

Séance du 6 novembre 2019 / Zitting van 6 november 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10384-2019  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1340  
Demandeur : CYLYDRO  
(exploitation d'un car-wash)
- 

**NOUVELLE PROCEDURE**

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.889-2019  
Situation : Avenue Brugmann 425D  
Demandeur : Monsieur Marc VAN DEN HENDE  
(Diviser une maison uni-familiale en 2 logements et étendre au rez-de-chaussée en façade arrière)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
- 

- 3) 178/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.701-2019  
Situation : Rue du Roetaert 126  
Demandeur : M. et Mme Stéphane DEMULLIER et Claude DUPAL  
(Installer des panneaux solaires)
- 4) 177/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.639-2019  
Situation : Avenue du Prince de Ligne 78  
Demandeur : M. et Mme Thomas et Bilitis CHERDO et SCARAMUZZA  
(Agrandir en hauteur et en profondeur et rénover une maison uni-familiale, 3 façades, existante)
- 5) 173/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.184-2019  
Situation : Rue Vanderkindere 524  
Demandeur : MM. L.M. Ali et L. Hani KANAFTCHIAN et Mme A. Farah HASSANPOUR  
(Démolir un garage existant et reconstruire un commerce au rez-de-chaussée et premier étage)
- 6) 176/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.583-2019  
Situation : Rue de Stalle 182  
Demandeur : Monsieur Germano DE SA ADEGAS  
(Rénover une maison existante, rehausser d'un niveau, changer l'affectation du rez-de-chaussée, mettre en conformité une situation existante de fait et diviser en 3 unités de logements)
- 7) 172/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.687-2019  
Situation : Avenue Winston Churchill 81 / Avenue Montjoie 301C  
Demandeur : Madame Catherine HERMANT  
(Transformer un bâtiment mixte horeca/logement en maison médicale)
- 

Avis reporté de la CC du 25/09/2019 (re-convocation) :

- 8) 145/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.333-2018  
Situation : Rue Colonel Chaltin (34-36)  
Demandeur : 1897 Chaltin sprl – M. Frédéric Vande Vyvere  
(La construction d'un immeuble à appartements et d'un garage souterrain)  
(CC du 25/09/2019 – avis reporté + re-convocation)
-

9) 175/19 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-43.584-2017 (art.177) et permis d’environnement classe 1B dossier n°PE-10.093-2017  
Situation : Chaussée de Waterloo 1504-1510  
Demandeur : ASBL Institut Royal des Sourds et Aveugles - M. Marc Lejeune  
(Construire un parking de 110 places destiné au personnel et un dépose-minute de 10 places (dont 4 PMR) pour les visiteurs, avec accès séparés depuis la chaussée de Waterloo. Abattre 95 arbres à haute tige et réinfiltrer l’ensemble des eaux de pluie du site)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reporté de la CC du 02/10/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

10) 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)  
(CC du 02/10/2019 - avis reporté)

Avis reporté de la CC du 16/10/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

11) 164/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.652-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 836-840  
Demandeur : MATEXI PROJECTS sa – Monsieur Luc Waregem  
(Démolir deux bâtiments existants et reconstruire côté voirie un immeuble de 20 appartements avec rez commercial et sous-sol affecté au parking et construire un centre de sport et de bien-être dans la zone arrière)

---

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/11/2019**  
**Dossier : PE-10384-2019**  
**Objet n° 01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10384-2019
Situation	Chaussée d'Alsemberg 1356
Demandeur	S.P.R.L. CYLYDRO
Objet	Exploitation d'un car-wash
P.R.A.S.	Zone mixte et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 14/10/2019 au 28/10/2019 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 le site sur lequel porte la demande se situe en zone mixte au PRAS;
- que la demande porte sur des installations existantes et qu'il s'agit d'un renouvellement du permis;
- que la demande vise l'exploitation d'un self car-wash de 4 places (sans personnel sur place) et d'un dépôt de substances dangereuses;
- la présence de débourbeurs et d'un séparateur d'hydrocarbure sur l'égouttage du site;
- la présence de bacs de rétention sous le stockage des produits dangereux (non accessible au public);
- que le PV d'examen de conformité des installations électriques basse tension du 10/05/2019 conclut que l'installation est conforme au RGIE,

**AVIS FAVORABLE.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44889-2019**

**Demandeur : Monsieur Marc Van Den Hende**

**Situation : Avenue Brugmann 425D**

**Objet : diviser une maison unifamiliale en 2 logements et étendre au rez-de-chaussée en façade arrière**

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis au 13/11/2019.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44701-2019 - Enquête n° 178/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane DEMULLIER ET Claude DUPAL**

**Situation : rue du Roetaert, 126**

**Objet : installer des panneaux solaires**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44701-2019 introduite le 31/05/2019 par Monsieur et Madame Stéphane Demullier et Claude Dupal et visant à installer des panneaux solaires sur le bien sis rue du Roetaert, 126;

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° 27 - Quartier Kersbeek - AR du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- non-respect de l'article n°II : ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE SEMI-OUVERT qui prescrit " Toiture-Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. L'éternit ardoisé est admis", en ce que le projet prévoit la mise en place de panneaux solaires;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

31/05/2019 : dépôt de la demande;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2019 au 24/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2019 : 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 essentiellement résidentiel et présente une homogénéité de gabarit et d'architecture, les maisons sont groupées, implantées en recul et présentent un gabarit R+2+T côté rue;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison d'about d'une série de 8 maisons groupées;

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

- La mise en place de panneaux solaires sur les versants Sud-Est et Sud-Ouest;

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

- Les panneaux photovoltaïques sont des éléments techniques permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et s'inscrit dans les préoccupations climatiques de ce début du XXIème siècle;
- Le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé par arrêté royal du 31/01/1959, période durant laquelle les panneaux photovoltaïques n'existaient pas encore;
- Ces panneaux s'inscrivent dans le plan du versant et ne seront par conséquent que très peu visibles;

**Considérant que ces panneaux peuvent être considérés comme un équipement technique et non comme un matériau de toiture, ceux-ci ne dérogent en définitive pas aux prescrits du PPAS;**

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44639-2019 - Enquête n° 177/2019**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thomas Cherdo et Madame Bilitis Scaramuzza**

**Situation : Avenue du Prince de Ligne 78**

**Objet : agrandir en hauteur et en profondeur et rénover une maison unifamiliale, 3 façades, existante**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44639-2019 introduite le 19/04/2019 par Monsieur Thomas Cherdo et Madame Bilitis Scaramuzza et visant à agrandir en hauteur et en profondeur et rénover une maison unifamiliale, 3 façades, existante sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, 78;

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

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "dans le cas d'une construction de type 3 façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que l'agrandissement en façade arrière dépasse de plus de 3m;

○ non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la lucarne en façade avant, induit une rehausse significative de la mitoyenneté de gauche;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

19/04/2019 : dépôt de la demande;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2019 au 24/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2019 : 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, traversé par la chaussée de Waterloo à l'Est et proche de l'ancien noyau « villageois » de Saint-Job;

○ Dans ce quartier, l'avenue du Prince de Ligne, liaison importante notamment pour les transports en commun entre la chaussée de Waterloo et la chaussée d'Alsemberg, se situe, dans sa partie proche de la chaussée de Waterloo, entre un grand complexe immobilier récent composé de maisons et d'appartements sur sa rive nord, en bordure du chemin de fer, et sur sa rive sud, un talus où sont implantées des maisons plus anciennes, isolées, jumelées ou groupées;

○ L'élargissement et le réaménagement de l'avenue avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme destiné notamment à permettre le croisement aisé de 2 bus de la STIB;

○ La maison n°78 sur laquelle porte la demande :

- Est une maison 3 façades, construite en recul mais non alignée à sa maison mitoyenne de gauche n°76;
- Elle a été construite suite à l'octroi de la demande de permis d'urbanisme n° 16-6469-1931 dont l'objet de la demande portait sur la construction d'un garage avec habitation;
- Lors de la construction de cette maison, le niveau du terrain arrière arrivait environ 1m plus haut que le 1<sup>er</sup> étage et dès lors, le rez-de-chaussée comportait le garage, le 1<sup>er</sup> étage, une cuisine, une pièce d'eau et une chambre et le 2<sup>ème</sup> étage était consacré pour une remise de jardin et dont l'accès se faisait via le jardin et un escalier, de quelques marches, au milieu de la façade;
- La demande de permis d'urbanisme, octroyée, n° 16-29179-1983 a porté sur la transformation de cette maison afin de consacrer tous les niveaux à de l'habitation et sur la construction d'une grande verrière courbe en façade arrière;
- La verrière a été réalisée mais avec une toiture transparente inclinée;
- Dans la situation de fait, la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, située entre la véranda et la mitoyenneté de gauche a été couverte et fermée au profit d'une chambre supplémentaire;
- La façade avant a également été légèrement modifiée en situation de fait, en effet, les deux lucarnes ont été remplacées par des fenêtres de toit de type « VELUX », tous les croisillons au niveau des châssis ont été supprimés et les menuiseries ont été remplacées, y compris les portes d'entrée et de garages;
- Au niveau latéral, le permis n° 16-29179-1983 a pérennisé la suppression du mur de soutènement au profit d'une bute qui a également été modifiée au cours du temps;
- Les plans de la situation de fait, se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - Les deux accès des garages vers un espace commun servant de parking et de rangements et espace technique;
    - L'accès vers l'habitation menant directement sur l'escalier menant aux étages;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier mène sur l'espace de séjour;
    - Depuis le séjour, d'une part la cuisine, située plus haut de quelques marches et d'autre part la salle à manger, située encore plus haut que la cuisine;
    - La cuisine et la salle-à-manger communiquent également via quelques marches;
    - La terrasse, située plus haut est accessible via quelques marches;
    - Un balcon est accessible en façade avant depuis l'espace de séjour;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Un palier dessert une salle-de-bain avec WC séparé et deux chambres;
- La maison de droite (n°80) est bâtie sur une parcelle en très forte déclivité vers la rue, le rez-de-chaussée étant situé 5,70 mètres au-dessus du niveau de la rue. La maison est construite avec un recul de 11,50 mètres par rapport à l'espace public. Elle est dès lors construite plus profondément et plus en recul;
- La maison mitoyenne de gauche (n°76) présente un gabarit R en bel-étage+1+Toiture à versants. Elle est plus haute et moins profonde. Elle comporte une longue annexe le long de sa mitoyenneté de gauche. Elle fait actuellement l'objet d'une demande de permis de bâtir, en cours de procédure, afin de créer une extension entre l'annexe existante à gauche et la mitoyenneté de droite;
- Hors zone de terrasse, la parcelle est en pleine terre;
- Latéralement, la bute est maintenue mais séparée de la voirie par un grillage;
- Le niveau du jardin arrive à environ mi-hauteur du 1<sup>er</sup> étage;

