

Séance du 26 août 2020 / Zitting van 26 augustus 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

NOUVELLE PROCEDURE

- 1) 162/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.080-2019
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 90B
Demandeur : Madame Cornelia KRETSCHMER
(Mettre en conformité une terrasse en bois construite en intérieur d'îlot, et de l'ensemble comme maison unifamiliale au lieu de 2 appartements)
- 2) 159/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.155-2020
Situation : Avenue des Cytises 7
Demandeur : M. et Mme Etienne, Véronique et Sophie BERTRAND
(Démolir une maison uni-familiale existante et construire trois logements)
- 3) 153/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.239-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 925
Demandeur : The Studio sprl – Madame Anouk Van Oordt
(La changement d'affectation du rez-de-chaussée en Horeca)
- 4) 155/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.129-2020
Situation : Avenue Paul Stroobant 132
Demandeur : Monsieur Thierry GROETECCLAES
(Transformer et étendre (latéralement et en toiture) une maison uni-familiale)
- 5) 154/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.111-2020
Situation : Avenue Jacques Pastur 160
Demandeur : Madame Françoise MASCART
(La construction d'une piscine)
- 6) 165/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.077-2019
Situation : Eglise St-Joseph – Parvis Chantecler 13 – rue du Kriekenput 75
Demandeur : CHANTECLER DEVELOPMENT SRL –
M. Carlos de Meester de Betzenbroeck
(Transformer une église en 13 logements avec agrandissement par l'extension de la façade Nord/Est, et aménagement d'un parking pour 14 véhicules et 34 vélos)
- 7) 158/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.164-2020
Situation : Avenue de Floréal 8
Demandeur : Madame Virginie Leme ALMEIDA
(Etendre et réaménager une maison uni-familiale existante)
- 8) 156/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.142-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 1250
Demandeur : FÂRM.COOP SCRL – Monsieur Alexis Descampe
(Changer l'affectation d'un atelier de mécanique en commerce alimentaire, modifier les façades et installer des enseignes)
- 9) 161/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.223-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 1250
Demandeur : Les Filles Cuisinent srl – Madame line Couvreur
(Changer l'affectation, modifier la façade côté parking, installer des enseignes lumineuses, installer un nouvel escalier + monte-plats, créer une entrée séparée + accès à la cabine haute-tension et créer un potager)

- 10) 157/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.160-2020
Situation : Rue de Verrewinkel 294A
Demandeur : M. et Mme Raimondo GIAMMANCO et Anne DEPAS
(Construire une maison passive autonome)
- 11) 164/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.056-2019
Situation : Rue Marie Depage 55-57
Demandeur : M. Alexis ROELS et Mme Ann-Laure DELBECQ
(Démolir un garage privatif et reconstruire une maison uni-familiale rez+3 avec terrasse en façade arrière et toiture)
- 12) 163/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.122-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 1024
Demandeur : Madame Liem LUC TU
(Mettre en conformité des installations techniques au sein d'un abri de jardin)
- 13) 160/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.216-2020
Situation : Avenue Latérale 63B et 65
Demandeur : Monsieur Michel DUCHATEL
(Construire une habitation uni-familiale en intérieur d'îlot avec piscine extérieure et construire un garage en entrée de parcelle)
- 14) 152/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.125-2020
Situation : Rue Groeselenberg 55
Demandeur : Madame Marie-Thérèse de SPOELBERCH
(Mettre en conformité la modification de l'accès à la propriété avec reconfiguration du trottoir et dallage en pavé au niveau de la zone verte)
- 15) 180/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45101-2020
Situation : Rue Gabrielle 37
Demandeur : Beer Bar_1180 SPRL - M. Fernando De Sousa Marques
(Changer la destination d'un magasin de meuble (commerce) en brasserie, bar, café (commerce de type HoReCa et mettre en conformité la couverture des cours)).

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 01

Dossier 16-45080-2019 - Enquête n°162/20

Demandeur : Madame Cornelia KRETCHMER

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 90B

Objet : mettre en conformité une terrasse en bois construite en intérieur d'îlot, et de l'ensemble comme maison unifamiliale au lieu de 2 appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45080-2019 introduite en date du 20/12/2019, par Madame Cornelia Kretschmer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une terrasse en bois construite en intérieur d'îlot, et de l'ensemble comme maison unifamiliale au lieu de 2 appartements sur le bien sis Avenue Jean et Pierre Carsoel 90B;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de travaux en intérieur d'îlot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de suppression d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,2° 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, en ce que la terrasse sur pilotis dépasse la profondeur des constructions voisines;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur, en ce que la terrasse sur pilotes dépasse la hauteur des limites de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

20/12/2019 : dépôt de la demande;

27/01/2020 + 10/02/2020: accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/03/2020: réception des compléments;

06/03/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

Vu le délai d'instruction de la présente demande, suspendu en raison de la pandémie

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de maisons et de petits immeubles, implantés en recul;
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;
- L'immeuble n°90B sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+toit plat en façade à front de l'avenue (typologie « bel étage »);
- A l'origine, l'immeuble, situé près de l'angle aigu que forme l'avenue avec l'avenue den Doorn, est affecté à un programme de deux logements;
- Le permis d'urbanisme 16-37277-2002 permettait l'aménagement de locaux de vie au rez-de-chaussée et d'une terrasse au 1^{er} étage;
- Ce permis n'a pas été exécuté et est donc caduc;
- Des travaux ont été faits en infraction en 2016 selon les photos aériennes :
 - la construction d'une terrasse pour le rez-de-chaussée dont le niveau est 0,84 mètre plus haut que le niveau du jardin;
 - sur pilotis, une terrasse a également été construite au-dessus, directement accessible depuis les espaces de vie situés au bel étage. Elle est couverte d'une pergola couverte de plantations;
- L'immeuble a été transformé en maison unifamiliale;
- Les deux constructions mitoyennes présentent un gabarit similaire, avec des styles architecturaux différents;
- Le relief :
 - le jardin (± 25 mètres de profondeur dans l'axe de la parcelle) est en pente descendante vers l'avenue Den Doorn.
 - le fond de la parcelle est mitoyen aux jardins peu profonds (± 5 mètres) des immeubles sis le long l'avenue Den Doorn dont les maisons sont relativement proches, notamment en raison de l'angle, aigu, de cette extrémité de l'îlot;
- Le couvert végétal :
 - les jardins sont séparés par des haies;
 - on observe, sur la profondeur de la parcelle de la demanderesse, la présence d'arbres qui assure une certaine intimité entre les parcelles de cette extrémité d'îlot en angle aigu;

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

- La mise en conformité de la construction de la terrasse couverte d'une pergola et de la suppression d'un logement pour transformer ce petit immeuble en une maison unifamiliale;

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

- Les deux niveaux supérieurs sont aménagés en logement unifamilial de 4 chambres;

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

- Ni la façade avant ni le volume du bâti ne sont modifiés;
- En façade arrière, l'impact de la terrasse sur pilotis est important, notamment par rapport aux jardins et aux maisons de l'avenue Den Doorn, situés nettement en contrebas;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est affecté au garage et aux caves, le 1^{er} étage aux espaces de vie et à une première chambre, et le 2^{ème} étage à 3 autres chambres;
 - les espaces de vie sont très compartimentés : la cuisine fermée et la salle à manger de 21 m² se trouvent du côté de l'avenue, le salon (15 m²) est en façade arrière à côté de la première chambre (12 m²);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse en bois d'une profondeur de 3,29 mètres a été établie sur la largeur de la parcelle, dont une partie entre des murs existants,
 - elle se prolonge au-delà de cette profondeur, respectivement sur des profondeurs de 1,71 et 1,96 mètre par rapport aux profils des deux murs mitoyens,
 - même si des reculs latéraux sont établis de part et d'autre de la partie praticable, la structure portante et les garde-corps sont établis sur la quasi-totalité de la largeur de la parcelle,
 - de plus, une structure de pare soleil (pergola plantée) d'une profondeur plus importante, augmente l'impact de la construction,
 - Une glycine a poussé sur la structure et couvre le garde-corps de la terrasse du 1^{er} étage;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse est très verdurisée par la glycine qui participe à la verdurisation de la façade et en atténue, malgré le relief, l'impact depuis l'intérieur d'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison bénéficie d'un garage;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la terrasse sur pilotis existe depuis 2016 selon les photos aériennes,
 - elle a, notamment en raison du relief, un impact volumétrique important vers l'intérieur d'îlot et les maisons et les jardins de l'avenue Den Doorn;
 - l'aménagement des jardins, bien plantés de haies et de plusieurs arbres, ainsi que la présence de la glycine, intègrent cependant cette construction dans le paysage des façades arrière de ce front bâti;
- application de la prescription 0.12 du PRAS (suppression d'une unité de logement) :
 - la demande propose une maison unifamiliale dans une avenue qui en compte beaucoup;
 - elle répond à un besoin en logements de cette capacité et de cette typologie (logement avec jardin et bien situé en regard de la disponibilité d'équipements et de commerces de proximité;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la structure de la terrasse dépasse la profondeur des 2 constructions voisines;
 - son impact est cependant acceptable pour les maisons voisines de ce petit front bâti de 4 maisons;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - la hauteur totale de la structure de la terrasse et pare soleil est de 5,31 mètres au-dessus du niveau du jardin;
 - les jardins de l'avenue Den Doorn étant plus bas (du 1er étage, on est à peu près en face des toitures voisines);

Considérant, en conclusion, que l'absence de réclamation, que la végétalisation abondante de la structure de la terrasse et de l'intérieur d'îlot à cet endroit qui atténue l'impact de la terrasse et de sa structure et que le fait que le jardin, bien orienté mais difficilement accessible, est situé un niveau plus bas que les espaces de vie, permettent d'envisager la mise en conformité et le maintien de cette terrasse;

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

- Considérant que les photos démontrent que les zones non accessibles ne sont pas conformes au code civil et aux plans transmis : il y a lieu de modifier la situation de manière à être conforme en matière de servitude de vue en créant des zones végétalisées sur une largeur de 1.90m;

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

Avis FAVORABLE unanime et sans condition de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (article 4 et 6).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 02

Dossier 16-45155-2020 - Enquête n° 159/2020

Demandeur : Monsieur et Madame Etienne, Véronique et Sophie Bertrand

Situation : Avenue des Cytises, 7

Objet : démolir maison unifamiliale existante et construire trois logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45155-2020 introduite, en date du 04/02/2020, par Monsieur et Madame Etienne, Véronique et Sophie Bertrand;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir maison unifamiliale existante et construire trois logements sur le bien sis Avenue des Cytises 7;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de démolition d'un logement en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires du bien situé au 1397 chaussée de Waterloo font les observations suivantes :*
 - *Ensoleillement et gabarit de la nouvelle construction :*
 - *le gabarit de la nouvelle construction R+2 (10m de hauteur suivant la coupe) va ombrager à partir de midi trois-quarts du jardin des propriétés voisines au n°1399 et 1397;*
 - *toutes les propriétés qui entourent la nouvelle construction ont un gabarit R+1+T et R+T; à l'exception d'un immeuble au n° 1393 chaussée de Waterloo dont une petite partie est R+2, construite avec un recul par rapport à l'étage R+1 dessous et est donc assimilé à un R+1+T. Les perspectives ne sont pas représentatives; le schéma de l'affiche d'enquête publique n'est pas représentatif. Une axonométrie aurait été plus parlante (et normalement imposée);*
 - *Abattage arbres : Plan d'abattage des arbres incomplet :*
 - *divers arbres existants pas indiqués sur plan de demande d'abattage d'arbres (magnifique magnolia, et autres essences à haute tige et saines);*
 - *il s'agit d'une demande d'abattre des arbres en bonne santé le long du nouveau chemin d'accès prévu uniquement 1 arbre gêne le futur accès pour véhicules. Ces arbres créent une barrière visuelle végétale entre le commerce Horeca au n°1395 et la maison privée du n°1397 chaussée de Waterloo. Le rapport pompier souhaite privilégier accès via avenue des Cytises (adresse officielle de l'immeuble). Il serait donc envisageable de conserver ces magnifiques arbres en bonne santé et présents depuis des décennies et réaliser l'accès via l'avenue des cytises suivant le rapport des pompiers;*
 - *Terrasse de l'appartement du R+2 :*
 - *terrasse au R+2 de 38m² avec vues directes sur jardins des n°1397 et 1399;*
 - *la haie prévue composée d'arbustes est insuffisante pour empêcher les vues directes sur la totalité des jardins n°1397 et 1399;*
 - *Plan d'implantation : Difficile à analyser convenablement sans aucune cotation indiquée:*

