sur cette zone;

Qu'en dehors de la zone Natura 2000, la densité sur les parcelles bâtissables est trop importante (supérieure à 0,5) au regard des caractéristiques du quartier;

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

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