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

- La démolition de la verrière et de l'ensemble de la façade arrière;
- La construction d'un nouveau volume en façade arrière et façade latérale droite, sur 3 niveaux, en bardage bois (teinte non renseignée), châssis bois de teinte naturelle et finition de toiture plate en « derbigum »;
- La rehausse de la toiture par un volume de toiture de type mansard et toiture avec croupe pour reprendre la 3<sup>e</sup> façade, et ce en tuile de terre cuite vernissées noires;
- La création d'une lucarne, en façade avant le long de la mitoyenneté de gauche en zinc prépatiné et menuiseries en aluminium de ton noir;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle extension et ce au 1<sup>er</sup> étage;
- La modification des niveaux de terrain du jardin;
- La pose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000l au sein de la butte latérale droite;

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

- Le programme prévoit la rénovation complète d'une maison unifamiliale complète ainsi que son agrandissement en profondeur, latéralement et en hauteur;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée : inchangé;
  - 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) :
    - Un wc est créé sur la dernière partie de volée de l'escalier;
    - L'espace de séjour reste inchangé, ainsi que le balcon situé en façade avant;
    - Les espaces de cuisine de et de salle-à-manger ont été nivelés afin de garantir une seule hauteur et plus haut que l'espace de séjour;
    - Une terrasse est accessible depuis cet espace et donne sur le jardin;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le palier dessert une chambre, une salle de bain ainsi qu'un espace en mezzanine ouvert sur la salle-à-manger située au niveau inférieur. Cette mezzanine sert de bureau privatif;
    - Une terrasse est accessible sur la nouvelle toiture de la cuisine et est séparée de la mitoyenneté de gauche par un pare-vue en bois;
  - Combles (nouvel étage) :
    - Le nouvel escalier dessert un hall de nuit qui mène à une chambre, un WC et un espace parental composé d'un dressing avec salle-de-douche et une chambre;

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

- en matière de dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 hauteur sous plafond :
    - Le plancher entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles est démonté et reposé laissant une hauteur libre au niveau du 2<sup>ème</sup> étage de moins de 2,50m (2,44m);
  - article 10 surface nette éclairante :
    - La chambre au 1<sup>er</sup> étage a une surface nette éclairant largement inférieure pour la surface donnée de 16,90m<sup>2</sup> (1,11m<sup>2</sup> au lieu de 3,38m<sup>2</sup>);
- en matière de programme :
  - la maison garde son caractère unifamilial;
  - le projet prévoit l'augmentation du nombre de chambre et l'augmentation des pièces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la somme des extensions, en profondeur (uniquement au 1<sup>er</sup> étage), en façade arrière et latérale ainsi que la rehausse en toiture, induit un gabarit proportionné cohérent dans sa globalité et par rapport au contexte bâti environnant;
  - considérant que seule l'annexe du 1<sup>er</sup> étage (ou rez-de-jardin) du côté gauche, est dérogatoire, ces autres extensions restant intégrées dans les prescrits;
  - l'extension en bois, sur une partie de la façade arrière et de la façade latérale sur 3 niveaux, respecte un recul suffisant (2,95m) par rapport à la mitoyenneté de droite et considérant la position, est non visible depuis l'espace public;
  - d'autant plus les écrans végétaux maintenus par rapport à la mitoyenneté de droite et le positionnement de la maison voisine de droite;
  - la rehausse de la toiture tend à maintenir la cohérence du langage qui répond à une typologie d'architecture du début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - hormis la nouvelle terrasse, le solde de la parcelle reste inchangé;
  - l'arbre existant au niveau du recul latéral est maintenu, tout comme la butte;
  - cependant au regard des travaux envisagés et leur position sous la couronne de l'arbre, son maintien semble difficile;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les deux garages sont conservés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000l et rejet du trop-plein vers l'égout;

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

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le dépassement en profondeur, au premier étage (ou rez-de-jardin) est de 3,70m;

- bien que la maison mitoyenne de gauche, n°76 fasse actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour également une extension sur cette profondeur, l'instruction n'est cependant qu'en cours de procédure et rien ne peut présager de l'issue de cette demande, il ne peut donc, être tenu compte de cet élément. Considérant qu'une extension puisse malgré tout, être envisagée avec contrôle de la hauteur, l'extension telle que projetée peut également être envisagée au niveau de la maison concernée par la demande;
- d'autant plus que la hauteur prévue (2,90m) reste maîtrisée par rapport au terrain voisin de gauche;
- cependant l'usage de la toiture de cette extension ne peut être envisagée;
- en effet, la rehausse non souhaitée, de par un pare-vue en bois d'une hauteur d'1,90m, génère un ombrage important au niveau du bien mitoyen de gauche, et ne répond qu'en partie au Code civil en matière de servitude de vues;
- considérant les explications données en séance par le demandeur et son voisin du n°76 de volonté de garantir deux extensions coordonnées et de recul d'au moins 1,90m à prévoir au niveau de la terrasse, avec suppression de tout écran, la demande est acceptable ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur de la toiture) :
  - bien qu'il s'agisse en réalité plus d'une lucarne que d'un élément de toiture, cette lucarne est située au niveau de la mitoyenneté de gauche et induit dès lors une rehausse importante de la mitoyenneté;
  - cependant une éventuelle lucarne constitue un élément qui anime cette toiture dans son ensemble
  - considérant le raccord disharmonieux avec le bâtiment mitoyen de gauche, il y a lieu d'aligner la hauteur de la lucarne à la corniche du n°76 ;
  - considérant par ailleurs, que cette lucarne n'a pour seul but que de permettre l'aménagement d'une salle-de-douche, dont la disposition peut aisément être modifiée ;

**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 :
  - Suite aux explications données en séance, le projet dans son ensemble, maintient les caractéristiques de la bâtisse, tout en lui conférant une revalorisation de la façade avec remise en l'état des briques d'origines et nettoyage de son ensemble ;
  - La rehausse de la toiture, sera peu perceptible depuis l'espace public l'instar de nombreux bâtiments comportant une toiture à la Mansard ;
  - Bien que la tonalité de la toiture reste foncée, celle-ci répond à un contexte bâti environnant, ainsi qu'à une typologie ;

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

- Agrandir la fenêtre de la chambre au 1<sup>er</sup> étage afin de lui garantir un éclairage minimal prescrit par le RRU ;
- Limiter la hauteur de la lucarne à la hauteur de la corniche de la façade mitoyenne de gauche ;
- Représenter en plan, l'aménagement de la toiture de l'extension au rez-de-chaussée, avec le recul d'au moins 1,90m et sans rehausse de la mitoyenneté ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de surface nettes éclairantes, de hauteur de lucarnes et d'aménagement de toiture terrasse ;
- de supprimer une dérogation en ce que la hauteur de la lucarne en toiture est réduite ;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44184-2018 - Enquête n° 173/19**

**Demandeur : Messieurs L.M. Ali et L. Hani KANAFTCHIAN et Madame A. Farah HASSANPOUR**

**Situation : Rue Vanderkindere 524**

**Objet : démolir un garage existant et reconstruire un commerce au rez-de-chaussée et premier étage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44184-2018 introduite le 14/08/2018 par Messieurs L.M. Ali et L. Hani Kanaftchian et Madame A. Farah Hassanpour et visant à démolir un garage existant et reconstruire un commerce au rez-de-chaussée et premier étage sur le bien sis rue Vanderkindere, 524;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 33 du Titre VI du RRU;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
  - application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial);
- 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°33 2° du Titre VI du RRU qui prescrit que " Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne répondent aux conditions suivantes (...) être en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées. ", en ce que l'enseigne projetée est détachée de la façade et ne participe pas à sa composition;
    - non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU qui prescrit que " La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface ", en ce que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée;
    - non-respect de l'article n°10 du Titre I du RRU qui prescrit que " La largeur totale des oriel balcon et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade ", en ce que l'oriel projeté dépasse cette largeur;
    - non-respect de l'article n°5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) qui prescrit " La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut (...) être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ", en ce que la façade projetée est plus basse que les deux façades mitoyennes;
    - non-respect de l'article n°4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit " (qu') Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes (...) ne pas dépasser une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain ", en ce que l'entièreté de la parcelle est bâtie au niveau du rez-de-chaussée;
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le

Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 du Titre II du RCU qui prescrit " L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats ", en ce que l'enseigne publicitaire projetée se différencie complètement de la typologie architecturale des immeubles avoisinants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

14/08/2018 : dépôt de la demande;

10/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2019 au 24/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/03/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande comporte un liseré de noyaux commercial s'étendant sur plusieurs îlots;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere présente un front bâti hétéroclite où la fonction commerciale est dominante;
- L'immeuble n°524 sur lequel porte la demande est constitué d'un rez-de-chaussée affecté en garage;
- La parcelle cadastrée Section C, n°1-b-33, sur laquelle porte la demande était initialement rattaché à la maison située en fond de parcelle et bâtie à front de la rue Stanley n°92;
- La maison de droite (n°528) est largement plus haute et plus profonde que le bien concerné par la demande;
- La maison de gauche (n°522) est entièrement bâtie au rez-de-chaussée et son gabarit en profondeur au premier étage est similaire à la construction projetée;
- L'affectation existante du bien en situation de droit est parking en extension d'un logement;
- Le bien a fait l'objet d'une annexion au rez-de-chaussée commercial de l'immeuble de gauche (n°522) par le percement du mur mitoyen, sans que cela n'ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

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

- Démolition du garage (parking) existant au rez-de-chaussée et reconstruction d'un rez-de-chaussée commercial sur l'ensemble de la parcelle au rez-de-chaussée et une profondeur d'approximativement 5,00m au premier étage;
- Ajout d'une enseigne publicitaire sous forme d'un bandeau suspendu entre la corniche de l'immeuble de gauche et le pignon de l'immeuble de droite;

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

- Le bâtiment existant était initialement un parking à l'usage de la maison située en fond de parcelle et bâtie à front de la rue Stanley n°92;
- La demande entérine la scission de la parcelle et vise au changement d'affectation du garage (parking) en un commerce rez et premier étage en liseré de noyaux commercial du P.R.A.S.;

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

○ en matière de programme :

- L'implantation d'un commerce de taille modeste s'inscrit bien dans le contexte planologique qui situe la parcelle dans un liseré de noyau commercial;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La couverture totale de la parcelle en lieu et place du parking initial ne porte pas atteinte au voisinage direct;
- La hauteur de la façade projetée, bien qu'inférieure à la hauteur des deux façades mitoyennes, permet d'atténuer la différence de gabarit actuelle, sans porter atteinte aux qualités d'habitabilité des immeubles voisins vu la faible profondeur de l'étage projeté;
- Le bandeau publicitaire projeté constitue une exception dans le contexte bâti, fortement marqué par une typologie d'immeuble de logements;
- La composition générale de la façade s'inscrit dans le contexte bâti environnant, constitué d'immeubles mixte de typologies variées et exprime clairement la fonction commerciale de l'immeuble;