- pas de cotations de la parcelle;
- pas de cotations du gabarit de la nouvelle construction;
- pas de cotations de la distance de recul entre nouvelle construction et les limites de propriété;
- pourquoi les parkings voitures et vélos et les poubelles ne sont pas intégrées dans l'immeuble au lieu de créer des sources de nuisances sonores et lumineuses ?
- Le recul par rapport aux limites parcellaires est très faible, et ce sur 3 des 4 façades longitudinales (projet très étalé sur la partie de terrain exploitable), ce qui rend les intérieurs sombres, à moins de s'élever, ce que fait le projet, aux détriments des voisins (vues directes et obliques, ombres). La façade transversale de l'immeuble à 2 appartements est en réalité aussi une façade longitudinale avec la cage d'ascenseur et les longues volées d'escaliers (façade minérale, vues, bruit). Le magnifique magnolia de 6m de hauteur donne place à une façade en dur de plus de 10 mètres de longueur et de hauteur (3 niveaux et demi) !;
- Le projet n'est pas compact. Il est dense et démesuré par rapport à l'étroitesse du terrain. Le terrain est trop petit pour une construction si importante : la règle des 50% constructibles n'est possible que grâce au chemin, ce qui n'est pas logique car il ne fait pas partie du projet;
- C'est un projet pour un terrain de 15/20 a. Ce n'est pas bon pour la perméabilité;
- La règle des 45° n'est pas appliquée. Bien au contraire, de nombreuses terrasses sont rajoutées aux 2 volumes déjà très imposants !;
- Pourquoi ne pas prévoir les parkings côté Cytises ou en sous-terrain ? Cela pourrait diminuer d'un niveau -voire un niveau et demi- l'immeuble de 2 appartements !;
- Plan R+0 : Difficile à analyser convenablement sans aucune cotation indiquée, ni niveau de sol:
 - limite de parcelle pas visible par endroits (sous haie);
 - niveau de sol pas indiqué;
 - la modification du relief de terrain est très importante au droit des parkings;
 - cette surface doit être considérée dans le P/S, car c'est un étage d'immeuble, même un étage et demi !
- RRU Titre II Chapitre 5 Article 16 Ordures ménagères :
 - pas de local prévu à cet effet : containers à ordures positionnés librement dans jardin à côté du parking.
 - conteneurs sur roulettes seront bruyants quand déplacés sur la surface de dalles à gazon qui mène à la voirie pour la collecte des déchets 2 fois par semaine.
- RRU Titre II Chapitre 5 Article 17 Local pour véhicule deux-roues et voitures enfants :
 - pas de local prévu à cet effet.
- Annexe 1 Cadre VIII :
 - cadre pas complété pour nombre d'emplacements véhicules
 - cadre pas complété pour nombre d'emplacements vélos
 - les surfaces sont minimisées
 - les terrasses ne sont pas prises en compte
- Annexe 1 Cadre IX, travaux d'infrastructure et/ou aménagement urbain et/ou espace vert :
 - cadre pas complété pour aménagement de revêtement semi-perméable (dalles de gazon pour chemin d'accès)
 - cadre pas complété pour nombres d'emplacements de stationnement : à absolument restreindre au strict minimum (3)
 - cadre pas complété pour nombre d'emplacements vélos : en toute logique 1 par personne, ce qui fait beaucoup contre le 1397, pourquoi ne pas les prévoir côté cytises ?
- Note explicative
 - Le projet n'est pas compact et pas bien intégré dans son environnement. De par sa densité, son gabarit, son imperméabilité, ses abattages, il est irrespectueux de l'environnement et du voisinage;
- les propriétaires du bien situé au 32 Drève du Caporal font les observations suivantes :
 - la maison existante est bien intégrée dans son cadre bâti et paysager. Elle présente de belles qualités patrimoniales;
 - la typologie bâti le long de la rue est caractérisée par un style Normand et maisons unifamiliales. Le projet ne s'intègre pas à cette typologie;
 - le projet porte atteinte à l'intérieur de l'ilot et à ses caractéristiques;
 - la densité proposée est excessive et va impacter négativement les propriétés voisines;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais :

- 23 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Délai total en fonction de la procédure effective : 183 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

04/02/2020 : dépôt de la demande;

+1j (21/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 10/08/2020 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 8 arbres de haute-tige de 60 à 200 cm de circonférence.
- Il s'agit de trois érables et cinq frênes, ces derniers étant indiqués comme étant en mauvaise santé selon des spécialistes externes non cités.
- Cependant certains des arbres présentés dans le reportage photographique présentent des dimensions significatives et/ou sont visibles depuis l'espace public.
- De plus une grande partie de la parcelle se trouve également dans l'enceinte du PPAS n° 48 ter "Quartier Sud-Est" spécifiant notamment dans son article 0.7 que "*La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.*"
- Dès lors, afin de confirmer que l'abattage de ces arbres est bien justifié, **une étude phytosanitaire réalisée par un expert agréé** est à joindre à la demande de permis d'urbanisme (listing de la Fédération Nationale Des Experts Forestiers en annexe).
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 2 arbres de haute-tige, un peuplier et un érable. Compte tenu des faibles replantations arborées proposées le Service Vert impose la replantation de deux arbres de haute-tige supplémentaires si, suite au rapport d'expertise, l'ensemble des arbres sont autorisés.
- Le Service Vert impose également que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « *l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise* » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.

- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de reculs, entre début novembre et fin mars.

Haies:

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de plusieurs haies.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 120 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

Toitures vertes:

Modalités:

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

Zone de protection des arbres:

Modalités:

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

Zones de recul:

Modalités:

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 05/05/2020 :

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

○ **Implantation planimétrique**

○ Principes généraux :

- Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
- Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.
- A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

- Quant à la présente demande :
 - Le plan d'implantation n° URB-01 ne comporte aucune cote, ce qui rend l'implantation impossible.
- **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).
 - Quant à la présente demande :
 - Les plans ne comportent aucun point de référence altimétrique en dehors du chantier, la seule indication étant la cote ± 8.50 attribuée au rez à construire, mais sans renseigner où se trouve le niveau 0.00. Il est demandé de situer l'altimétrie du bâtiment à construire par rapport à un point fixe continuant à exister pendant et après le chantier.
- **Services publics**
 - Le projet prévoit la collecte des immondices au moyen de 4 conteneurs sur roulettes de 240 litres chacun. Il est donc craint que ces quatre conteneurs encombrant le trottoir de la chaussée de Waterloo lors des jours de collecte.
 - Il est demandé de prévoir un espace à l'arrière du trottoir pour pouvoir y laisser les conteneurs en vue des agents de Bruxelles-Propreté mais hors du passage des piétons;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 17/04/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 05/05/2020 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Historique de la parcelle et permis d'urbanisme :
 - Les archives concernant la parcelle indiquent plusieurs permis successifs, dont le premier remonte à 1952 pour la construction d'une villa. Plusieurs permis se sont alors succédé jusqu'en 1979 qui est la dernière situation légale connue ;
 - Les permis octroyés repris aux archives sont les suivants :
 - 1952 – construction villa
 - 1954 – garage en bois
 - 1957 – transformation
 - 1979 – agrandissement living
 - La maison d'origine a été étendue en 1979 vers le fond de parcelle avec un L plus important dirigé vers la chaussée de Waterloo. La seule partie existante originelle restante est le volume donnant sur l'avenue des Cytises 7 et dont la façade donnant vers le jardin a été étendue en 1979. C'est l'adresse officielle de la propriété;
- Géométrie de la parcelle :
 - La parcelle est formée de 2 rectangles successifs dont le côté le plus court est perpendiculaire à l'avenue des Cytises. La direction principale de la parcelle est vers l'avenue des Cytises avec un front de rue vers celle-ci. Le fond de parcelle est occupé par les extensions successives. À l'intérieur de la parcelle, à un recul de 16.71m, la largeur de celle-ci s'agrandit quasiment du double. Le fond de la parcelle présente un chemin, une allée carrossable reliant l'arrière de la parcelle à la chaussée de Waterloo, repris à la matrice cadastrale;
 - Le terrain se situe à l'extérieur du PPAS 48 bis & ter dont les volumes doivent respecter une géométrie virtuelle pyramidale à partir de la limite mitoyenne;
 - Les gabarits voisins ont une hauteur moyenne d'un rez-de-chaussée plus un étage et toit en pente avec des exceptions (environnement élargi) présentant un gabarit rez plus deux étages. Certains autres gabarits plus hauts encore ont des toitures travaillées de manière à évoquer un gabarit plus petit et traditionnel. Les volumes les plus hauts se trouvent sur la chaussée de Waterloo ainsi que l'avenue de Fond'Roy, l'avenue des cytises reliant ces 2 axes;
- Végétation de la parcelle :
 - La parcelle est entourée d'arbres à haute tiges. Ceci est particulièrement observable côté Nord, dans le prolongement de l'accès carrossable, côté Sud et Est, Avenue des Cytises. La principale prise de lumière naturelle s'effectue à partir de la partie Ouest du site;

- L’allée carrossable est bordée d’arbres et d’arbustes dont plusieurs sont malades ou en mauvais état. Une note spécifique est jointe pour demander l’abattage des arbres en question. Deux arbres situés plus centralement nécessiteront un abattage pour la réalisation de la construction;
- La maison existante :
 - La maison existante (1952) présente 2 accès dont un piéton du côté de l’avenue des Cytises et un carrossable du côté de la chaussée de Waterloo, entre le n°1295 et le n°1297. Ce dernier accès donne sur un car port et un garage;