- La proposition architecturale s'insère dans cet environnement commercial, l'immeuble gagnerait à marquer d'avantage sa singularité, des alternatives aux teintes claires des châssis et du crépi permettraient de lui conférer une présence visuelle plus soutenue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La rue Vanderkindere est desservie par trois lignes de tram qui en rendent l'accessibilité aisée, la création d'un commerce sans emplacement de parking y trouve sa juste implantation;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Application de l'article 8 du Titre II du RCU relatif à la gestion des eaux :
    - L'imperméabilisation totale de la parcelle ne modifie pas la situation de droit, une toiture végétalisée est prévue qui permettra d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot à l'angle des rues Vanderkindere et rue Stanley;

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

- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - La situation projetée réduit la différence de hauteur avec les deux façades voisines, elle contribue à mieux harmoniser ce tronçon de la rue Vanderkindere;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La couverture totale de la parcelle ne porte pas préjudice aux immeubles voisins car aucune rehausse de mitoyenneté n'est nécessaire au-delà de la zone constructible;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - L'atteinte à l'intérieur d'îlot, matérialisée par le dépassement des profondeurs de bâtisses, est autorisable en liseré de noyau commercial en regard des spécificités du projet et de son contexte bâti;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - La densité de l'occupation de l'îlot à cet endroit ne permet pas la création d'un espace extérieur qualitatif sur cette parcelle;
  - La végétalisation des toitures projetées améliore les qualités paysagères et végétales en intérieur d'îlot;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (oriel de plus de 2/3 de la largeur totale de la façade) :
  - L'oriel projeté se présente sous la forme d'un arrondi aligné sur la largeur de la baie du rez-de-chaussée, s'agissant d'une forme courbe son impact visuel est réduit et n'est pas préjudiciable aux immeubles voisins;
- dérogation à l'article n°4 du titre II du RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, entrée en vigueur : le 11 octobre 2012 :
  - L'enseigne publicitaire projetée se différencie complètement de la typologie architecturale des immeubles avoisinants, s'agissant d'un bandeau détaché de l'immeuble projeté et en saillie sur l'espace public, non intégré à l'architecture de la façade il ne correspond pas aux exigences du RCU qui stipule que « les dispositifs commerciaux (...) présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats »;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) :
  - L'exiguïté de la parcelle ne permet pas de dégager une grande surface au rez-de-chaussée et l'ajout d'un étage supplémentaire permet un apport de surface appréciable pour le commerce projeté;

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

- Ne pas réaliser le bandeau publicitaire tel que proposé et l'intégrer à la composition architecturale de la façade dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur;
- Proposer des teintes de châssis et crépi à même de renforcer la présence visuelle de l'immeuble ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de démolition/reconstruction est maintenu, le programme est inchangé;
- d'être accessoires en ce que seul le bandeau publicitaire doit être intégré à la composition de la façade, les variations de teintes sont accessoires;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le bandeau publicitaire projeté ne s'intégrait pas au contexte bâti;

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

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

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

Les dérogations au RRU, titre I article n°4 ;5 ;10 ;13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44583-2019 - Enquête n° 176/19**

**Demandeur : Monsieur Germano ADEGAS**

**Situation : Rue de Stalle 182**

**Objet : rénover une maison existante, rehausser d'un niveau, changer l'affectation du rez-de-chaussée, mettre en conformité une situation existante de fait et diviser en 3 unités de logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44583-2019 introduite le 29/03/2019 par Monsieur Germano Adege et visant à rénover une maison existante, rehausser d'un niveau, changer l'affectation du rez-de-chaussée, mettre en conformité une situation existante de fait et diviser en 3 unités de logements sur le bien sis Rue de Stalle 182;

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

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade qui prescrit "la hauteur de la façade ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée et un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes", en ce que la rehausse induit une façade plus haute (acrotères compris) et que les raccords ne sont pas harmonieux;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

29/03/2019 : dépôt de la demande;

16/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2019 au 24/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/06/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- Dans ce quartier, la rue est un axe d'entrée de ville et est desservie par les transports en commun;
- La parcelle concernée par la demande présente une géométrie particulière, très étroite depuis le front de voirie et comporte une poche, en intérieur d'îlot, de grande surface et le solde de la parcelle est fortement verdurisé et planté;
- La maison sur laquelle porte la demande :
  - A été construite à l'alignement à l'instar des immeubles situés sur la gauche contrairement à la maison mitoyenne (n°180);
  - Elle est construite en mitoyenneté et présente un gabarit R+1 et toiture plate;
  - La demande de permis d'urbanisme n°16-15815-1951 a autorisé sa construction;
- Historiquement cette maison comportait au rez-de-chaussée, et ce en situation de droit, un commerce et un logement à l'étage;
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit :

- Sous-sol :
  - Des locaux techniques, des caves et un local provisions;
- Rez-de-chaussée :
  - L'entrée commune dessert le magasin et l'escalier vers le logement;
  - L'entrée du magasin via la devanture;
  - Le magasin se situe au niveau de la pièce avant et de la pièce centrale;
  - Au niveau de l'annexe se situe la cuisine;
  - Un WC extérieur est accessible via le jardin;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - L'entrée du logement se fait sur un dégagement comportant un WC et les accès vers deux chambres et une salle-de-bain;
  - La chambre située en façade avant comporte une deuxième petite chambre;
- Dans la situation de fait le commerce a été aménagé en logement avec modification en façade avant de la devanture afin de créer une baie plus correspondante à du logement, et ce avec suppression de la porte vitrée;
- Une extension en façade arrière semble avoir été construite avant 1953 (suivant les photos aériennes fournies par le site Bruciel), et ce sans l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme préalable;
- Également en situation de fait, une cabane de jardin a été construite, au niveau de la partie étroite de la parcelle;
- La parcelle de droite (n°190-200) comporte le magasin « Gamma » de gabarit R+1+TP et implanté en recul par rapport à la voirie et fortement en recul par rapport à la limite mitoyenne;
- La maison de gauche (n°180) est une maison d'habitation avec une façade pignon de gabarit R+1+Toiture. Elle est plus haute et plus profonde;

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

- La division de cet immeuble existant avec l'aménagement d'une partie du sous-sol pour un duplex;
- Le décaissement de la partie du sous-sol qui sera aménagée afin d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2,20m;
- La démolition et reconstruction de l'abri jardin avec emplacement pour le stockage des vélos et des poussettes avec une toiture en légère pente en tuiles de ton noir;
- Le réaménagement complet du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage avec modifications structurelles et non structurelles;
- La rehausse d'un niveau avec toiture plate en « derbigum » avec un revêtement en bardage de type « Rockpanel » de teinte gris foncé et menuiseries en PVC de teinte noir;
- L'extension du 1<sup>er</sup> étage au-dessus de l'annexe existante et sur la totalité de la largeur de la parcelle;
- La pose de panneaux photovoltaïques en toiture;
- L'aménagement d'un jardin privatif pour le souplex;
- La suppression de tous les corps de cheminée;
- La modification de la baie au rez-de-chaussée et la création de deux baies avec des menuiseries en PVC de ton noir;
- Le remplacement de toutes les menuiseries en façade avant et arrière en PVC de ton noir;
- L'enduisage des façades existante en blanc;
- L'aménagement d'une terrasse sur l'extension à mettre en conformité;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'une situation de fait :
  - Le changement d'affectation du rez commercial en logement et de ce fait l'ajout d'un logement supplémentaire;
  - La construction d'une extension à la place de l'ancien WC extérieur;
  - La construction d'un abri-jardin;
- La demande porte également sur la rehausse et l'extension de cet immeuble existant afin d'y aménager 3 logements, un jardin privatif et un jardin commun, ainsi que la réutilisation de l'abri jardin avec espace de stockage des vélos et des poussettes;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol :
    - 3 caves, un local compteurs et un local poubelles sous l'escalier;
    - La partie basse du souplex :
      - L'escalier mène à un dégagement desservant un local de rangements, un dressing, une salle-de-douche et un WC;

- Rez-de-chaussée :
  - L'entrée commune est réduite et mène vers un hall commun comportant l'escalier et l'accès vers l'extérieur;
  - Le niveau haut du souplex :
    - L'entrée se fait directement sur le séjour qui comporte l'escalier vers le niveau inférieur;
    - Depuis le séjour, deux chambres, situées en façade avant sont accessibles;
    - La deuxième chambre prend l'espace existant disponible de l'entrée;
    - Une cuisine avec salle-à-manger sont situés au niveau des annexes;
    - Un jardin privatif est accessible depuis l'espace cuisine et salle-à-manger;
    - L'abri jardin avec stockage des vélos comporte deux entrées dont l'une au niveau du jardin privatif;
- 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages :
  - Les accès aux logements 2 et 3 se font également directement via le séjour;
  - Le séjour communique avec l'espace cuisine et salle-à-manger, situés dans la nouvelle extension;
  - Un accès depuis le séjour, mène à un dégagement desservant un WC, une salle-de-douche et deux chambres;
  - Une terrasse est accessible depuis l'espace cuisine-salle-à-manger;

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

- en matière de programme :
  - la réaffectation et l'aménagement de 3 logements au sein de cet immeuble ne peuvent être envisagés, considérant la difficulté de rendre une habitabilité de qualité et répondant au bon aménagement des lieux;
  - en effet, l'ensemble des logements proposent un programme de deux chambres donnant sur la rue de Stalle, fortement embouteillée et bruyante et ne permettant dès lors aucune possibilité d'aération;
  - le logement au rez-de-chaussée et sous-sol, propose le placement de ces deux chambres, en façade avant et au niveau d'un trottoir étroit;
  - l'entrée commune est réduite au maximum afin de créer la deuxième chambre de ce logement, et ne laissant un passage libre que de 75cm vers le jardin commun et l'espace de stockage des vélos;
  - dans ce contexte, il y a lieu de placer les espaces de nuits, vers l'intérieur d'îlot et de positionner les espaces de vie de jour vers la rue;
  - l'ensemble des plans des logements doit être revu, quitte à renoncer au souplex et prévoir un duplex sur le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, tout en maintenant un appartement de deux chambres au niveau du nouvel étage (2<sup>ème</sup>);
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse reste inférieure à la hauteur du bâtiment mitoyen de gauche n°180;
  - seule la façade dépasse la hauteur de cette habitation avec façade pignon, induisant dès lors un raccord non harmonieux;
  - le mode constructif de la rehausse avec pose d'une isolation, induit un dernier étage qui surplombe la façade existante et considérant la tonalité foncée prévue, constitue un élément lourd qui marque fortement la dérogation;
  - l'extension au rez-de-chaussée est anecdotique, alors que suivant l'agrandissement au 1<sup>er</sup> étage vers la mitoyenneté de droite, un agrandissement similaire peut être envisagé au rez-de-chaussée, rendant de ce fait l'entièreté du jardin privatif;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle reste largement plantée et verdurisée;
  - l'abri jardin crée deux espaces de jardins non communicants, la suppression de ce cabanon permettrait une utilisation aérée du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - cet immeuble comportant initialement un commerce au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, ne comportait pas de garage;
  - suite à la suppression du commerce et l'ajout de 2 logements, aucun emplacement de parking n'est prévu;
  - cependant, la demande prévoit l'aménagement d'un abri pour le stockage des vélos et des poussettes et dont l'accessibilité est aisée et de plain-pied;
  - en considérant qu'il est souhaitable que l'accès reste inchangé au niveau du rez-de-chaussée, l'espace permet de reprendre le stockage des vélos, suite à la suppression du cabanon;

- le quartier est également correctement desservi par les transports en communs;
- dès lors cette dérogation peut être envisagée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la mise en peinture de la façade avant en ton blanc avec enduisage supprime les caractéristiques de ce bâti typologique d'une ancienne urbanisation;
  - en maintenant la façade existante, sans modification des baies, il n'y a pas lieu d'enduire la façade pour reprendre les différents raccords;
  - l'utilisation du PVC de teinte noire au niveau des façades existantes, peut être envisagée, considérant également que toutes les divisions sont modifiées;
  - l'ensemble du projet se veut contemporain et il n'y a pas lieu de maintenir à tout prix le matériau aluminium et les divisions existantes;
  - cependant, la rehausse telle que prévue est lourde, de par le matériau et la teinte foncée choisie ainsi que le dépassement par rapport aux façades existantes, et est dès lors peu esthétique et ne permet aucune intégration dans son contexte bâti;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - La rehausse telle que prévue, dépasse le point bas de la façade pignon du bien mitoyen de gauche (n°180);
  - Cette rehausse induit dès lors la rehausse de la mitoyenneté et ne garantit aucunement un raccord harmonieux entre les deux bâtisses, et ce d'autant plus l'isolation périphérique et le bardage de tonalité foncée qui surplombe sur tout le pourtour le bâti existant;
  - Il y a lieu de travailler le raccord en étudiant la possibilité de pentes variables au niveau de la toiture de la nouvelle rehausse;

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

- Revoir les aménagements et répartition des logements et privilégier un duplex au niveau du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'un appartement au niveau de la rehausse, et de ce fait, limiter l'ensemble à deux logements;
- Renoncer dès lors, au souplex et restituer les locaux au sous-sol à des locaux techniques et de rangements privés ;
- Inverser le programme en privilégiant les chambres au niveau de la façade arrière et pour le duplex au 1<sup>er</sup> étage arrière;
- Renoncer à l'extension en profondeur du rez-de-chaussée et prévoir plutôt une extension prolongeant le volume existant vers la mitoyenneté de droite, tel qu'au 1<sup>er</sup> étage ;
- Rendre dès lors, l'usage de la totalité du jardin privé pour le duplex du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
- Maintenir le couloir d'accès, au rez-de-chaussée, tel qu'en situation existante ;
- Supprimer l'abri jardin et remettre ce périmètre en zone perméable ;
- Renoncer aux modifications en façade avant, au niveau des baies et de l'enduisage ;
- Revoir la composition du nouvel étage et étudier un raccord plus harmonieux avec la maison mitoyenne;
- Proposer un matériau qui tranche avec la tonalité de la brique, tout en privilégiant une teinte plus claire (par exemple un bardage en bois) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de division est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et de composition de façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les logements doivent répondre au bon aménagement des lieux en matière d'habitabilité;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

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

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

La dérogation au RRU, article 5, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44687-2019 - Enquête n° 172/2019**

**Demandeur : Madame Catherine HERMANT**

**Situation : Avenue Winston Churchill 81 / Avenue Montjoie 301C**

**Objet : transformer un bâtiment mixte horeca/logement en maison médicale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44687-2019 introduite le 20/05/2019 par Madame Catherine Hermant visant à transformer un bâtiment mixte horeca/logement en maison médicale sur le bien sis avenue Winston Churchill, 81;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants : motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale de l'utilisation et de la destination d'un logement, afin de permettre l'activité d'une profession libérale;

**motifs inhérents au CoBAT - 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°13 du titre I du RRU qui prescrit "le maintien d'une surface perméable", en ce que la régularisation de la couverture de la petite cour ne permettra pas de récupérer cette surface perméable;
- 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 du titre I du RRU qui prescrit "la hauteur maximale d'une façade par rapport au mitoyen", en ce que la construction du cabanon technique de l'ascenseur dépassera de 35 cm la hauteur actuelle du toit;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 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 habitants de la maison voisine sise au n° 83 avenue Winston Churchill font les observations suivantes :*
  - *Concernant la couverture de la petite cour et la disparition de la surface perméable :*
    - *A quelle hauteur va se trouver le toit de couverture de la petite cour ?*
    - *Il y a un mur qui sépare les 2 propriétés et ils aimeraient savoir si le toit de la petite cour va être plus élevé que le mur de séparation. Ils comprennent que ce toit sera en 2 parties et ils aimeraient connaître la hauteur de chacune des parties;*
    - *Le toit ne devrait pas dépasser la hauteur du mur de séparation;*
  - *Concernant l'immeuble avenue Montjoie 301C :*
    - *Ils désirent avoir confirmation que le permis d'urbanisme demandé ne permet que le toit de l'immeuble de l'avenue Montjoie soit utilisé comme terrasse;*

- La demande de permis d'urbanisme semble prévoir l'installation d'équipements ou locaux techniques sur le toit et il n'est pas clarifié quels sont ces équipements; est-ce qu'ils sont bruyants ou émettent-ils des vibrations ? La taille de ces équipements n'est pas précisée : longueur, profondeur, et hauteur. Leur taille est différente sur les plans et sur la perspective axonométrique;
- La demande de permis d'urbanisme semble prévoir une très haute cheminée au-dessus du bâtiment Av Montjoie : vu ses dimensions, elle devrait être déplacée sur le bâtiment avenue Churchill qui est plus haut;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

20/05/2019 dépôt de la demande;  
 12/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
 26/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;  
 10/10/2019 au 24/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
 06/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;  
 Vu l'avis du SIAMU émis le 20/05/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel bien qu'il comprend également des bureaux. Il est dense par la présence de nombreux immeubles à appartements construits le long de l'avenue Winston Churchill;
- Dans ce quartier, cette partie de l'avenue est desservie par la ligne de tram n°7 de la STIB;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Montjoie;
- La parcelle est située à proximité du rond-point Winston Churchill, très encombré aux heures de pointes, surtout depuis le nouvel aménagement de celui-ci;
- Du côté de l'avenue Winston Churchill :
  - La maison sise au n°81 de l'avenue Winston Churchill, sur laquelle porte la demande, est une maison bâtie en 1913 et qui a été peu transformée depuis l'origine. Elle présente un gabarit R+3;
  - Le numéro 79 est un immeuble d'habitation, de gabarit R+6+1 en recul;
  - La maison de gauche (n°83) présente un gabarit R+2+toiture;
  - Le bâti environnant est de style architectural et de gabarits hétérogènes, datant de leurs différentes époques de construction;
  - L'avenue Winston Churchill garde cependant la présence d'un patrimoine architectural datant de la création de l'avenue du Longchamp, constituant toujours le bâti emblématique de l'avenue;
  - La façade arrière est orientée au Sud;
- Du côté de l'avenue Montjoie :
  - La façade de la maison située au 301 avenue Montjoie est postérieure à celle de l'avenue Winston Churchill 81 : elle est d'un style différent et de gabarit R+1 (cf permis n°16-1496-1925);
  - À l'alignement, un garage a été construit, étant surmonté d'un logement à l'étage (cf permis n°16-1496-1925);
  - L'immeuble de gauche présente un gabarit en R+4;
  - L'immeuble de droite présente un double garage avec un logement à l'étage;
  - Les constructions basses de l'avenue Montjoie permettent l'ensoleillement de l'arrière des maisons situées avenue Winston Churchill;

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

- Le programme propose :
  - Le changement d'affectation du bien en équipement de santé;
  - La régularisation de la couverture de la petite cour intérieure;
  - La modification de la porte de garage côté Montjoie (remplacée par un châssis sur allège maçonnée);
  - L'installation d'un ascenseur avec légère modification de la toiture (cabanon technique);
  - La modification de structures portantes existantes;

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

- Le programme propose le changement d'affectation du bien. L'ensemble du bâtiment sera converti en une maison médicale : les logements aux étages et le restaurant au rez-de-chaussée seront réaménagés en conséquence. Ceci est une mesure qui s'intègre dans le cadre du déménagement du centre médical existant, et dans le projet du départ de l'hôpital Cavell situé non loin, afin de permettre à la patientèle du quartier de conserver des équipements de santé proches de chez eux;

- A cette fin, la demande porte également sur la modification de la façade coté Montjoie (suppression de la porte de garage qui sera remplacée par un châssis) afin de créer dans cet espace-là un bloc opératoire;
- Toujours dans le but d'accueillir les patients, la demande prévoit la pose d'un ascenseur : ceci impliquera le déplacement de l'escalier actuel qui retrouvera ainsi sa place originelle, à l'angle de l'immeuble;
- La demande prévoit aussi la régularisation de la couverture de la petite cour intérieure (de 12 m<sup>2</sup>). Cette cour était ouverte sur les plans du permis d'urbanisme délivré en 1985;