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

- L’objet de la demande consiste à démolir la maison existante (rez-de-chaussée + combles) et créer 3 nouveaux appartements sur la parcelle. Les Maîtres de l’ouvrage, au nombre de 3, sont les enfants des propriétaires du terrain dont ils héritent. Leur projet est de réunir la famille et d’habiter les logements dont il est question dans cette demande;
- Démolition de la maison existante :
 - La maison existante présente plusieurs inconvénients spatiaux, techniques et d’implantation importants :
 - Inconvénients spatiaux :
 - Le volume de la maison d’origine présente un living dont le volume a été agrandi en 1979 par une construction attenante, un petit volume secondaire jouant sur la symétrie. Les baies de cet espace central de la maison sont fort petites et très peu ouvertes vers le jardin. L’éclairage naturel est médiocre. La petite cuisine, logée au coin sud de la maison est très mal positionné vis-à-vis des autres pièces de manière à remettre en cause la fonctionnalité et la fluidité de l’occupation de la maison actuelle. Le hall d’entrée, exigu, ne permet pas un agencement confortable et une entrée agréable lors de l’arrivée de quelques personnes supplémentaires pour un dîner p.ex. Les volumes sont tous forts réduits au Rez-de-chaussée, et sans ouvertures généreuses vers l’extérieur, la sensation ressentie est plutôt celle d’une séparation nette entre jardin et espaces intérieurs;
 - Inconvénients techniques :
 - La maison n’a plus été sujette à travaux depuis le dernier permis. Actuellement, la maison n’est pas raccordée à un réseau d’égouttage et le système d’épandage est inconnu aux occupants. Les murs porteurs en maçonneries de briques pleines présentent des traces d’humidité capillaires;
 - Au premier étage ainsi qu’à certains endroits spécifiques, les murs en briques sont humides faisant s’écaille la peinture et les finitions intérieures. Les finitions de sols sont posées sur lit de sable, sans qu’aucun ouvrage de stabilité ni d’étanchéité spécifique protège l’environnement intérieur des pièces du rez-de-chaussée. Toutes les techniques sont vétustes : égouttage, chauffage, sanitaires, électricité et doivent être mises aux normes;
 - Les hauteurs sous combles au R+1 en partie arrière présentent des hauteurs non conformes au RRU et leurs surfaces au sol sont telles qu’aucune occupation pérenne puisse y avoir lieu;
 - L’éclairage naturel des différentes pièces habitables est souvent insuffisant et/ou non conforme aux normes actuelles du RRU. Particulièrement pour les locaux donnant vers l’ouest et le Nord (accolés à la clôture mitoyenne). La maison n’est pas isolée;
 - Inconvénient d’implantation :
 - La maison du plan originel indique une quasi-mitoyenneté avec une maison bien plus grande côté n°9, Av des cytises, sans zone de recul donc. Cette dernière ayant été démolie, la maison actuelle se trouve à 50 cm de la clôture mitoyenne, excessivement proche, et empêche toute prise de lumière, ouvertures, baies ou fenêtres suivant le code civil en vue directe. Or, l’orientation de cette façade est capitale pour l’éclairage naturel autant des espaces habités que des abords directs : l’orientation est Ouest et profite en fin de journée d’un ensoleillement important pouvant pénétrer à l’intérieur de la parcelle. La maison actuelle possède sur toute cette façade Ouest trois ouvertures (WC rez, escalier +1, bureau) dont certaines sont en deuxième jour (WC au rez-de-chaussée). Ces ouvertures, non conformes au code civil, profitent actuellement d’une belle vue sur le terrain voisin dégagé mais n’apportent cet agrément qu’à un endroit, au haut de l’escalier;

- Le coût de la mise en conformité règlementaire et techniques et l'augmentation de l'habitabilité de la maison en général ainsi que son intégration au projet des 3 logements demandés par les propriétaires est disproportionné et supérieur à une démolition-reconstruction;
- o Le programme, l'implantation et la volumétrie :
 - Le programme :
 - o Le programme souhaité par les trois propriétaires est un logement d'environ 120 m² nets pour chaque occupant et leurs conjoints/ famille avec certaines spécificités particulières (accès au jardin, demande de terrasses, nombres de chambres, orientations, etc.). La spécificité de cette demande programmatique réside dans l'aspect de réunion de la famille que nous trouvons intéressant à intégrer dans différents aspects du projet sur lesquels nous reviendrons;
 - Implantation et volumétrie :
 - o L'implantation est à front de voirie, la profondeur n'excédant pas les 40 m de l'avenue des Cytises;
 - o L'implantation des 3 appartements respectent une distance supérieure ou égale à 3 m à partir des limites parcellaires. L'escalier et l'ascenseur, sur la façade Est, font exception à cette règle de ± 30 cm;
 - o L'appartement au Rez-de-chaussée est en relation directe avec le jardin et l'Avenue des Cytises. Il s'insère dans la géométrie de la parcelle étroite;
 - o Les deux autres appartements, situés dans la partie plus large de la parcelle, sont décalés vers l'Est afin de créer un 'patio' dans lequel la lumière naturelle peut pénétrer. Cela permet d'épouser au mieux les spécificités du site (orientation, parcelle allongée, exigüité, etc.) et de créer des espaces extérieurs (terrasse, jardin privatif et commun) très agréables et bien orientés;
 - o À l'intérieur des appartements, les espaces de vies sont tous orientés principalement du côté Ouest, alors que la distribution verticale et les accès aux différents appartements se situe à l'Est du site;
 - o Un accès piéton longe la clôture Est depuis l'Avenue des Cytises. Un petit cabanon du côté de l'entrée piétonne contient les compteurs. Un autre côté parking contient 4 containers de poubelles. Les deux cabanons sont traités dans l'ensemble paysagé et végétal du site (nouvelles haies champêtre);
 - o La largeur étroite du site faisant face à l'Avenue des Cytises ainsi que la demande programmatique a dirigé les recherches de volumétries vers une forme plutôt rectangulaire et allongée profitant au mieux des composantes suivantes paraissant essentielles **aux demandeurs** :
 - l'ensoleillement naturel des appartements et des abords (spécialement de l'Ouest);
 - la possibilité de privatiser pour chacun des espaces extérieurs (terrasse et/ou jardin);
 - le développement d'une surface extérieure collective centrale au rez-de-chaussée rassemblant la famille élargie ou les amis dans la partie commune du jardin;
 - o Les abords Nord-Est et Sud étant fort ombragés par de multiples arbres à hautes tiges et l'ouest s'ouvrant généreusement, il profite d'un maximum d'éclairage en après-midi;
 - o La surélévation des deux niveaux arrière permet de dégager le rez-de-chaussée pour des activités familiales communes, de mieux éclairer les 2 logements supérieurs, de préserver une continuité du couvert végétal et de la biodiversité du site et de couvrir les moyens de transports comme les voitures ou les vélos des occupants;
 - o Les volumes des parties supérieures des duplex (+1 à l'avant et +2 à l'arrière) sont traités avec un retrait à l'alignement de façade afin de réduire l'impact visuel. Le retrait est donc plus important aux étages. Le traitement différencié des matériaux va dans le même sens (bardage bois ajouré);
 - o La chaussée de Waterloo et l'Avenue de Fond'Roy présentent des gabarits R+2 ou légèrement plus grands. La volumétrie proposée s'insère entre ces deux axes avec une hauteur similaire au tissu urbanistique existant en adoptant un vocabulaire et une typologie claire (voir planche du contexte en élévation);
 - o Étude d'ensoleillement :
 - Si l'on considère uniquement les bâtiments construits (sans le masque solaire des arbres à hautes tiges ceux-ci étant pour la plupart à feuilles caduques), on constate que :

- Au 21.06, au solstice d'été, le bâtiment ne projette aucune ombre directe sur les bâtiments voisins;
- Au 21.03 et au 21.09, le bâtiment projette uniquement de l'ombre tardivement en après-midi sur le voisin à l'est;
- au 21.12, le masque solaire indique fin d'après-midi (au coucher de soleil) que les façades de trois bâtiments adjacents seraient légèrement touché par l'ombrage direct;
- Une dernière remarque concerne le passage de lumière naturelle aux périodes de printemps et d'automne à travers le vide volontairement créé sous la bâtisse arrière : on constate un généreux passage de lumière permettant à une végétation (bien adaptée) de s'implanter durablement grâce à cet apport lumineux direct;
- La transition avec l'environnement direct et la zone du PPAS 48bis&ter :
 - Comme indiqué dans l'extrait du plan du PPAS 48 bis&ter, la parcelle jouxte le PPAS 48 bis&ter. Afin de favoriser une transition agréable et conforme avec ce PPAS et ses prescriptions, le recul du volume des deux étages supérieurs font que le projet s'inscrit quasiment dans la 'pyramide virtuelle à 45°'. C'est en sorte une application symétrique de cette prescription qui limitera des vis-à-vis futurs mais permet aussi une meilleure orientation générale des pièces de vie et des jardins;
 - L'esthétique particulière de la distribution verticale (escalier extérieur et ascenseur vitré) est traitée avec un claustra en bois de façon à les intégrer au concept général des matériaux (bardage bois). Les éléments porteurs sont minimisés, sont traités en acier anthracite, derrière le claustra en bois. De cette manière, ces structures finement calculées, auront un impact visuel minimal derrière le claustra;
 - Ces éléments n'altèrent pas la qualité esthétique du site, ni du bâtiment et permettent au contraire de rendre l'enveloppe thermique du bâtiment plus compacte et le parcours jusqu'aux entrées plus agréables et connectées à la nature environnante. Ainsi une transition douce se fait entre l'intérieur et l'extérieur;
- Végétalisation du site :
 - La bande des 3 m périphériques autour du bâtiment est traitée avec des arbustes différenciés formant des haies champêtre dont les tailles varient de 2 à 5m. Les différentes essences proposées sont des espèces indigènes décoratives;
 - Le recul en fond de parcelle permet la plantation de 2 arbres plus hauts côté ouest (érable européen,
 - peuplier). Les bords en talus de la zone des 3 voitures est également plantés d'une part pour renforcer la stabilité du talus, de l'autre pour dissimuler les voitures du jardin commun couvert;
- Les accès à la parcelle :
 - Accès carrossable :
 - L'accès carrossable existant se fait par la chaussée de Waterloo menant au garage et au car port actuel;
 - Cet accès est conservé dans le projet; il mène directement aux 3 parkings intérieurs;
 - Accès piétons :
 - L'accès piéton existant et futur se fait par l'Avenue des Cytises;
- Prévention Incendie :
 - Suite à une concertation aux services du SIAMU, il a été décidé d'aménager une zone d'accès de l'auto-échelle à l'avant du bâtiment permettant d'accéder aux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, par l'échelle extensible, en cas d'incendie, selon les règlements en vigueur;
- Abattage des arbres :
 - Voir note spécifique;
- Le traitement des abords :
 - La surface au sol en terre arable reste fort présente sur la parcelle grâce à la surélévation du volume arrière. Autant pour les infiltrations naturelles dans la nappe phréatique que pour le développement d'une végétation et d'un jardin commun, la nature peut s'y développer correctement;
 - L'accès piéton de l'Avenue des Cytises et l'accès carrossable par la chaussée de Waterloo sont créés en matériaux perméables (dalles à gravillons et gravier, terre arable,...). La zone d'accès de l'auto-échelle du SIAMU est la seule zone imperméable des abords (stabilité);

- Les déblais créant le décaissés des parkings sont verdurisés avec des plantes renforçant les talus; le sol du decaissé est lui aussi perméable. La hauteur du talus ($\pm 1m80$) permet l'intégration d'un 'cabanonpoubelle' recouvert de terre arable et de végétation;
- Les études solaires indiquent un éclaircissement généreux en fin d'après-midi sur la partie centrale du site;
- Plusieurs plantes d'ombres y trouveront leur essor (Nandina- Bamboo sacré; Fatsia; Erable du Japon, fougères, etc.);
- Les terrasses continuent aussi cette volonté de préserver la nature et la faune/ flore locale avec par exemple différents écrans végétaux périphériques privatisant terrasses et espaces extérieurs;
- o Le traitement des façades et les matériaux :
 - Le traitement des façades et des matériaux s'articule vers la différenciation des façades et des volumes plutôt que l'unicité et le traitement monolithique. Les parties basses sont traitées avec un enduit blanc cassé alors que les parties plus aériennes sont traitées en bardage bois naturel ajouré.
 - L'intégration d'éléments végétaux est également importante et se matérialise à travers des terrasses vertes, des aménagements verdurisés, des toitures végétalisées. Le projet se veut clair et intégré à un environnement fortement boisé et résidentiel. L'escalier et l'ascenseur vitré sont également traité avec un léger bardage dans une volonté d'ensemble différencié;
- o Traitement des eaux sur la parcelle :
 - Egouttage
 - o La maison actuelle ne possédant aucun raccordement à l'égout, et Vivaqua ne projetant aucun nouvel égouttage dans un futur proche à l'Avenue des Cytises, la nouvelle construction se raccordera à l'égouttage de la Chaussée de Waterloo;
 - Eaux pluviales
 - o L'implantation surélevée de $160m^2$ en arrière de parcelle permet une infiltration naturelle directe très importante dans le terrain;
 - o 3 tests d'infiltrométrie ont été fait sur la parcelle; il s'avère que la partie dans l'allée carrossable est la plus filtrante. Les bacs d'infiltration seront disposés dans cette allée parallèlement au nouveau raccordement d'égouttage prévu. Le bassin de récupération réglementaire (capacité de $10m^3$) sera placé sous le jardin commun;

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

- o Le projet propose un réaménagement bâti et paysager de la parcelle dans le but de rencontrer les intentions de vie de la famille;
- o La maison actuelle est une construction assez récente et a subi plusieurs transformations, ne permettant pas d'avoir conservé son état d'origine;
- o Le projet tend à aménager une construction de logements multiples en se basant sur le prescrit du PPAS voisin, de sorte à effectuer une transition harmonieuse entre la chaussée de Waterloo et l'intérieur de l'ilot accessible par l'avenue des Cytises;
- o Le projet propos des réaménagements paysagers intégrant des espaces privatifs et communs;
- o Le projet opte pour un accès carrossable principal du côté de la chaussée de Waterloo, ce qui engendre un développement de voiries internes important et des nuisances pour l'intérieur d'ilot liées à la présence des véhicules;

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

- o en matière de programme :
 - le projet propose la démolition de la maison et la construction d'un ensemble de 3 logements, ce qui rend cette affectation compatible avec la zone d'habitations;
 - le projet propose l'aménagement de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité et possédant leur identité et autonomie propres;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se concentre sur l'entièreté de la parcelle, à l'arrière des deux maisons de la chaussée de Waterloo et réservant des dégagements non bâtis proportionnels aux hauteurs de gabarits;
 - le projet propose un bâti tenant compte des orientations de la parcelle ;
 - le projet propose une typologie simple, contemporaine et aérée s'intégrant à l'environnement paysager de la parcelle ;
 - les maisons voisines de la chaussée de Waterloo disposent de jardins profonds et des plantations arbustives en bordure de parcelles;

- le terrain arrière situé avenue Fond’Roy est relativement peu densément bâti;
- le projet propose différentes terrasses aux étages tendant à engendrer une impression intrusive envers les parcelles voisines;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose l’aménagement de jardins privatifs et communs ;
 - le projet engendre l’abattage de nombreux arbres en vue l’implantation de la nouvelle construction et des chemins d’accès piétons ou carrossables;
 - du fait de la nomenclature de la parcelle et de l’implantation de la nouvelle construction, les zones non bâties de jardins présentent des proportions plutôt résiduelles;
 - un érable et un magnolia seront mis en péril de par notamment le projet de réaménagement de la voie carrossable, bien que le demande fait apparaître que plusieurs sujets sont malades ;
- en matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose la création de 3 emplacements de stationnement au cœur de la parcelle, accessibles par la chaussée de Waterloo, couverts par le bâtiment, mais nécessite d’importants mouvements de terrain;
 - un abri pour vélos est envisagé le long de la limite séparative avec l’arrière du 1397 chaussée de Waterloo;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d’égouttage :
 - le projet tend à s’inscrire dans les objectifs du Règlement communal d’Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie. Le terrain se prête peu à la ré-infiltration des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots) :
 - Le projet de construction de l’immeuble de 3 logements peut s’inscrire tant dans le prolongement de l’avenue des Cytises, qu’à l’arrière de la chaussée de Waterloo, ce qui limite l’atteinte à l’intérieur de l’îlot proprement dit;
 - Le projet s’implante néanmoins à proximité des limites séparatives de la parcelle, ce qui compromet l’aménagement de zones de transition paysagères et arbustives qualitatives, de sorte à pouvoir juxtaposer des constructions de typologies différentes;
 - Les terrasses aux étages sont fortement présentes et accentuent les nuisances liées à la nouvelle construction;
 - Le projet prévoit un accès carrossable depuis la chaussée de Waterloo, ce qui est déjà le cas actuellement, et ce afin de conserver le jardin entourant le logement situé du côté de l’avenue des Cytises. Néanmoins, cette option, et l’aménagement d’emplacements de stationnement non clos en intérieur de parcelle ne répondent pas aux objectifs Régionaux et Communaux en la matière;
- En ce qui concerne 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) :
 - La demande de démolition est motivée pour un projet de vie familiale en communauté tout en garantissant une autonomie mutuelle entre les 3 nouveaux logements;
 - La demande de démolition est dument motivée pour diverses raisons objectives et le projet envisagé présente des qualités architecturales et spatiales;
 - L’aménagement de 3 logements au sein de cette vaste parcelle peut s’envisager du fait notamment des possibilités du PPAS limitrophe et non applicable sur le bien;

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

- veiller à compacter davantage le bâti sur la parcelle afin de dégager des espaces paysagers plus grands et plus qualitatifs, pouvant recevoir des plantations arbustives plus denses (tendre vers un recul par rapport aux limites séparatives davantage proportionnel à la hauteur de gabarits). Pour ce faire, il y a lieu de réduire la hauteur du gabarit arrière en localisant les logements au niveau du terrain et en renonçant à l’aménagement de parkings couverts sur pilotis, et le cas échéant, translater une partie du projet vers l’avenue des Cytises ;
- envisager de relocaliser le stationnement hors sol inclus dans un volume bâti, ou en souterrain du côté de l’avenue des Cytises et supprimer l’accès existant du côté de la chaussée de Waterloo au profit d’aménagements paysagers qualitatifs et le maintien des arbres non malades ;

- limiter de manière significative l'emprise des terrasses supérieures;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie, notamment en ce qui concerne les indications d'implantations ;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert, notamment en ce qui concerne les replantations et la conservation des arbres existants ;
- répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 05/05/2020;
- se conformer au RRU en matière de locaux poubelles et communs;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de démolition et de reconstruction d'un ensemble de plusieurs logements peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet envers les parcelles voisines sera réduit;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 03

Dossier 16-44430-2019 - Enquête n° 154/19

Demandeur : S.P.R.L. We are out of office & The studio c/o Mme Anouk Van Oordt

Situation : Chaussée de Waterloo 925

Objet : changer, pour partie, l'utilisation en commerce du secteur HoReCa (snack)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45239-2020 introduite, en date du 12/03/2020, par la S.P.R.L. The studio c/o Madame Anouk Van Oordt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise le changement d'affectation du rez-de-chaussée en commerce/snack sur le bien sis chaussée de Waterloo, 925;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15-04-1988 approuvé par arrêté royal et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : le règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture d'un snack/restaurant soumet ces demandes aux mesures particulières de publicité :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *lors de l'acquisition du rez-de-chaussée, il était prévu un bureau d'architecture avec showroom. L'ouverture d'un salon de dégustation aux heures de bureaux ne respecte pas cet engagement,*
- *l'affectation accessoire d'Horeca ne rassure pas, et peut conduire à certains débordements,*
- *le comité de quartier Floride Langeveld : il y a beaucoup de commerces du secteur d'HoReCa dans le quartier, l'immeuble n'est pas équipé pour un tel commerce, l'entrée des communs se situent entre les deux vitrines, l'établissement ne dispose pas de parking, risque de tapage nocturne, cette activité n'est pas envisagée par la copropriété. Pour toutes ces raisons opposition à la demande,*
- *manque d'isolation acoustique,*
- *quel est l'usage du patio, de la salle de cinéma ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

- Supplément de délai :

- 2 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

12/03/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

27/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

Vu le délai de la présente demande, reporté en raison de la pandémie;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/05/2020 et émis le 29/05/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement de la chaussée de Waterloo, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue Langeveld, située au Sud;
- En situation de fait, une surface commerciale occupe la majeure partie de l'emprise de la parcelle, au rez-de-chaussée, et longe les arrières de maisons implantée du côté de la rue Langeveld, le complexe traversant l'îlot jusqu'à la rue du Framboisier;
- La façade est très large, elle est composée symétriquement de deux vitrines de part et d'autre de l'entrée qui mène aux étages, et comporte des balcons dès le 1^{er} étage;
- Le permis 16-44430-2019 a permis le remplacement des châssis ainsi que la réunion des deux surfaces de commerce (l'affectation commerciale étant maintenue);
- Les vitrines sont encadrées par un bandeau en pierre;

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

- La demande porte uniquement sur une partie de la superficie de commerce située à droite de l'entrée des communs, soit 130 m² à affecter à un commerce/snack;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit et suscite les considérations particulières suivantes :

- Cette zone est destinée par le plan particulier d'affectation du sol à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation;
- L'espace de commerce HoReCa projeté est situé à droite de l'entrée commune aux appartements;
- Il comprend :
 - au fond, une cuisine,
 - à l'arrière de l'entrée commune, les sanitaires,
 - à l'avant, un comptoir et quelques tables, pour une capacité du lieu qui est de 30 personnes au maximum;
- Le concept est de mettre en vente quelques objets de décoration et respectueux de l'environnement ainsi que quelques produits alimentaires non alcoolisés, lesquels seraient servis, de façon accessoire, uniquement en horaire diurne;
- Les vitrines sont encadrées par un bandeau en pierre sur lequel viendra s'inscrire l'enseigne du commerce, en lettres détachées;
- La demande ne précise pas cette enseigne, et il y aurait lieu de compléter les plans en ce sens;
- Le plan particulier d'affectation du sol autorise l'installation des petits commerces ou de services pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2 du CoBAT (règlement communal d'urbanisme) :
 - le commerce/snack est compatible avec le logement, il est ouvert uniquement aux heures diurnes, les jours de semaine;
 - La terrasse située en intérieur d'îlot n'est pas liée à la demande et ne pourra jamais être annexée à la présente demande ;
 - Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones mixtes, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, la demande est compatible avec la zone et peut donc se concevoir ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 04

Dossier 16-45129-2020 - Enquête n° 155/2020

Demandeur : Monsieur Thierry Groeteclaes

Situation : Avenue Paul Stroobant 132

Objet : transformer et étendre (latéralement et en toiture) une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45129-2020 introduite, en date du 22/01/2020, par Monsieur Thierry Groeteclaes;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre (latéralement et en toiture) une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Paul Stroobant, 132;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais : //

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/01/2020 : dépôt de la demande;

27/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2020: réception des compléments;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

04/03/2020 +1j (19/04/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 21/04/2020 et émis le 13/05/2020;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en mitoyenneté de gauche, le long de l'avenue Paul Stroobant, et à l'angle formé avec le Dieweg;

- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+Toiture plate. Sa typologie est très représentative de son époque de construction (fin des années 1930) faisant apparaître des façades de briques agencées et une fenestration à dominante horizontale. La corniche débordante vient couronner l'ensemble;
- La maison voisine de gauche (mitoyenne) présente un gabarit sensiblement plus élevé du fait de sa toiture Mansart, et une profondeur de bâtisse plus importante;
- La maison voisine de droite, implantée le long du Dieweg, présente un important développement de façade latérale le long de la limite arrière de la parcelle faisant l'objet de la demande;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et une haie d'alignement marque la transition entre le domaine privé et le domaine public;
- Le jardin privatif se développe latéralement, du côté des arrière-jardins des maisons implantées le long du Dieweg et au Nord;