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

- En ce qui concerne le changement d'affectation :  
La demande est légitime (surtout depuis le départ de Cavell) : de plus la maison médicale offrira des disciplines variées (kinésithérapie, dentisterie-orthodontie, oto-rhino-laryngologie, chirurgie esthétique, cardiologie,...) uniquement pour des consultations ou opérations de chirurgie n'impliquant pas un séjour prolongé du patient dans les locaux (activité de jour uniquement). Toutefois, on notera que cette demande rencontre la prescription générale n°0.12 du PRAS;
- En ce qui concerne la régularisation de la petite cour intérieure :  
La petite cour intérieure, d'une surface de 12m<sup>2</sup>, est située au milieu de la maison. Elle ne jouit donc ni d'une surface importante, ni d'une luminosité intéressante et ne pourrait même pas servir de zone d'infiltration pour les eaux de pluies. La demande porte donc sur une régularisation de cette petite cour afin de pouvoir en reconstruire la toiture (nouveau gîtage, isolation, et étanchéité mise à neuf). Le projet propose de remplacer la forme actuelle de la toiture (en pente) et de la remplacer (sans rehausser le mitoyen) par une forme en escalier afin d'y installer une toiture verte extensive. On constate que cette demande déroge à l'article de 13 du Titre I du RRU selon lequel il est nécessaire de maintenir une zone perméable. Toutefois, il est important de noter que cette petite cour enclavée n'est pas une véritable zone perméable, et que les demandeurs ont pour objectif de construire une toiture verte extensive;
- En ce qui concerne la modification de la façade Montjoie :  
Le programme prévoit le remplacement de la porte de garage par un châssis avec allège maçonnée. Une brique de parement reprendra l'appareil des allèges des étages supérieurs. Le châssis sera fixe, avec une partie du vitrage opalin (jusqu'à une hauteur de 2m par rapport au trottoir). Les matériaux utilisés seront en accord avec les matériaux de la façade actuelle afin de conserver la cohérence de cette façade;
- En ce qui concerne l'installation de l'ascenseur :  
L'article 1 §3 du Titre IV du RRU impose que les centres de soins et assimilés mettent en place des mesures permettant aux personnes à mobilité réduite de se déplacer dans ces locaux. Ainsi, l'installation d'un ascenseur est tout à fait justifiée. Néanmoins, puisque l'ascenseur sera installé du rez-de-chaussée au R+3, le cabanon technique de l'ascenseur dépassera la toiture existante de 35 cm de haut (sur 2 m de longueur par rapport aux tuiles mitoyennes existantes) ce qui est en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU. Cependant, cet ascenseur est idéalement placé dans l'immeuble et répond parfaitement à la problématique.  
De plus, toujours grâce à la pose de l'ascenseur, la demande prévoit de déplacer les escaliers, afin de les remettre à leur emplacement d'origine (dans le coin de l'immeuble), ce qui permettra à ce bâtiment ancien de retrouver son cachet;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la reconversion d'un immeuble mixte en un équipement d'intérêt collectif à l'usage des riverains, et compatible avec les affectations de logements voisines;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les gabarits des constructions existantes tout en préservant leurs qualités architecturales et patrimoniales;
  - le projet prévoit la pose d'un équipement technique sur la toiture plate du bloc opératoire. Le développement de ce dispositif permet de réduire les nuisances de bruit. Toutefois, cette construction s'implante de manière visible dans les perspectives de la rue, des espaces du bien et des immeubles faisant face au projet. Il s'indique de limiter cet impact en intégrant la construction à un aménagement paysager qualitatif et en veillant à mettre en œuvre des matériaux qualitatifs limitant le contraste entre celle-ci et le mur mitoyen en attente;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne dispose pas de zones perméables, vu les spécificités des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet supprime un emplacement de stationnement du côté de l'avenue Montjoie, au bénéfice d'une meilleure accessibilité au bâtiment. Néanmoins, le quartier est bien desservi en transports en commun et est situé le long d'un axe structurant du Nord de la Commune;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont maintenues;

**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, relatifs à :
  - L'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) : le projet de reconversion rencontre les objectifs de cette prescription, et s'inscrit dans une optique de mixité raisonnée au sein de cet axe structurant. Le projet n'entrave pas la reconversion future de l'immeuble en logement éventuellement;
  - La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques) : la dérogation est minimale au regard des spécificités des lieux et des mesures d'atténuation de nuisances sont prévues;
  - La dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) : l'ancienne cour a déjà été couverte. Ses proportions et sa localisation ne permettent pas un usage optimal, et le revêtement de la cour était déjà imperméabilisé. La reconstruction de la toiture n'implique aucune modification aux murs mitoyens;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
  - Le projet respecte les volumes et aspects patrimoniaux des façades, s'inscrivant dans les objectifs de la ZICHEE au cœur de laquelle le bien est implanté;
- 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 :
  - Le projet contribue à mettre en valeur le patrimoine tant visible qu'intrinsèque du bien ;

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

- limiter l'impact des équipements techniques sur la toiture plate côté Montjoie en intégrant la construction à un aménagement paysager qualitatif et en veillant à mettre en œuvre des matériaux qualitatifs limitant le contraste entre celle-ci et le mur mitoyen en attente ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de reconversion peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce que les transformations seront davantage intégrées au bâti existant et aux perspectives de la rue ;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44333-2018 - Enquête n°145/19**

**Demandeur : Monsieur Frederik Vande Vyvere**

**Situation : Rue Colonel Chaltin 34 - 36**

**Objet : La construction d'un immeuble à appartements et d'un garage souterrain**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44333-2018 introduite le 15/11/2018 par Monsieur Frederik Vande Vyvere et visant à La construction d'un immeuble à appartements et d'un garage souterrain sur le bien sis rue Colonel Chaltin 34 - 36;

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

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°4,§1, 2°, en ce que aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, la partie centrale de la façade arrière est plus profonde que les deux constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 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 :

○ *le dépassement de 3 mètres à l'arrière privera de quelques heures de soleil l'immeuble n°32, le matin, et réduire l'éclairage et la vue, trouble la jouissance de l'appartement de la réclamante et sa qualité de vie, et propose un recul latérale de 3 mètres,*

○ *maintenir les grands arbres en fond de parcelle qui créent un bel écran visuel et nourrissent les insectes avec leurs fleurs et l'arbre en zone de recul,*

○ *la façade avant n'est pas alignée au n°38. Cette avancée entraîne une modification de l'éclairage (NO) de la vue et de l'ensoleillement. Demande que le projet soit implanté dans l'alignement de la maison, sur au moins 2 mètres,*

○ *les terrasses arrières entraînent la pose de panneaux brise vue en verre opaque,*

○ *le dépassement des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, en dérogation détériorent les locaux de vie des derniers étages de la maison,*

○ *le jardin du n°38 est situé 90 cm plus haut que la terrasse projetée. Crainte que la haie soit détériorée par la construction du parking et de la terrasse,*

○ *les terrasses empêchent les vues droites mais pas les vues obliques,*

○ *le projet s'adapte au gabarit de l'immeuble le plus haut de la rue, mais pas à la moyenne des constructions. Le projet doit être mis au gabarit des autres immeubles, soit R+2 ou R+3,*

○ *les plans ne mentionnent pas les arbres à maintenir en fon de parcelle,*

○ *la pente de garage est trop importante,*

○ *la citerne d'eau de pluie doit être suffisante,*

○ *la demande doit être totalement en français,*

○ *les plans ne mentionnent pas la profondeur du parking sur la parcelle, et entraîne l'abattage de 9 arbres,*

○ *le gabarit de l'immeuble proposé ne s'accorde pas au quartier,*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

15/11/2018 : dépôt de la demande;

18/12/2019 et 30/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/12/2018 et 30/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08 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 de l'avis au 06/11/2019;

06/11/2019 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/01/2019 :

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

### **Alignement (= limite avec le domaine public)**

La rue Colonel Chaltin est délimitée par un Plan Général d'Alignement validé par arrêté royal du 20 août 1934, portant sa largeur à 12,00 mètres. Cet alignement est toujours d'application.

Quant à la présente demande :

**Une bande de terrain dont la largeur varie de 3 à 4 mètres se trouve grevée de cette servitude d'alignement et doit être cédée au domaine public. Un trottoir conforme au règlement communal doit y être établi en lieu et place de la rampe de garage, de l'accès piéton et du jardinet. Voir croquis annexé au présent avis technique.**

### **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).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

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 ne comportent aucune référence altimétrique sur un point fixe au sol, comme un seuil ou une taque d'égout.**

Il est donc impossible d'implanter le bâtiment à l'altitude correcte et pour l'administration de contrôler l'exactitude de cette implantation.

### **Services publics**

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, **une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement;** cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

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

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) 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);
- b) 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;
- c) Réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

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 :

- a) 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 40 mm. 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.

Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

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 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 la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit de collecter les eaux pluviales des toitures dans une citerne à récupération de 10 m<sup>3</sup>, dont le trop-plein se déverse dans un puits d'infiltration de 2 m<sup>3</sup>, alors que ce puits reçoit aussi les eaux pluviales des abords imperméabilisés, soit 52 m<sup>2</sup> supplémentaires. Le puits est pourvu d'un trop-plein vers l'égout.

**Il est demandé de corriger le schéma de gestion des eaux pluviales comme suit : citerne de 10 m<sup>3</sup>, dont le trop-plein se déverse dans un ouvrage d'infiltration (ex : puits perdant, caissons perméables, noue, fossé drainant...) dimensionné à raison de 33 litres par mètre carré de toiture et autre surface imperméabilisée (à l'exception des terrasses et balcon car potentiellement pollués par les produits de nettoyage). Si le dispositif d'infiltration ne peut pas être dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>, il est alors précédé d'un bassin d'orage de même capacité. Le système de gestion des eaux pluviales ne doit pas être raccordé à l'égout public.**

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.25, lgillmann@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>.

Vu l'avis du SIAMU émis le 30/04/2019 et joint à la demande;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, constitué d'immeubles à appartements multiples et de maisons;
- o La parcelle cadastrée Division 4, Section E, n°50<sup>F</sup>8, sur laquelle porte la demande est située entre, du côté gauche un immeuble à appartements multiples de gabarit R+4+toiture implanté en recul et du côté droit une maison du début du XX<sup>ème</sup> siècle, implantée en plus fort recul;

- Le bâti environnant présente des gabarits et des styles architecturaux très variables;
- La maison de droite (n°38) présente un gabarit R+2+T est implantée à plus de 13 mètres de l'alignement;
- L'immeuble de gauche (n°32) est implanté à 9 mètres de l'alignement;
- Le couvert végétal : le jardin est orienté au NE;

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

- La construction d'un immeuble de 10 appartements et 10 emplacements en sous-sol;