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

- L'extension de la maison unifamiliale existante. La maison s'organise avec d'un côté une travée de circulation verticale et de l'autre les pièces de jour et de nuit;
- Situation projetée :
 - Rez-de-chaussée : Afin de créer une nouvelle séquence d'entrée comprenant un sas vestiaire le couloir d'origine est scindé en deux parties. La cuisine bénéficie aussi dès lors d'un espace de rangement supplémentaire tout en garantissant un accès au sous-sol depuis cette dernière. Une nouvelle extension est créée afin d'augmenter la surface du séjour et permet d'organiser une salle à manger et un espace salon distinct ouvert sur le jardin via une porte fenêtre. Un décalage par rapport à la façade avant permet de générer une vue latérale depuis le salon vers la séquence d'entrée extérieure. Ce changement d'alignement apporte aussi une clarification dans la lecture de l'existant et du projeté. La nouvelle extension présente une façade à rue pleine avec un parement de brique identique à l'existant et garanti une privacité des espaces de vie par rapport à la forte fréquentation et au passage présent sur l'espace public. Comme spécifié ci-dessus l'ouverture la plus franche vers le jardin se fait via la façade sud-est donnant accès à une terrasse située dans son prolongement;
 - Premier étage : La chambre située en façade arrière ne présentant le nombre de mètres carrés réglementaires, celle-ci est transformée en espace bureau. Les deux autres chambres sont quant à elles conservées et rafraîchies, tout comme la salle-de-bain;
 - Deuxième étage : La troisième chambre est translatée au deuxième étage dans une nouvelle extension en ossature légère bardée de zinc ton gris clair. La logique organisationnelle d'origine est respectée et conservée en privilégiant la prolongation de la cage d'escalier avec une nouvelle volée située juste au-dessus. Ce nouvel étage comprend un hall de nuit donnant accès à un balcon et aussi et surtout à la nouvelle chambre parentale avec dressing et salle de douche privative avec WC;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et lui offrant des espaces de vie complémentaires et une meilleure accessibilité au jardin;
- Le projet tire parti des spécificités des lieux, de la volumétrie de la maison voisine, de l'alignement des maisons en amont et de la parcelle d'angle;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et améliore la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité en lui offrant des espaces habitables plus généreux tout en conservant son organisation d'origine ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose des nouvelles volumétries simples s'intégrant à la nomenclature des façades existantes;
 - le projet présente différentes excroissances maîtrisées et respectant l'équilibre avec la volumétrie d'origine ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve la lecture paysagère de la zone de recul;
 - l'extension prévue au rez-de-chaussée permet d'améliorer les proportions des espaces de vie et conserve des zones de pleine terre aux proportions à l'échelle de la maison;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et l'avenue fait l'objet de travaux de réaménagement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet propose d'avancer l'extension latérale vers la zone de recul de sorte à pouvoir exprimer la transition avec l'immeuble existant. Cette option permet de libérer la zone de jardin tout en permettant d'intégrer le programme d'agrandissement;
 - L'expression architecturale de cette extension plutôt aveugle en façade avant permet de libérer des vues et perspectives intéressantes pour les espaces d'habitation et privative davantage la maison face à l'entrée de cette rue assez passante. Toutefois, cette intervention est peu intégrée à la typologie de la maison existante et aux perspectives de la rue, et il s'indique d'en améliorer les qualités;
 - La zone de recul conserve sa lecture et l'intervention est ponctuelle et en bout de perspective;
 - La toiture plate de cette extension est prévue végétalisée;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet propose l'agrandissement de la maison en toiture afin de pouvoir en améliorer les qualités d'habitabilité;
 - Cette option s'inscrit sous forme d'un volume simple à toiture plate en zinc, entraînant une légère rehausse du mur mitoyen, mais présentant des dimensions réduites et n'entravant pas les perspectives de la rue;
 - L'extension bénéficiant de la présence de la corniche débordante de transition, propose divers décrochements permettant une intégration mesurée et limitant l'effet de masse au bénéfice du respect des caractéristiques patrimoniales de la maison existante ;
 - La terrasse avant est prévue clôturée par un garde-corps vitré qui s'intègre peu à l'ensemble patrimonial ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Le projet propose de créer des perspectives diverses vers le jardin arrière et latéral en exploitant les zones résiduelles ou peu propices au développement paysager actuellement;
 - Il s'indique toutefois de limiter le développement des terrasses en privilégiant les zones de pleine terre ;

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

- améliorer les qualités d'intégration tant par rapport à la maison existante que par rapport à l'espace public, de l'extension latérale en prévoyant davantage d'ouvertures verticales ou horizontales en façade avant ;
- prévoir un garde-corps en ferronnerie pour l'extension supérieure ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements et extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 05

Dossier 16-45111-2020 - Enquête n° 154/20
Demandeur : Madame Françoise Mascart
Situation : Avenue Jacques Pastur, 160
Objet : La construction d'une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45111-2020 introduite, en date du 13/01/2020, par Madame Françoise Mascart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à La construction d'une piscine sur le bien sis avenue Jacques Pastur, 160;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°26 Quartier Fond Roy (AR du 21/04/1958) approuvé par arrêté royal déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°14 du permis de lotir (PL) n° 207 (04/02/1970) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et déroge à ce permis de lotir dont les prescriptions renvoient entièrement au prescrit du PPAS;

Vu que la parcelle est située dans la zone des 60 mètres de la zone Natura 2000 du Kauwberg, mais que la parcelle est bâtie et que la piscine serait située à l'arrière de la maison par rapport à la zone Natura 2000 ;
Que dès lors l'impact de la demande est faible sur la zone Natura 2000 ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°26 Quartier Fond Roy (AR du 21/04/1958) approuvé avant le 29/06/2001 : application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de travaux en intérieur d'îlot;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : application de la prescription n°IV zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

13/01/2020 : dépôt de la demande;

13/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/03/2020: réception des compléments;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

21/04/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

Vu le délai d'enquête de la présente demande, suspendu en raison de la pandémie;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue Jacques Pastur présente plusieurs tronçons en montée et en descente successifs sur la totalité de son parcours;
- La villa sur laquelle porte la demande (n°160) :
 - se situe face de la partie ouest du site classé, dénommé « Kauwberg », et est située endéans la limite de la zone de protection de celui-ci, la majeure partie du jardin étant cependant située en dehors de cette zone;
 - ce site classé fait de plus partie du réseau Natura 2000 et la limite arrière de la parcelle sur laquelle porte la demande se situe à moins de 60 mètres de celle de ce site,
 - se situe le long d'un des tronçons descendant de la droite vers la gauche,
 - est implantée sur un terrain de 813 m² qui fait partie d'un permis de lotir,
 - présente un gabarit de R+1+T Mansart,
 - se situe devant un terrain de fond qui est bâti d'une villa à appartement (n°158) située à ± 24 mètres de la façade arrière de celle qui fait l'objet de la demande;
- Le couvert végétal : les haies mitoyennes sont plus hautes que les 2 mètres requis par l'arrêté de police et le plan particulier d'affectation du sol prescrit des haies de 1,70 mètre de haut,
- Le relief : le jardin est profond de 15,90 mètres et situé un niveau plus haut que l'avenue, sous le seuil des fenêtres des caves. Il présente, à l'instar de la voirie, une pente transversale descendante de la droite vers la gauche;

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

- La construction d'une piscine dans la zone de jardin et d'un abri technique en fond de parcelle;

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

- La dimension de la parcelle, l'implantation de la maison et la configuration du jardin qui en découle (± 15 mètres de profondeur ne permet pas l'implantation d'une piscine sans entamer fortement la zone de jardin,
- L'espace jardin en devient résiduel, d'une largeur de 8 mètres à gauche de la piscine et de 6,70 mètres en fond de parcelle;

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

- en matière de programme :
 - la piscine est inscrite dans une terrasse de 6 x 12,40 mètres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine est implantée à l'arrière de la maison;
 - une cabane de jardin existe en fond de parcelle;
 - un cabanon technique est prévu à gauche de la cabane de jardin existante;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un cèdre existant est maintenu entre la terrasse et le local technique;
 - les haies sont limitées à la haie vive de 1,70m de hauteur maximum, or, selon le reportage photographique, elles sont plus hautes,
 - la terrasse et les margelles sont situées sous les seuils des baies de cave,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la piscine est filtrée par des cartouches remplaçables, le raccordement à l'égout n'est donc pas nécessaire, il n'y a pas de back wash,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le cabanon technique de la piscine est prévu en fond de parcelle, ce qui est de nature à créer des nuisances sonores par le bruit en continu de la pompe, et entamerait le système racinaire du cèdre;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête,

- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°26 Quartier Fond Roy (AR du 21/04/1958) approuvé avant le 29/06/2001 :

application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de travaux en intérieur d'îlot :

- la typologie de la parcelle et de l'implantation (villa isolée avec recul, reculs latéraux et jardins de ± 16 mètres de profondeur) engendrent un impact limité du projet de piscine. La parcelle étant longée par l'accès à l'immeuble situé à l'arrière;
- à proximité directe d'un site tel que le Kauwberg, classé en raison de la richesse de sa biodiversité, il y a lieu de privilégier des aménagements de jardins en transition entre le territoire urbanisé et le site naturel et de limiter l'imperméabilisation de la parcelle;
- demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - application de la prescription II, 1), Implantation c) surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle. L'emprise totale est de 28,16 % (228,97 m² (maison + piscine + plage sans compter les cabanons)),
 - application de la prescription n°IV zone de jardin, indépendance secondaire c) : elles seront écartées des mitoyennetés de 2 mètres au moins, ce qui n'est pas le cas, puisque le cabanon technique est prévu dans le coin gauche du terrain et e) distance à la limite de fond de la parcelle : minimum 3 mètres, en ce que le cabanon technique est implanté à 1 mètre de la limite arrière. Le cabanon technique présente néanmoins un faible volume. Selon les explications données en séance, le cabanon présente une hauteur limitée de +/- 1 mètre,

Vu la proximité directe du site naturel classé, maillon du réseau Natura 2000, il y a lieu de limiter l'imperméabilisation de la parcelle en réduisant la superficie des terrasses ;

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

- réduire la dimension de la terrasse en l'alignant à la façade latérale de gauche afin de réduire la dérogation à l'emprise ;
- déplacer le cabanon technique le long de la façade latérale gauche ou en sous-sol de la maison ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements et extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'emprise doit être réduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 06

Dossier 16-45077-2019 - Enquête n° 165/2020

Demandeur : Chantecler Development SRL - Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck

Situation : Eglise Saint Joseph - Parvis Chantecler 13 - rue du Kriekenput, 75

Objet : transformer une église en 13 logements avec agrandissement par l'extension de la façade Nord/Est, et aménagement d'un parking pour 14 véhicules et 34 vélos

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de la sollicitation de l'avis de la CRMS.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 07

Dossier 16-45164-2020 - Enquête n° 158/20
Demandeur : Madame Virginie Leme Almeida
Situation : Avenue de Floréal 8
Objet : étendre et réaménager une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45164-2020 introduite, date du 06/02/2020, par Madame Virginie Leme Almeida;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et réaménager une maison unifamiliale existante sur le bien sis Avenue de Floréal 8;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine*", en ce que l'extension dépasse les profils mitoyens;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, 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 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Abattage des arbres au niveau de la parcelle;*
- *Améliorer l'accessibilité pour la patientèle du futur cabinet;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

06/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/05/2020 et joint à la demande;
- l'avis du Service Vert qui sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien sur lequel porte la demande est situé dans le tronçon de l'avenue Floréal, fortement résidentielle et comportant également un équipement (école), à proximité de la chaussée d'Alseberg;
- De ce côté de la voirie, les maisons sont anciennes et pour la plupart maintenues dans leur état initial;
- La maison unifamiliale concernée par la demande est bâtie en mitoyenneté et en recul par rapport à l'alignement;
- Les archives disponibles ne comportent aucun plan pour cette habitation;
- En situation existante de fait, l'ensemble des menuiseries de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche, avec modification des impostes et allèges;
- La façade avant a été peinte en blanc;
- La zone de recul a été totalement imperméabilisée au profit d'un emplacement de stationnement;
- Les immeubles mitoyens, comportent également des maisons unifamiliales, sont de même typologie, gabarits. Le bien mitoyen de droite, n°10, est de même profondeur et comporte une annexe en recul par rapport à cette mitoyenneté et le bien mitoyen de gauche, n°6, est moins profond et ne comporte aucune annexe;
- Le solde de la parcelle est largement planté et verdurisé;

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

- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des châssis en bois de teinte bleu marine;
- La restitution de la brique de parement initiale;
- La remise en pleine terre de la zone de recul avec plantation d'une haie à l'alignement;
- La fermeture sous le balcon du bel-étage avec déplacement de l'escalier vers le jardin;
- Les modifications intérieures de type structurels;
- L'aménagement d'un cabinet avec salle d'attente, accessoire au logement, au niveau du sous-sol;
- L'abattage d'un arbre résineux ;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une maison unifamiliale existante ainsi que son agrandissement;
- La demande porte également sur la restitution de caractéristiques patrimoniales ainsi que le réaménagement de la zone de recul conformément au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - l'extension prévue au rez-de-jardin (sous-sol), permet l'aménagement d'un cabinet médical accessoire au logement;
 - le réaménagement des espaces au niveau des étages améliore l'habitabilité d'une petite maison de ville;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension au rez-de-jardin induit une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le déplacement de l'escalier induit une servitude de vue par rapport à la mitoyenneté de gauche. La demande mentionne un accord entre les propriétaires qui doit encore être enregistré chez le notaire (Le Collège recommande la pérennisation de la situation en matière de servitude par un enregistrement de l'accord intervenu entre propriétaires voisins à l'occasion de l'instruction de cette demande de permis d'urbanisme) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est restituée conformément aux dispositions de l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, l'emplacement de stationnement est supprimé au profit de la remise en pleine terre et une haie est plantée au droit de l'alignement, seul l'accès imperméable piétonnier est maintenu;
 - la suppression de l'arbre résineux peut être envisagée en raison des nuisances portées à la flore présente sur la parcelle, pour autant que la demande prévoit la replantation d'un arbre d'espèce indigène ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun emplacement de parcage;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'extension reste limitée au niveau du rez-de-jardin et sur une faible profondeur;

- Considérant que cette extension est située sous le balcon du bel-étage et qu'elle reste comprise dans le profil des murs œillères existants, les nuisances sur le voisinage sont inexistantes et dès lors cette dérogation est acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - La restitution des caractéristiques patrimoniales de la façade avant, avec restitution des menuiseries en bois, restitution des impostes et allèges et restitution de la brique de parement, permet de la réintégrer au sein du contexte bâti environnant;

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

- Prévoir la replantation d'un arbre indigène au sein de la parcelle, par exemple un arbre fruitier ;

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 d'aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait l'abattage d'un arbre doit prévoir une replantation ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 08

Dossier 16-45142-2020 - Enquête n° 158/20

Demandeur : S.C.R.L. Färm.coop c/o Monsieur Alexis Descampe

Situation : haussée de Waterloo, 1250 - Chaussée de Waterloo, 1240

Objet : changer l'affectation d'un atelier de mécanique en commerce alimentaire, modifier les façades et installer des enseignes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45142-2020 introduite en date du 27/01/2020 par la S.C.R.L. färm.coop c/o Monsieur Alexis Descampe;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un atelier de mécanique en commerce alimentaire, à modifier les façades et à installer des enseignes sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1250 - chaussée de Waterloo 1240;

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

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 GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;
- application de la prescription particulière n°22 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'affectation des étages au commerce et de plus de 1.000 m² pour l'ensemble du bâtiment;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : application de l'art. 36 §2 Enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade qui soumet ces demandes aux mesures particulières de publicité.
- application de l'article 126§11,2° 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,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 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 aux pollutions sonores éventuels pour les habitants du quartier implanté à l'arrière du magasin et donc voisins directs avec le parking + horaires d'ouverture/fermeture de ce commerce et atelier ? + heures d'arrivées de leurs charrois + chargements déchargements ? + craintes par rapport aux pollutions olfactives dues à des évacuations d'air vicié ou des moteurs thermiques qui crachent du Co2 ou des particules polluantes + craintes de pollutions lumineuses qui soient nuisibles à la faune et à la flore ou qui tapent sur nos façades, nos terrasses et nos privatifs + moteurs/aspirateurs professionnels ? + installation des dispositifs anti-bruit à la limite mitoyenne de nos terrains respectifs ? + Ont-ils reçu l'accord de Bruxelles Environnement ? + plans techniques des machines à installer ? + Au niveau des eaux usées et de ruissellement; y aura-t-il des risques pour nous du fait de leur activité ? + Dans les cas où il y aurait des débordements de leur part lors de l'exploitation, à qui pourrions-nous nous adresser pendant la semaine ?? le week-end et jours fériés ?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

27/01/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2020: réception des compléments;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/04/2020 et émis le 07/05//2020 ;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le bien sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo, face à l'avenue Alphonse XIII;
- La construction (n°1240 et n°1250) qui y est bâtie était, jusqu'il y a peu, affectée en concession automobile, et le site comporte également une station-service (chaussée de Waterloo, 1242 - toujours opérationnelle) sur la gauche, devant la partie du site répertoriée au n°1240;
- Ce bâtiment, implanté fortement en recul par rapport à la voirie, est de caractère volumétrique simple avec bardage de type industriel de teinte claire;
- La zone de recul est aménagée, notamment par un bassin d'eau (bassin d'orage à ciel ouvert) et par les différents accès;
- Le parking se développe sur la partie latérale de droite et à l'arrière du bâtiment;

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

- Le changement d'affectation d'un garage (commerce) et atelier mécanique en commerce alimentaire à l'enseigne « färm », d'une superficie de 800 m² (toutes surfaces accessoires incluses);
- L'aménagement de ce commerce au 1^{er} étage de l'immeuble;
- La modification de l'esthétique des façades (création de baies);
- La pose d'enseignes sur les 4 façades;
- La modification de la teinte du bardage des façades en noir ou par un bardage en bois en façade avant;
- En zone latérale et à l'arrière, le nombre d'emplacements de parking est réduit à 41 (au lieu de 57 hors sol);

Vu la demande, concomitante, d'occupation d'autres parties du site et bâti existant par un autre commerce avec atelier (projet « Les filles cuisinent » - demande de permis d'urbanisme n°16-45223-2020);

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet d'inscrit dans le gabarit du bâtiment existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet s'inscrit dans le respect de la situation existante;
- en matière de mobilité :
 - le commerce dispose d'un parking à l'arrière du bâtiment, de sorte à ne pas saturer l'offre de stationnement en voirie, le long de cet axe structurant;
 - le Permis d'Environnement de l'ancien garage/atelier autorise le stationnement de 108 emplacements de parking;
 - Färm occupera 41 places de parking pour sa clientèle, dont 2 emplacements pour PMR et un minimum de 4 arceaux à vélos;
 - deux emplacements existants seront verdurisés le long de la clôture ainsi que l'angle donnant une vue sur les terrains de sport;
 - le nouvel accès au magasin se fait par l'arrière du bâtiment via le parking privatif;
 - le parking sera fermé au moyen d'un portail existant en dehors des heures d'ouverture, ce qui évitera les nuisances pour l'entourage en soirée;
 - il y a lieu de renseigner en plan l'emplacement exact prévu pour les vélos (et conserver les emplacements renseignés côtés façade avant à l'entrée du projet « les filles cuisinent ») ;
- En matière d'environnement :
 - Le permis d'environnement précise les détails concernant le charroi (horaire etc) ;

- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet conserve la situation existante, des risques de nuisances sur les parcelles implantées à l'arrière du site ne peuvent donc pas subvenir;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions.

- La modification de la teinte de certaines façades augmente la massivité du volume bâti;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) :

- Le projet s'inscrit dans le cadre du maintien d'une activité commerciale sur ce site et dans le noyau commercial dynamique et étendu du Fort Jaco / Vivier d'Oie, ce qui est à encourager le long d'une rive d'îlot d'une grande chaussée historique et structurante (RN5) dont la mixité est désignée par le PRAS à la fois par un liseré de noyau commercial et par un point de variation de mixité;
- Le projet conserve le bâtiment existant, ce qui est également une démarche environnementale à encourager;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°22.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'affectation des étages au commerce et de plus de 1.000 m² pour l'ensemble du bâtiment :

- L'ensemble du bâtiment représente une superficie bâtie de 2.163m²;
- Le projet occupera la majeure partie de l'atelier mécanique situé au 1^{er} étage du bâtiment;
- La superficie de ce commerce sera de 800 m², stocks, locaux sociaux et sanitaires inclus;
- Le bien étant situé le long d'un liseré de noyau commercial, la superficie maximale de 2.500 m² peut donc s'envisager pour l'installation de commerces au sien de celui-ci, moyennant le respect des conditions locales et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas;
- Les environs immédiats du projet et le noyau commercial comportent en effet plusieurs commerces alimentaires d'échelles diverses, et la présente demande vient compléter l'offre de ce pôle commercial d'importance régionale qui s'est développé le long des deux rives de la chaussée de Waterloo, sur près d'1,5 kilomètre;
- La prescription particulière 1.5.1° de la zone d'habitation à prédominance résidentielle permet d'envisager la demande, dont le commerce projeté propose un accès via la partie arrière de la parcelle qui a déjà été utilisée, par le passé et en intégralité, au stockage et aux manœuvres de véhicules en intérieur d'îlot;

En ce qui concerne l'application de l'art. 36 §2 Enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade qui soumet ces demandes aux mesures particulières de publicité :

- en matière d'enseigne et de modification de l'esthétique des façades :
 - Du côté de la façade faisant face à la chaussée de Waterloo :
 - Une vitrine est créée au niveau de la façade à front de chaussée afin d'établir une meilleure lisibilité et une compréhension directe quant à la présence d'un commerce se trouvant uniquement au 1^{er} étage;
 - Les profilés des châssis sont prévus en aluminium de couleur noir;
 - La vitrine sera surmontée d'un bandeau en bois naturel sur lequel sera installée l'enseigne lumineuse en lettres boitiers 'färm';
 - Du côté de la façade arrière :
 - Le projet propose la création d'une entrée pour la clientèle par l'aménagement de portes coulissantes automatiques, matérialisés en châssis en aluminium de couleur noir;
 - Cette nouvelle entrée pour la clientèle est surmontée d'un bandeau en bois naturel sur lequel sera installée l'enseigne lumineuse en lettres boitiers 'färm';
 - Traitement de toutes les façades :
 - Le bardage blanc sera peint en noir, ainsi que le béton préfabriqué de la façade arrière;
 - Les enseignes proposées s'étendent sur la hauteur des façades **sous forme de** 'façade-enseigne';
 - En façade principale, l'enseigne « färm », du texte « good food, good people » est proposée sur un bandeau en bois,
 - Des décors de fruits-légumes et du texte écrit en blanc sont inscrits sur le bardage noir;

- Des panneaux de texte (bio, zero waste, local) sur panneau de couleur (vert, orange, rouge) sont ajoutés sur le fond noir;
 - En façades latérales (gauche et droite) et arrière, le logo « färm » et des panneaux de couleurs avec texte sont dispersés sur les façades peintes en noire;
 - Une partie de la façade arrière est bardée de bois autour de l'entrée;
 - Une partie de la façade principale et de la façade latérale de gauche concerne 'Les filles';
 - Les interventions sont trop imposantes sur une longueur excessive et ne peut s'envisager;
- En effet, il est difficile de séparer le projet 'Färm' du projet 'Les filles cuisinent' dans l'ensemble des façades. Les nombreux éléments d'enseigne et la mise en peinture des façades peuvent être considérés comme une peinture murale. La teinte noire assombrit et alourdit un volume bâti imposant par sa masse et son peu d'ouverture. Le logo 'Les filles' empiète sur le 1^{er} étage, ce qui crée une confusion entre les différentes occupations. Ces aménagements sont impactant pour le voisinage, la chaussée étant habitée sur l'autre versant,
- Il y a lieu de proposer une intervention davantage discrète et moins massive, et ce, pour toutes les façades :
 - Privilégier des teintes claires et/ou
 - Prévoir des zones recouvertes d'un bardage en bois en proportion importante accompagné éventuellement d'un bandeau noir en proportion limitée ;

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° 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 :