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

- Le projet tire parti des particularités de la parcelle, et de la variation de l'implantation des constructions mitoyennes;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose 8 appartements de 2 chambres, 1 appartement de 3 chambres et 1 appartement de 4 chambres qui bénéficie du jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation respecte la profondeur de la zone de recul de l'immeuble de gauche et tend à retrouver l'alignement de la maison de droite, tout en restant en avancée par rapport à celle-ci de 1,65 mètres. Cette implantation s'adapte davantage à l'immeuble de gauche qu'à la maison de droite,
  - les balcons en façade avant sont dans la zone d'implantation, y compris le jardinet du rez-de-chaussée,
  - la profondeur des étages suit la profondeur de la maison de droite jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage, et dépasse l'immeuble de gauche n°32 de 3 mètres, ce qui crée dès le matin une ombre portée sur les appartements, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux. La profondeur de l'immeuble s'adapte à la profondeur la plus importante des constructions voisines, à son avantage,
  - l'adaptation de l'alignement et de la profondeur de l'immeuble doit se faire plus en douceur pour répondre au bon aménagement des lieux en proposant de créer l'adaptation au centre même du projet et non en périphérie. Par exemple, la travée de gauche du projet doit s'adapter à l'immeuble de gauche et la travée de droite à la maison de droite,
  - le 5<sup>ème</sup> étage doit être en recul par rapport à la maison de droite afin de limiter l'héberge vis-à-vis de cette maison,
  - les deux derniers niveaux sont en recul successifs, renforcés pour la travée de droite afin de ne pas dépasser de plus de 3 mètres le gabarit de la maison voisine;
  - les deux derniers étages sont plus profond au centre de la façade arrière ce qui a également un impact sur l'ensoleillement du matin (avant 10h00) sur l'immeuble voisin de gauche. Au-delà de +/- 10h00 du matin, la façade arrière est entièrement dans l'ombre, dû à l'orientation de la parcelle,
  - les terrasses ne respectent pas le Code civil en matière de vue oblique et imposent le placement de pare vue en mitoyenneté, ce qui a un impact sur les constructions voisines en augmentant les murs ou parois ouillères,
  - le sous-sol est écarté des limites latérales de la parcelle afin de pouvoir maintenir ou planter des haies, et s'étend sur 11,52 mètres de profondeur, laissant un jardin de pleine terre de 8,18 mètres de profondeur, ce qui représente moins d'1/4 de la profondeur de la parcelle,
  - la profondeur du parking respecte le maintien de 50% de zone de pleine terre du jardin (mais ce pourcentage tient compte des 50 cm de part et d'autre du dépassant du parking, ce qui limite la profondeur du jardin en pleine terre). Il y a lieu de réduire la profondeur du parking sur la parcelle, soit en limitant le programme à 7 appartements et 7 emplacements, soit en créant un second sous-sol,
  - le nombre de logements doit s'adapter à un volume et une implantation plus équilibrés par rapport à la configuration particulière de la parcelle,
  - le plan d'implantation ne mentionne pas les 9 arbres existants en fond de parcelle,
  - le recul de 50 cm du parking et de la terrasse permet de planter des haies entre les parcelles,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul est plantée et conserve l'arbre existant;
  - la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée en façade avant est située dans la zone de bâtisse et est située à 9 mètres de l'alignement;
  - l'abattage des arbres n'est pas mentionné, ni sur le plan d'implantation, ni dans le cadre IV de la demande,

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking permet le stationnement de 10 véhicules avec un système de plateau coulissant;
  - il est profond dans la parcelle et entraîne l'abattage d'arbres présents en fond de parcelle,
  - au rez, un local pour 10 vélos et poussettes est aisément accessible,
  - la rampe de parking doit démarrer au-delà de l'alignement projeté de la rue (voir avis service technique de la voirie),
  - vu la volonté politique régionale de réduire la mobilité de manière générale;
  - vu la bonne accessibilité du site par les transports en commun (zone B du RRU);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne de 10.000L et un bassin d'orage de 10.000L;
  - il y a lieu de répondre au service technique de la voirie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - façade : briques claires,
  - étage en recul et sous bassement : briques foncées,
  - enduit blanc,
  - châssis en aluminium foncé,
  - balustrade en verre clair,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) est sollicitée en vue de pouvoir conserver au 4<sup>ème</sup> étage deux appartements de 2 chambres et au 5<sup>ème</sup> étage de pouvoir créer un bel appartement de 3 chambres;
- La dérogation se situe au centre de la façade de sorte que les travées de raccord avec les constructions voisines sont conformes au RRU,
- la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction), cette dérogation est mineure, mais le gabarit global du projet doit être réduit afin de mieux s'adapter aux constructions voisines,
- Les terrasses latérales ne respectent pas le code civil et imposent le placement de pare vue en mitoyenneté;

Vu les explications données en séance et les documents déposés tant par les riverains que par le demandeur en vue d'éclairer la commission de concertation;

Considérant dès lors que le projet est trop imposant pour le bâti environnant et qu'il y a lieu de réduire son impact volumétrique ainsi que son emprise;

**Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, les modifications à apporter au projet ne sont pas accessoires ;**

**Que ces modifications devraient notamment porter sur :**

- Adapter le gabarit et l'implantation du projet de manière plus équilibrée entre l'immeuble de gauche et de la maison de droite,
- Renoncer au dépassement des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages qui augmente la volumétrie du projet,
- Au 5<sup>ème</sup> étage, prévoir un recul latéral par rapport à la maison de droite de minimum 3 mètres,
- Réduire la profondeur du parking de l'équivalent d'une longueur d'emplacement, et éventuellement selon la réduction de la volumétrie et du programme, proposé un parking sur 2 niveaux,
- Respecter le code civil en matière de vue droite et oblique et prévoir un recul latéral de 1,90 mètre afin de ne pas poser de panneaux pare vue qui augmente le volume bâti apparent,
- Respecter l'avis du service technique de la voirie (recul de la rampe de garage, gestion des eaux de pluie, repaire altimétrique, gestion des poubelles),
- Préciser les arbres à abattre et planter autant d'arbres en conséquence,
- Maintenir les arbres dont les couronnes sont en dehors de l'emprise du parking,

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-43584-2017 - Enquête n°175/19 - Article 177**

**Demandeur : A.S.B.L. IRSA - Monsieur Marc Le Jeune**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1504 - 1510**

**Objet : Construire un parking de 110 places destiné au personnel et un dépose-minute de 10 places (dont 4 PMR) pour les visiteurs, avec accès séparés depuis la chaussée de Waterloo. Abattre 95 arbres à haute tige, ré infiltrer l'ensemble des eaux de pluie du site**

**AVIS**

La Commission de concertation reporte son avis à la séance du 20 novembre 2019.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 10**

**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**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44622-2019 introduite le 11/04/2019 par Monsieur et Madame Tom et Sabrina Berghmans et visant à démolir et à reconstruire une habitation mitoyenne à 3 façades sur le bien sis rue de Linkebeek, 27;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - Quartier du Fond de Calevoet-Moensberg - AGRBC du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

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

demande 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 O.B. La Bâtisse :

- d. Les matériaux extérieurs seront (...) :

- La couverture : Tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge;

- Les matériaux et enduits brillants ne seront utilisés que lorsque la fonction de l'élément constitué exige leur emploi. Ils ne seront utilisés qu'en petite quantité par rapport aux ensembles réalisés :

- en ce que le revêtement de toiture projeté est une tuile noire émaillée;

- k. Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche :

- en ce que la hauteur sous corniche du bâtiment projeté est de 8,93 m;

- m. Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. (...) :

- en ce que l'annexe au corps de bâtiment principal est construite sur toute la largeur de la parcelle;

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 :

- *L'immeuble projeté dépasse la hauteur de l'immeuble mitoyen;*
- *Ce dépassement rend autorisable d'autres dépassements éventuels;*
- *La rupture d'alignement provoque une rupture esthétique;*
- *De par sa hauteur, l'immeuble nuit aux qualités d'ensoleillement du voisinage;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

11/04/2019 : 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 et avis reporté;

28/10/2019 : visite au 27 rue de Linkebeek;

06/11/2019 : 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 22/10/2019 :

**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 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).*

*L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente ; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).*

*Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*

*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 ne comportent pas de référence altimétrique sur un point clairement identifiable en dehors du chantier.*

*Il est donc impossible tant d'implanter la construction que d'en faire contrôler l'implantation par l'administration.*

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

*Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :*

- a) 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) ;*
- b) 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 ;*
- c) 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. Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.*

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 :*

- a) 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. 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 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.

Le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol étant compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup>, le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet omet de gérer les eaux pluviales via leur stockage temporaire dans un bassin d'orage avant infiltration dans le sol de la parcelle ou, si la percolation est impossible, rejet à l'égout à un débit limité par un ajutage de maximum 25mm de diamètre.

Il est demandé de compléter le projet en adjoignant un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales dimensionné pour pouvoir temporiser 33 litres par mètre carré de toiture. Le rejet à l'égout après temporisation dans un bassin d'orage de 33 litres / m<sup>2</sup> de toiture n'est autorisé que s'il est prouvé que l'infiltration est impossible.

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 constitué de maisons unifamiliales ou petits immeubles d'habitation, pour la plupart groupés, et dont certains disposent de trois façades;
- Les gabarits sont hétérogènes mais ne dépassent pas le rez+2;
- L'immeuble n°27 sur lequel porte la demande est une maison unifamiliale à trois façades, mitoyenne avec le n°25;

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

- La démolition de l'immeuble existant et la reconstruction d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée s'étalant sur toute la largeur de la parcelle;

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

- en matière de programme :
  - la construction d'une maison unifamiliale est conforme à la destination de la zone;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - tant le gabarit du corps de logis principal que celui de l'annexe sont dérogoires aux prescriptions du PPAS (voir infra);

- la hauteur sous plafond des étages de chambres dérogent pour 10 centimètres à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, alors que le plan particulier d'affectation du sol limite la hauteur constructible des bâtiments et les chambres disposent par ailleurs de qualités d'habitabilité suffisantes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble reconstruit bénéficie d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - voir les remarques du service voirie;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), les caractéristiques esthétiques et constructives de l'immeuble existant ne justifient pas de mesures de protection particulières, la démolition de l'immeuble et une reconstruction dans un programme comparable paraît dès lors autorisable;
- Cependant, le projet tel que proposé n'offre pas les qualités requises pour participer harmonieusement à son environnement bâti, le pignon latéral en grande partie aveugle et le traitement de l'angle saillant à front de voirie sont très visibles depuis l'espace public, ils gagneraient à être traités dans une plus grande cohérence avec la façade principale et dans un souci d'allègement visuel;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation au PPAS) :
  - L'utilisation de tuiles noires émaillées porte préjudice à la cohérence esthétique de l'environnement direct, il en est de même pour la brique de façade de teinte grise, l'emploi d'une teinte naturelle est demandé;
  - La hauteur sous corniche du bâtiment projeté est de 8,93 mètres, en dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui recommande un maximum de 8,00 mètres plus une marche,
  - Cette hauteur dérogatoire est rendue nécessaire pour l'aménagement d'un grenier accessible via la cage d'escalier principale;
  - Il paraît souhaitable de limiter la hauteur du bâtiment en façade avant à 8,00 m plus une marche et de rendre le grenier accessible par une trappe escamotable, ce qui permettra de mieux intégrer l'immeuble à son voisinage direct;
  - L'annexe construite sur toute la largeur de la parcelle déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui limite la largeur des annexes à 6/10 de la largeur de la façade du bâtiment principal auquel il est accolé, il subsiste néanmoins un jardin de taille suffisante, l'annexe inclut un garage couvert et une extension du séjour qui profite aux qualités d'habitabilité de l'immeuble, elle est esthétiquement intégrée aux caractéristiques architecturales du quartier;

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

- Traiter le pignon latéral et l'angle saillant à front de voirie dans une plus grande cohérence avec la façade principale;
- Utiliser des tuiles et une brique de parement de teinte naturelle ;
- Limiter la hauteur du bâtiment en façade avant à 8,00m plus une marche et de rendre le grenier accessible par une trappe escamotable;

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.