- article 11 §1 en ce que le nombre d'enseignes lumineuses est limité à un dispositif par vitrine :
 - la façade latérale de gauche comprend deux enseignes, ce qui ne peut s'envisager ;
 - supprimer l'enseigne et panneaux de färm en façade latérale de gauche;
- article 11 §2 en ce que l'enseigne lumineuse dépasse la hauteur de 50 cm,
 - il y a lieu de réduire également la taille de l'enseigne Farm et prévoir une enseigne de mêmes proportions que l'enseigne "les Filles";

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

- Pour toutes les façades :
 - Privilégier des teintes claires et/ou prévoir des zones recouvertes d'un bardage en bois en proportion importante accompagné éventuellement d'un bandeau noir en proportion limitée ;
- supprimer l'enseigne et panneaux de färm en façade latérale de gauche;
- réduire la taille des enseignes färm et les harmoniser à la proportion prévue pour l'enseigne « Les Filles »;
- renseigner en plan l'emplacement exact prévu pour les vélos ;

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 que l'aspect du bâtiment doit être modifié afin d'être moins impactant pour le voisinage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique du bâtiment est trop modifiée sans s'adapter au bâti environnant;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les caissons lumineux sont supprimés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

ou

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 09

Dossier 16-45223-2020 - Enquête n° 161/19

Demandeur : Les Filles Cuisinent srl - Mme Couvreur Line c/o Monsieur André Van Hecke

Situation : Chaussée de Waterloo 1250

Objet : Changer l'affectation, modifier la façade côté parking, installer enseignes lumineuses, installer nouvel escalier + monte-plats, créer une entrée séparée + accès à la cabine haute-tension et créer un potager

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45223-2020 introduite, en date du 06/03/2020, par la srl Les Filles Cuisinent c/o Madame Line Couvreur;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation, modifier la façade côté parking, installer enseignes lumineuses, installer nouvel escalier + monte-plats, créer une entrée séparée + accès à la cabine haute-tension, créer un potager sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1250;

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

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 35 §2 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et est dès lors soumise aux mesures particulières de publicité :

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par l'article 11 du Titre VI du RCU et / déroge au RCU en matière d'esthétique;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;
- application de la prescription particulière n°22 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'affectation des étages au commerce et de plus de 1.000 m² pour l'ensemble du bâtiment;
- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 126§11,2° du CoBAT : application de l'art. 36 §2 Enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade qui soumet ces demandes aux mesures particulières de publicité,
 - application de l'article 126§11,2° 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,
 - application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit en ce qu'il est prévu dans le commerce un espace de restauration sur place,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :

- 5 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Délai total en fonction de la procédure effective : 165 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

06/03/2020 : dépôt de la demande;

20/02/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

20/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

Vu le délai de la présente demande suspendu en raison de la pandémie;

22/06 au 06/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/04/2020 et émis le 26/05/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville, séparant nettement les îlots situés de part et d'autre, et longée d'un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;
- L'immeuble mixte de commerce (concession automobile) et d'activité productive artisanale (ateliers de mécanique automobile) sis au n°1250, sur lequel porte la demande :
 - se situe sur la rive est de la chaussée, entre l'ancien noyau commercial de quartier du Vivier d'Oie et le pôle commercial (à l'échelle régionale) du Fort-Jaco;
 - est implanté avec un grand recul par rapport à l'axe structurant que constitue la chaussée et présente une zone de recul fort minéralisée et comprenant un bassin d'eau;
 - comprend du parking à l'air libre en zone de recul latérale droite ainsi qu'en zone de recul à l'arrière du bâtiment;

présente un gabarit variable (rez-de-chaussée semi-enterré et 2 niveaux d'atelier, ou une hauteur de 10 mètres du côté de la chaussée - entrée et vitrine du show-room - et 5,83 mètres du côté arrière (Est du site et point haut du terrain) en raison de la pente ascendante importante du terrain dans le sens de la chaussée, du Nord vers le Sud, alliée à celle, ascendante, d'Ouest en Est, depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot;

- présente une architecture "industrielle" marquée par le show-room tout vitré et les ateliers au-dessus intégrés dans un bloc fermé en façade principale et éclairé par la façade latérale et la toiture;
- Une importante station-service (n°1242) complète ce site voué au commerce de l'automobile :
 - en étant imbriquée à l'avant plan et à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande via des servitudes;
 - en disposant d'un accès à la piste de la station vers les pompes, sous forme d'une servitude de passage sur la parcelle des demandeurs;
 - en présentant une partie arrière qui pourrait être bâtie au-dessus d'installations existantes;
 - en comportant, le long de la limite nord, un bâtiment affecté en commerce;
- A gauche de cette station-service, la propriété sise au n°1232 de la chaussée de Waterloo comprend un très grand bâtiment datant d'avant 1932 (bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine mais n'ayant pas fait l'objet d'un classement), ancien dépôt de véhicules de transport en commun et affecté à un usage mixte de commerce, qui s'étend au-delà de la profondeur de la station-service et rejoint, en mitoyenneté, la parcelle des demandeurs;

- L'immeuble à droite de la parcelle (n°1260) est une ancienne villa de gabarit R+1+Toiture de type "Mansart" affectée en restaurant et disposant de terrasses qui entourent le bâtiment;
- À l'Est et en intérieur d'îlot la copropriété implantée à l'Est de la parcelle sur laquelle porte la demande est accessible via l'avenue Ryckmans et comporte 2 immeubles à appartements (8 logements au total);
- sont implantés, en raison du relief de l'intérieur d'îlot, à des niveaux plus bas que ceux du projet;
- présentent un gabarit de R +1+toiture;
- La rive d'îlot le long de laquelle se situe la demande n'est quant à elle pas régie par plan particulier d'affectation du sol, et le plan régional d'affectation du sol l'affecte, hormis un équipement scolaire au Nord de l'îlot, en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et liseré de noyau commercial, surimpressions qui attestent la volonté du plan en matière de mixité le long de ce tronçon de chaussée;
- Le rez-de chaussée de l'immeuble sur lequel porte la demande est en partie occupé par une implantation à l'enseigne « Medi-Market », sur la droite;
- Sur la largeur de la façade faisant l'objet de la demande, la zone de recul est en asphalté sur la partie de gauche et présente une zone engazonnée à droite;
- Une demande de permis d'urbanisme n°16-45142-2020 vise l'occupation du sol de du 1^{er} étage pour le commerce alimentaire 'färm';

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

- La construction de locaux annexes à l'arrière, le long de la mitoyenneté de gauche,
- Au rez-de-chaussée, le changement d'utilisation d'un show-room en commerce traiteur avec zone de consommation sur place,
- A l'étage, le changement d'utilisation d'une activité productive (atelier automobile) en atelier de préparation culinaire,
- La modification de la teinte des façades de blanc en noir,
- La pose d'enseignes multiples dont les enseignes lumineuses en lettres boîtiers 'les filles';
- La transformation intérieure par l'ajout d'un escalier et la création de 2 mezzanines au 1^{er} étage (salle de repos et bureau),

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

- Le rez-de-chaussée est affecté à un comptoir traiteur avec consommation sur place (± 20 places) du côté de la chaussée;
- Les réserves, vestiaire du personnel, bureau et l'atelier de pâtisserie à l'arrière;
- L'étage est affecté aux ateliers de préparation, une mezzanine destinée à une salle de repos et la seconde à une salle de réunion;

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

- Le volume du bâti est conservé, il est légèrement augmenté en façade arrière; l'esthétique du bâti est modifiée par la teinte de la façade en noir et les enseignes qui marquent fortement les façades;

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

en matière de programme :

- sur la partie de gauche, au rez-de-chaussée, le comptoir traiteur et une vingtaine de couverts sont accessibles depuis la chaussée. A l'arrière se trouvent l'atelier de pâtisserie et les réserves;
- un monte-plat et un escalier relie les deux niveaux;
- l'étage est accessible par le parking extérieur situé à l'arrière du site où se trouvent les différents ateliers de préparations culinaires, le conditionnement et l'expédition;
- deux nouvelles mezzanines offrent les locaux nécessaires au personnel;
- le changement d'utilisation d'une activité productive en une autre activité productive est soumise à permis d'urbanisme et porte sur les ateliers de préparation culinaire du 1^{er} étage, soit sur 400 m² et du rez-de-chaussée sur 331 m², soit au total pour la demande, 731 m² d'activité productive maintenue;
- au rez-de-chaussée, l'ancien showroom devient en partie un commerce alimentaire de 95 m²;
- le projet s'inscrit dans le cadre du maintien d'une activité commerciale sur ce site et dans le noyau commercial dynamique et étendu du Fort Jaco / Vivier d'Oie, ce qui est à encourager le long d'une rive d'îlot d'une grande chaussée historique et structurante (RN5) dont la mixité est désignée par le PRAS à la fois par un liseré de noyau commercial et par un point de variation de mixité;
- les environs immédiats du projet comportent en effet de nombreux commerces alimentaires, et la présente demande vient compléter, dans un concept qui lui est propre, l'offre de ce pôle

commercial d'importance régionale qui s'est développé le long des deux rives de la chaussée de Waterloo, sur près d'1,5 kilomètre,

- la prescription particulière 1.5.1° de la zone d'habitation à prédominance résidentielle permet d'envisager la demande, dont le commerce projeté propose une extension sur la partie arrière d'une parcelle qui a déjà été utilisée, par le passé et en intégralité, au stockage et aux manœuvres de véhicules en intérieur d'îlot;
- notamment, l'aménagement d'un potager intégré à l'activité du projet constitue une amélioration de cette situation antérieure;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit extérieur des volumes existants n'est pas modifié;
 - à l'arrière, 3 locaux annexes et accessoires sont situés le long de la mitoyenneté de gauche (local technique, local poubelles et local de rangement pour le potager) sans pour autant constituer une gêne pour le voisinage, dans le micro-cadre densément bâti dans lequel ils s'insèrent;
 - en effet, ils sont décalés de la mitoyenneté de 2 mètres, en prenant en compte le fait que le bâti de gauche est moins haut (la toiture à versant comprend quelques fenêtres de toiture qui éclairent un show-room de mobilier et décoration);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - à l'arrière, le nombre d'emplacements de parking est réduit à 41 au profit d'une zone de 200 m² destinée à un potager;
 - à l'avant, en zone de recul, une terrasse sur les klinkers existants est délimitée sur 2 cotés par des bacs à plantes, ainsi que des parkings vélos. Un bassin est aménagé sur la partie de droite,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking existant à l'arrière du bâtiment est réduit à 41 places et sert aux 3 commerces färm, Les Filles et Médio Market;
 - du côté de la chaussée, les 5 emplacements existants en zone de recul sont supprimés au profit d'un aménagement paysager et d'une terrasse,
 - 6 emplacements pour vélos proches de l'entrée du commerce sont prévus,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le changement de couleur des façades du bloc avant en noir modifie fortement l'aspect esthétique et assombrit un grand volume déjà imposant et atypique par sa volumétrie. Le bloc situé à l'arrière de la station-service reste en teinte blanche;
 - en façade principale, le projet propose un bandeau en bois comprenant le texte "bio, artisanal et gourmand" tandis que le logo "Les Filles" est inscrit en plus grand et débordé du bandeau en partie supérieure. Des dessins de fruits et légumes sont situés dans le haut de la façade au-dessus du logo 'Les Filles',
 - en façade latérale de gauche, le bandeau en bois se poursuit avec la même enseigne (texte, logo, fruits et légumes) et le logo de 'färm' et des panneaux de couleur avec texte sont situés plus en arrière alors que färm n'utilise pas les espaces donnant sur cette façade, ce qui constitue plus une publicité qu'une enseigne,
 - il en ressort que les différentes enseignes 'Les Filles' et 'färm' se confondent, sans respecter la répartition géographique des lieux,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - Application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions. La modification de la teinte de certaines façades augmente la massivité du volume bâti;
 - Application de la prescription 22 aux motifs d'enquête publique : application de la prescription particulière n°22 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'affectation des étages au commerce et de plus de 1.000 m² pour l'ensemble du bâtiment :
 - Le projet s'inscrit dans le cadre du maintien d'une activité commerciale sur ce site et dans le noyau commercial dynamique et étendu du Fort Jaco / Vivier d'Oie, ce qui est à encourager le long d'une rive d'îlot d'une grande chaussée historique et structurante (RN5) dont la mixité est désignée par le PRAS à la fois par un liseré de noyau commercial et par un point de variation de mixité;