La dérogation au RRU, Titre II article 4 (hauteur sous plafond), est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44652-2019 - Enquête n° 164/19**

**Demandeur : S.A. MATEXI PROJECTS - Monsieur Luc WAREGEM**

**Situation : Chaussée de Waterloo 836-840**

**Objet : démolir deux bâtiments existants et reconstruire côté voirie un immeuble de 20 appartements avec rez commercial et sous-sol affecté au parking et construire un centre de sport et de bien-être dans la zone arrière**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44652-2019 introduite le 30/04/2019 par la S.A. Matexi Projects c/o Monsieur Luc Waregem et visant à démolir deux bâtiments existants et reconstruire côté voirie un immeuble de 20 appartements avec rez commercial et sous-sol affecté au parking et construire un centre de sport et de bien-être dans la zone arrière sur le bien sis chaussée de Waterloo, 836-840;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, le long d'un espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial; La partie arrière du terrain est située en zone de sports ou de loisirs de plein air ainsi qu'en zone de servitude au pourtour des bois et forêts;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51- Quartier Floride/Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite et dans la zone générale en ce qui concerne l'enseigne;

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

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

- 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;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- application de la prescription particulière n°13, al.4 du PRAS, en matière de zones de sports ou de loisirs de plein air en ce que le prescrit prévoit que « ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis à mesures particulières de publicité »;
- application de la prescription particulière n°22.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie de commerces comprises entre 1000m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup>;
- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un PPAS :
  - article 12.0 zones de sports en plein air qui prescrit « les projets de construction de plus de 100m<sup>2</sup> sont soumis à des mesures particulières de publicité » en ce que le projet propose un bâtiment de 255m<sup>2</sup>;
  - article 14.2 zones de servitudes au pourtour des bois qui prescrit « ce sont des zones non aedificandi, revêtement de sol y compris » en ce que le projet prévoit la construction d'un bâtiment lié à l'activité sportive dans cette zone;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°3.2.1 construction qui prescrit "les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges au plan", en ce que le projet s'implante pour le bâtiment avant dans des proportions différentes aux zones rouges et le bâtiment arrière s'inscrit dans une zone non aedificandi;
- non-respect de l'article n°3.3 gabarit qui prescrit « Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux indiquées au plan. « La hauteur maximale des constructions est celle des façades principales à l'exception des toitures, étage en recul, locaux techniques et souches » - le nombre de niveau prévu au PPAS est de 2, soit une hauteur de façade maximale de 7m et le projet propose un gabarit supérieur de type R+2+1 étage en recul et la façade présente une hauteur de 11m;
- non-respect de l'article n°3.3 gabarit qui prescrit « La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrira dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière» en ce que le projet déroge en deux zones à ces reculs, seul 1m de recul est prévu;
- non-respect de l'article 8.0 zone de recul qui prescrit « les zones de reculs sont libres de toutes construction et leur profondeur est déterminée au plan » en ce que le projet s'implante en partie en zone de recul;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 5 - hauteur de façade qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que la hauteur de la façade du bâtiment avant dépasse la hauteur de la maison sur laquelle elle s'accôle;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 » en ce que le niveau de la toiture dépasse le profil de la maison mitoyenne en différent endroit;
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement des zones de recul qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. »;
  - considérant que le projet déroge également à l'article n°4 - Profondeur qui prescrit « c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. » en ce que le projet dépasse aux étages dérogeant à la hauteur autorisée par le PPAS, la construction voisine sur une profondeur de 22m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2019 au 01/10/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Crainte par rapport à la profondeur du bâtiment et perte de perspectives vers le Bois de la Cambre depuis les jardins voisins + par rapport à la profondeur et aux vis-à-vis (fenêtres) + favorable à des activités de yoga en extérieur + places de stationnement publics à conserver et à augmenter + nuisances chantier;*
- *Se réjouit du projet + remarque quant au risque de ne plus voir les enseignes des commerces avoisinants à cause de végétation débordante dans la zone de recul;*
- *demande de légèrement modifier les plans afin d'installer un chemin cyclo-piéton entre l'entrée carrossable du site et le carrefour des avenues de Diane et de la Belle Alliance;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/04/2019 : dépôt de la demande;

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

17/09/2019 au 01/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis;

06/11/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 23/07/2019;

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 15/10/2019;

Vu l'avis du SIAMU non joint à la demande mais qui devra être fourni avant la délivrance;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T);
- Les bâtiments voisins directs à la parcelle concernée par la demande présentent un gabarit R+1+T, tandis que le bâtiment situé en face de celle-ci, sur la chaussée de Waterloo, présente un gabarit R+4+T;
- Le terrain comprend actuellement :
  - une bâtisse centrale 4 façades de gabarit R+T qui accueille un commerce au rez-de-chaussée (station-service en situation existante de droit et concessionnaire voiture en situation existante de fait) et un logement à l'étage;
  - une zone de recul avant est encombrée d'espaces de stationnement lié à cette fonction de garage de vente automobile;
  - un accès latéral mène à 5 terrains de tennis implantés le long du Bois de la Cambre et au Club House du Tennis Club Longchamps de gabarit R+1+T. Celui-ci est construit le long du mitoyen avec le n°834;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est le seul de l'ensemble bâti ne présentant pas un alignement à la voirie, créant ainsi une « dent creuse » dans l'îlot, avec une construction isolée en son centre;
- Le fond de la parcelle est bordé par le Bois de la Cambre, qui est repris dans le périmètre d'un site « Natura 2000 »;

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

- La démolition des deux bâtiments existants sur la parcelle concernée par la demande;
- La construction d'un immeuble de 20 appartements avec rez-de-chaussée commercial de gabarit R+2+1 étage en recul à toiture plate en partie avant de la parcelle;
- La suppression des terrains de tennis à l'arrière et l'aménagement extérieur d'un grand parc paysagé et planté dédié à la pratique du sport (yoga et pilâtes);
- La construction d'un bâtiment accessoire à l'espace de sport en plein air de gabarit R+1 à toiture plate (club house comprenant : sanitaires, vestiaires, salle de sport pour l'hiver à l'étage et une grande salle polyvalente au rez-de-chaussée en contact avec une cuisine);

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

- En ce qui concerne la partie avant :
  - Le projet favorise le retour au commerce dans la ville en privilégiant les unités permettant l'implantation de commerces de proximité contribuant à la vitalité du quartier, ce qui est à encourager;
  - Le projet favorise une certaine densification de l'habitat de manière privilégiée en offrant une mixité de logement en recul par rapport à la chaussée fortement bruyante et ayant une vue sur un parc de loisirs totalement végétalisé mais qui occasionne inévitablement d'autres nuisances de par son implantation fortement en intérieur d'îlot;
- En ce qui concerne la partie arrière :
  - Le projet améliore nettement les qualités paysagères en intérieur d'îlot en supprimant les terrains de tennis et en proposant un parc paysager dédié principalement aux activités sportives et de bien être en plein air et à la promenade;

**Considérant qu'en ce qui concerne la destination du bâtiment avant :**

- Les différentes fonctions sont conformes à la zone d'habitat en ordre continu du PPAS et à la destination de la zone mixte, surimprimée en liseré de noyau commercial inscrite au PRAS;
- Le PPAS étant antérieur au PRAS qui vient compléter ce dernier, il y a lieu de prendre en compte les règles urbanistiques et planologiques des instruments de manière combinée;
- A cet effet, les prescriptions du PPAS interdisant l'implantation de commerce au rez-de-chaussée des constructions sont réputées abrogées implicitement car incompatibles avec l'inscription d'un liseré de noyau commercial au PRAS;
- Le projet ne déroge donc pas à la destination au PPAS et ce motif d'enquête ne fait pas l'objet de la demande;

**Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation du projet dans la zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (prescription particulière n°16, al. 2 du plan régional d'affectation du sol) :**

- Considérant que cette prescription particulière ne s'applique qu'en l'absence d'un plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001;
- Considérant que le projet se situe dans l'aire géographique du PPAS 51 adopté en 1988, soit avant l'entrée en vigueur du PRAS;

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

- en matière de programme :
  - A l'avant du site, le projet propose 20 appartements, 3 commerces, 10 emplacements de parking extérieurs, 24 emplacements de parking en sous-sols;
    - Le sous-sol compte 24 emplacements de voiture, 24 caves, un local pour 45 vélos, un local poubelles, un local d'entretien et les locaux compteurs;
    - Le rez-de-chaussée comprends 3 espaces de commerce, 10 emplacements de parkings destinés à la clientèle des commerces, 2 halls d'entrée, 2 locaux poussettes et les accès aux 2 circulations verticales menant vers les logements aux étages ou vers les sous-sols;
    - Aux étages, le projet offre une mixité de logements soit :
      - 2 studios;
      - 6 appartements 1 chambre;
      - 8 appartements 2 chambres;
      - 2 appartements 3 chambres;
      - 1 appartement 2 chambres + bureau (penthouse);
      - 1 appartement 3 chambres + bureau (penthouse);
  - A l'arrière du site, le projet propose l'aménagement d'un centre de sport et de bien-être extérieur ainsi que la construction d'un bâtiment annexe et 10 emplacements de parking extérieurs; L'annexe au « centre de sport et bien-être » prévoit pour les pratiquants les installations suivantes :
    - Au rez-de-chaussée : un espace d'accueil, cafétéria et sanitaires et une large terrasse;
    - Au 1<sup>er</sup> étage : 3 salles de bien-être et activités sportives, une zone de détente et les vestiaires;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Compte tenu des particularités du quartier, des possibilités de son développement à l'avenir et du recul de la construction par rapport à l'alignement, l'effet perçu de la hauteur de la façade du bâtiment sera réduit depuis l'espace public;
  - Les perspectives réalisées du projet depuis l'espace public démontrent sa bonne intégration urbanistique générale dans le contexte actuel;
  - Cependant, le projet propose un bâtiment en U dont la partie arrière, en intérieur d'ilot, porte préjudices en matière de vue et d'ensoleillement aux propriétés situées au Sud du projet : afin de diminuer l'impact de celui-ci, il y a lieu de réduire l'emprise de la superficie construite et d'augmenter le recul des façades latérales aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de manière significative de manière à réduire la prise d'ensoleillement du côté Sud :
    - Au 2<sup>ème</sup> étage : prévoir un recul de 6m par rapport à la limite mitoyenne de gauche en façade arrière;
    - Au 3<sup>ème</sup> étage : supprimer l'appartement 2 chambres;
    - Prévoir de verduriser les plateformes qui découlent de ces modifications (pas de terrasses autorisées);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La zone de recul est majoritairement verdurisée. Des arbres à hautes tiges sont prévus permettant une vue dégagée vers les vitrines et les feuillages situés au niveau des logements serviront de filtre par rapport à la chaussée;
  - La zone de sport et bien être extérieure est végétalisée en grande partie. Seuls les espaces dédiés à la pratique d'activités sportives et les sentiers seront plus aménagés par des matériaux naturels et perméables;
  - L'aménagement de cette zone est conçu afin de conserver un maximum les arbres existants sur le site. Un cheminement est créé pour rejoindre l'accès existant donnant sur le bois;
  - Lorsque les toitures des bâtiments ne sont pas aménagées en terrasses, celles-ci reçoivent un complexe de végétation extensive;
  - Trois arbres considérés comme de « haute tige » sont abattus pour le besoin du projet. Etant donné le nombre important de plantations nouvelles prévues dans toute la zone arrière, en lieu et place des terrains de tennis, l'abattage de ceux-ci sont autorisés;

- Se conformer à l'avis du service Vert notamment en ce qui concerne la remarque suivante : « *Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives (ajout des dimensions et essences des arbres à abattre et à conserver) et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.* »;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit 24 emplacements en sous-sol, 10 emplacements hors sol le long de l'accès carrossable pour les commerces et 10 emplacements hors sol en intérieur d'îlot pour la fonction sportive :
    - L'accès carrossable est préexistant et peut donc s'envisager le long de la mitoyenneté de droite. En effet, celui-ci dessert le bâtiment arrière du n°854 de la chaussée de Waterloo;
    - Afin de réduire l'impact en zone de sport et loisirs en plein air et le va-et-vient de voiture en intérieur d'îlot, il y a lieu de supprimer les 10 emplacements prévus dans cette zone et les remplacer par un aménagement paysager en pleine terre non carrossable;
  - Afin de rendre possible la traversée publique du site, il y a lieu d'aménager un passage vers l'avenue de Diane et implanter le bâtiment arrière en conséquence;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;
  - Se conformer à l'avis de Vivaqua le cas échéant;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de 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'îlot :

- Le terrain est minéralisé dans sa quasi-totalité et le projet prévoit d'en déminéraliser une partie importante. En effet, le projet prévoit en intérieur d'îlot la conception d'un espace végétal, situé entre le bâtiment avant et le Bois de la Cambre. Cet espace renforce la biodiversité en milieu urbain;
- Le dossier précise que le choix des plantations est diversifié au niveau des espèces (indigènes) et des strates (herbacées, arbustives et arborescentes) et favorise ainsi le développement de la microfaune;
- Les zones de pratique de sports doux (yoga et détente) sont prévues dans ce cadre de plantations;
- Le projet n'est pas visé par la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT qui requiert la réalisation d'un rapport d'incidences pour l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup> ». En l'espèce, la parcelle n'est pas une propriété plantée car elle ne comporte pas une grande part de terrain couverte de plantations;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- Le projet supprime un logement mais en propose 20 sur le site en contrepartie;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière n°13, al. 4 du PRAS, en matière de zones de sports ou de loisirs de plein air en ce que le prescrit prévoit que « ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis à MPP » :

- Le bâtiment arrière est en effet accessoire à la zone extérieure en ce qu'il met à disposition aux pratiquant des sports, des vestiaires, une cafétéria, des sanitaires, une zone de détente et trois salles de pratiques d'activités de bien-être, complémentaires aux activités qui sont exercées librement dans la zone extérieure;
- Cependant, ce volume contient également une grande salle polyvalente de 100m<sup>2</sup> et ne réponds pas au prescrit en ce que la taille de l'ensemble bâti n'est pas faible et doit être réduit;
- Le bâtiment doit davantage se rapprocher d'un petit pavillon accessoire à l'affectation et ne peut pas être assimilé à du commerce ; La cafétéria souhaitée pourrait s'inscrire dans le bâtiment avant en U dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce;
- Il y a donc lieu de supprimer un étage et de réduire la superficie au sol du bâtiment;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière n°22.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie de commerces comprises entre 1000m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup> :

- Le bâtiment avant accueille un commerce de 730m<sup>2</sup> et le bâtiment arrière accueille un commerce de 510m<sup>2</sup>, soit un total de 1240m<sup>2</sup> sur le site;
- Les conditions locales permettent d'implanter du commerce en partie avant, le long de la chaussée, d'autant que la parcelle dispose d'une largeur à rue d'environ 40m (soit plus de 4X la largeur des parcelles voisines);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 149 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS :

- Article 12.0 zones de sports en plein air qui prescrit « les projets de construction de plus de 100m<sup>2</sup> sont soumis à des mesures particulières de publicité » :
  - le projet propose un bâtiment de 300m<sup>2</sup>, ce qui est excessif considérant son implantation à proximité immédiate d'une zone Natura 2000;
  - il y a également lieu de modifier l'implantation des baies donnant sur la zone Natura 2000 et favoriser d'orienter les baies de fenêtres vers la zone de sport;
- Article 14.2 zones de servitudes au pourtour des bois qui prescrit « ce sont des zones non aedificandi, revêtement de sol y compris » :
  - le projet prévoit la construction d'un bâtiment lié à l'activité sportive dans cette zone dont il y a lieu de limiter l'impact en réduisant sa superficie et son gabarit;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- Non-respect de l'article n°3.2.1 construction qui prescrit "les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges au plan" :
  - le projet s'implante pour le bâtiment avant dans des proportions différentes aux zones rouges et le bâtiment arrière s'inscrit dans une zone non aedificandi;
  - l'implantation du bâtiment avant respecte globalement la zone de bâtisse définie au PPAS et peut donc s'envisager;
- Non-respect de l'article n°3.3 gabarit qui prescrit « Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux indiquées au plan - nombre de niveau renseigné = 2 → hauteur de façade maximum = 7m. La hauteur max des constructions est celle des façades principales à l'exception des toitures, étage en recul, locaux techniques et souches » :
  - le projet propose un bâtiment en U de gabarit supérieur au gabarit autorisé de type R+2+1 étage en recul et la façade présente une hauteur de 11m;
  - l'immeuble s'intègre, en effet, au sein d'un cadre environnant fortement bâti le long de la chaussée et fait face à un gabarit nettement plus élevé (R+4);
  - il y a lieu de constater qu'un retrait bien marqué de l'étage en recul et le choix des matériaux permet d'atténuer visuellement fortement l'étage supplémentaire mais cela, uniquement depuis l'espace public;
  - la hauteur du bâtiment pour les deux parties du U situées en partie avant (de part et d'autre du patio) pourrait s'envisager;
  - la partie arrière du U ne pouvant par contre pas déroger de manière si excessive aux prescrits. En effet, le projet propose de construire deux étages de plus, ce qui génère des nuisances en termes de vues et d'ensoleillement pour les propriétés avoisinantes;
  - il y a donc lieu de revoir le projet de manière à ce que les étages dérogatoires soient moins impactant pour les propriétés situées au Sud de celui-ci : il y a donc lieu de réduire l'emprise de la superficie construite et d'augmenter le recul des façades latérales aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de manière significative de manière à réduire la prise d'ensoleillement du côté Sud :
    - Au 2<sup>ème</sup> étage : prévoir un recul de 6m par rapport à la limite mitoyenne de gauche en façade arrière;
    - Au 3<sup>ème</sup> étage : supprimer l'appartement 2 chambres;
    - Prévoir de verdurer les plateformes qui découlent de ces modifications (pas de terrasses autorisées);
- Non-respect de l'article n°3.3 gabarit qui prescrit « La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrira dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière» :
  - Cette dérogation ne concerne que le recul arrière prévu pour le penthouse ;
  - Le retrait est bien marqué en ce qui concerne les façades visibles depuis l'espace public ;
  - Le volume en toiture se distingue clairement de l'élévation en façade et par conséquent cette dérogation peu perceptible peut s'envisager;
- Non-respect de l'article 8.0 zone de recul qui prescrit « les zones de reculs sont libres de toutes construction et leur profondeur est déterminée au plan » :
  - le projet s'implante en partie en zone de recul;
  - l'empiètement de la zone de recul de l'aile du bâtiment avant a pour intérêt de créer une jonction douce entre le nouveau projet et les constructions voisines;

- de plus, cette implantation permet de couvrir un pignon aveugle en attente en bordure de l'espace public;
- l'aile droite du projet n'empiète, quant à elle, que très légèrement sur la zone de recul et permet un équilibre architectural apportant une meilleure cohérence au projet au niveau du front bâti et peut donc s'envisager;
- l'ensemble du projet respecte les principes repris au PPAS, à savoir la création d'une zone non bâtie en avant de l'immeuble. La surface non bâtie du projet (285m<sup>2</sup>) est par ailleurs plus grande que la superficie de la zone de recul reprise au PPAS (269m<sup>2</sup>);

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour la demande de dérogations suivantes au RRU :

- Non-respect de l'article n° 5 - hauteur de façade qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » :
  - la hauteur de la façade du bâtiment avant dépasse la hauteur de la maison sur laquelle elle s'accôle;
  - le projet propose une architecture monolithique dont le dépassement est limité en terme d'héberge visible depuis l'espace publique et peut donc s'envisager;
- Non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 » :
  - le niveau de la toiture dépasse le profil de la maison mitoyenne en différent endroit et ce sur une profondeur excessive;
  - afin de diminuer l'impact du bâtiment en U et sa partie arrière en intérieur d'ilot, il y a lieu de revoir l'emprise et l'implantation des deux étages en dérogations;
- Non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. » :
  - afin de diminuer la dérogation, il y a lieu de revoir le projet de manière à ce que les étages dérogatoires soient moins impactant pour les propriétés situées au Sud de celui-ci;
- Non-respect de l'article n°11 - aménagement des zones de recul qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. » :
  - la zone de recul est aujourd'hui utilisée comme zone de parking/dépôt de véhicules et est entièrement minéralisée. Par la mise en œuvre du projet, elle retrouvera un aspect plus végétalisé et des cheminements agréables conformes à sa destination;

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

- **Bâtiment avant en U : revoir le projet de manière à ce que les étages dérogatoires soient moins impactant pour les propriétés situées au Sud de celui-ci :**
  - **Au 2<sup>ème</sup> étage : supprimer l'appartement 1 chambre et par conséquent prévoir un recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour la partie située à l'arrière du bâtiment mitoyen de gauche;**
  - **Au 3<sup>ème</sup> étage : supprimer l'appartement 2 chambres;**
  - **Prévoir de verduriser les plateformes qui découlent de ces modifications (pas de terrasses autorisées);**
- **Bâtiment arrière accessoire à la zone de sport et loisirs en plein air :**
  - **supprimer un étage et réduire la superficie au sol du bâtiment (la cafétéria pouvant s'inscrire au sein du bâtiment avant en U dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce);**
  - **modifier l'implantation des baies donnant sur la zone Natura 2000 et favoriser d'orienter les baies de fenêtres vers la zone de sport;**
- **supprimer les 10 emplacements de stationnement prévus en zone de sport et loisir en plein air et les remplacer par un aménagement paysager de pleine terre non carrossable;**
- **Afin de rendre possible la traversée publique du site, il y a lieu d'aménager un passage vers l'avenue de Diane et implanter le bâtiment arrière en conséquence;**
- **Se conformer à l'avis du service Vert;**

- **Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;**
- **Se conformer à l'avis de Vivaqua le cas échéant ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la hauteur d'une partie de bâtiment et la superficie d'un bâtiment accessoire;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Urban-D.U. s'abstient.