- Le projet conserve le bâtiment existant, ce qui est également une démarche environnementale à encourager;
- Demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
- Application de l'article 126§11,2° du CoBAT : application de l'art. 36 §2 Enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade qui soumet ces demandes aux mesures particulières de publicité. Il est difficile de distinguer le projet 'färm' du projet 'les filles' dans l'ensemble des façades. Les nombreux éléments d'enseigne et la mise en peinture des façades peuvent être considérés comme une peinture murale. La teinte noire assombrit et alourdit le volume bâti imposant par sa masse et comprenant peu d'ouvertures. En façade avant, le logo 'les filles' empiète sur le 1^{er} étage, tandis qu'en façade latérale de gauche le logo 'färm' empiète la façade de la partie du site occupé par les 'filles', ce qui crée une confusion entre les différentes occupations. Ces aménagements sont impactant pour le voisinage, la chaussée étant habitée sur l'autre versant,
- Application de l'article 126§11,2° 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 : le logo 'les filles' dépasse les bandeaux, ce qui est contraire à l'objectif de l'article 7 (la devanture est limitée au rez-de-chaussée), et article 11 en ce que l'enseigne lumineuse dépasse la hauteur de 50 cm,
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit en ce qu'il est prévu dans le commerce un espace de restauration sur place: le comptoir traiteur offre +/- 20 couverts plus la terrasse, ce qui augmente le passage potentiel. Le quartier étant mixte, cette activité complète l'offre sans surabondance,

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

- Pour toutes les façades :
 - Privilégier des teintes claires et/ou prévoir des zones recouvertes d'un bardage en bois en proportion importante accompagné éventuellement d'un bandeau noir en proportion limitée ;
- retirer les différents logos et l'enseigne färm de la façade latérale de gauche,
- maintenir les emplacements pour les vélos à l'avant du commerce;

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 que l'aspect du bâtiment doit être modifié afin d'être moins impactant pour le voisinage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes farm doivent être supprimées de la façade latérale de gauche;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 10

Dossier 16-45160-2020 - Enquête n° 157/20

Demandeur : Monsieur Raimondo Giammanco et Madame Anne Depas

Situation : Rue de Verrewinkel, 294A

Objet : construire une maison passive autonome

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45160-2020 introduite, en date du 06/02/2020, par Monsieur Raimondo Giammanco et Madame Anne Depas;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison passive autonome sur le bien sis rue de Verrewinkel, 294A;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 335bis (29/06/2004) et déroge à ce permis de lotir;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du site classé dit « Parc de la Sauvagère »;

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

Vu que la demande se situe à proximité du parc de la Sauvagère et du Kauwberg, sites classés et visés par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);

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

- Au regard de l'implantation, la construction de cette maison n'est pas visible depuis aucun des sites Natura 2000 périphériques;
- De plus, la maison sise au n°294B et sa parcelle s'interposent entre la limite du Parc de la Sauvagère et le lot sur lequel porte la demande alors celui-ci est distant du Kauwberg de plus de 75 mètres et qu'il ne se situe en rien dans sa zone de protection;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°B.2 – Densité et contenances qui prescrit "*l'indice P/S est fixé à la valeur de 0,56*", en ce que le P/S proposé est de 0,58;
 - non-respect de l'article n°B.3 – Implantation qui prescrit "*les zones de bâtisses figurent au plan*", en ce que la largeur de la construction dépasse 7m;
 - non-respect de l'article n°B.4 – Gabarit qui prescrit "*des ouvertures ou baies de fenêtres pourront être percées dans le pignon au rez-de-chaussée*", en ce que des baies de fenêtres sont percées également aux étages,
 - non-respect de l'article n°B.4 – Gabarit qui prescrit "*la toiture devra comporter un troisième pan côté latéral*", en ce que la façade latérale comporte un pignon;
 - non-respect de l'article n°B.5 – Matériaux qui prescrit "*les toitures de la construction principale seront recouverte de tuiles de teinte terre cuite rouge nuancée*", en ce que la toiture est en zinc;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *maintien des dérogations par rapport à la demande précédente, concernant l'implantation, la toiture et les ouvertures dans les pignons;*
- *l'augmentation de 50 cm rapproche des voisins;*
- *la pose de panneaux solaires ne peut justifier la dérogation concernant le 3^e pan de toiture;*
- *vues générées par les percements dans le pignon;*
- *Le permis de lotir avait pour vocation de garantir la quiétude et la privacité;*
- *Non respect de l'alignement des façades (bow-window en façade avant) qui cause une perte de vue;*
- *Hauteur de la toiture qui dépasse de 20cm les autres toitures;*
- *La couleur des tuiles non harmonisée dans le contexte bâti environnant;*
- *Augmentation de la gêne visuelle en raison des dépassements;*
- *Augmentation des servitudes de vues en raison de la présence de la terrasse arrière;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

06/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du et émis le / et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 28/05/2020 :

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 :

Le projet ne comporte aucune référence altimétrique chiffrée sur un point fixe situé à l'extérieur du chantier, ce qui rend tant l'implantation que son contrôle par l'administration impossibles.

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la

limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Quant à la présente demande :

Le plan n° 3/14 est erroné, en ce qu'il renseigne un trottoir piéton au droit de la parcelle concernée par la demande alors qu'il s'y trouve une encoche pour le stationnement de deux véhicules.

Le plan d'implantation doit être corrigé pour y figurer les emplacements de parking public réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.

La suppression de stationnement doit être limitée à un seul emplacement, au droit du garage.

Il est remarqué que l'aménagement de la zone de recul n'est pas clairement renseigné, laissant le champ libre à une modification ultérieure pour y stationner deux véhicules, en infraction avec les articles 11 et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme.

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 m². 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 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, 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.

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.
- Le projet étant situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000, l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

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 :

En ne prévoyant qu'une citerne de 5.000 litres dont le trop-plein est simplement raccordé à l'égout, la demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même capacité que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même capacité que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du et émis le / et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales de gabarit R+2;
- Dans le tronçon de la rue à proximité de l'avenue de la Chênaie, du côté pair de la rue, les maisons sont bâties en ordre semi-ouvert, par groupes de 2 à 4, et en recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est non bâtie et a été divisée suite à l'octroi du permis de lotir n°335 qui a été modifié en 2004, (permis de lotir n°335bis) et constitue de ce fait, le lot 2;
- Une demande de modification du permis de lotir (n°335ter) a été introduite en 2019 et a été laissée sans suite à l'opposition des propriétaires des Lots 3, 4 et 5 par rapport à la modification du permis de lotir n° 335 bis, et en l'application de l'article 119 du CoBAT, le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas pu donner suite à cette demande;
- La maison mitoyenne de gauche, n°292, comporte un gabarit R+2+ toiture en pente et s'aligne en profondeur et hauteur aux maisons qui lui sont mitoyennes et voisines. Elle comporte, à l'instar des maisons du même groupe, une annexe en façade arrière;

- La maison, n°296, sur la parcelle voisine, fait également partie d'un groupe de maisons et sa troisième façade est fortement en recul par rapport à sa mitoyenneté de gauche;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale à 3 façades, de gabarit R+2+toiture à versants, en about d'un groupe de maisons mitoyennes;

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

- Considérant l'opposition des propriétaires des autres lots du permis de lotir, qui avaient émis des objections au niveau de la volumétrie, le projet, au niveau de cette nouvelle demande de permis d'urbanisme, intègre peu les remarques qui avaient été formulées et maintient un volume de toiture et une implantation dérogatoires;

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

- en matière de programme :
 - la demande porte sur un programme de maison unifamiliale de 3 chambres et un espace de bureau dans les combles;
 - ces trois chambres, pour une seule salle-de-bain de faible dimensions, sont rassemblées sur un étage et n'offrent que peu de qualités spatiales;
 - en effet, la chambre centrale comporte une largeur d'à peine 2,22 mètres et la chambre parentale ne peut offrir les 14 m² qu'à condition que l'oriel soit accepté en façade avant;
 - les hauteurs maximales des combles pour l'espace bureau plafonnent à 2,30 m au niveau du faite, cet espace ne pouvant être considéré comme habitable;
 - Considérant que l'espace sous les combles ne peut être utilisé en local habitable, la création d'un ascenseur n'a plus de justification ;
 - D'autant plus les nuisances sonores générées le long du mur mitoyen ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit, en profondeur, se conforme au permis de lotir et se maintient strictement dans le gabarit de la maison mitoyenne de gauche, autant du point de vue du corps de bâti principal que de l'annexe;
 - cependant la forme de la toiture est dérogatoire aux prescrits du permis de lotir;
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate se conforme au Code civil en matière de servitudes de vues en respectant un recul d'au moins 1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne renseigne pas quant aux éventuels abattages d'arbres dans le périmètre constructible ni d'éventuelles plantations;
 - une terrasse est aménagée, au niveau du jardin sur une profondeur de 3 mètres et une largeur de 9,50 mètres et celle-ci se prolonge latéralement avec une profondeur de 2 mètres, maintenant de ce fait, une bande de plus d'1 mètre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation comporte un garage pour un véhicule et est accessible via une rampe;
 - seuls les accès carrossable et piétonnier sont imperméabilisés et le solde de la parcelle est traitée en jardinet verdurisé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - considérant que l'article B.5 concernant les matériaux en façade, à savoir « l'utilisation de châssis et portes en aluminium de teinte naturelle, dorée ou champagne est prohibé », laisse un doute sur la possibilité de mise en œuvre de châssis en aluminium de ton blanc, et dès lors, la pose de châssis en aluminium de ton blanc peut être envisagé;

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

- application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogations à un permis de lotir) :
 - Dérogation à l'article B.2. – densité et contenance :
 - Considérant le relevé de géomètre joint à demande, datant du 23 février 2017, et reprécisant les surfaces, suite à un nouveau bornage et mesurage, à 3a 74ca, au lieu des 3a 47ca indiqués dans le permis de lotir;
 - Dès lors, le calcul de l'indice P/S doit être recalculé comme suit et conformément au permis de lotir : $(56m^2 \times 3) + 28m^2 = 196m^2$ et $196m^2 / 374m^2 = 0,52$;

- Considérant également que cette valeur est limitée à la valeur maximale de 1 bien que cette valeur ne soit pas réaliste et ne tient pas compte des articles concernant la limitation du gabarit;
- Dérogation à l'article B.3. – Implantation :
 - Bien que la largeur maximale de construction soit portée à 7,50 mètres au lieu de 7 mètres, le recul latéral garantit le maintien d'un recul de plus de 3 mètres par rapport à la mitoyenneté de droite, et d'autant plus que le bien situé sur cette parcelle est lui-même en recul de plus de 7 mètres par rapport à cette même limite mitoyenne, portant dès lors l'espace entre les deux habitations à plus de 10 mètres;
 - Dès lors cette dérogation est acceptable;
- Dérogation à l'article B.4. – gabarit (baies au niveau du pignon):
 - A la relecture de la décision du Collège quant aux modifications apportées au permis de lotir n°335 (335 bis), il semble que la création de baies au niveau du troisième pignon ne soit pas dérogoire ;
 - D'autant plus qu'il est difficilement imaginable d'imposer une troisième façade sans ouvertures ;
 - Considérant également que les vues générées par ces baies sont réduites et donnent principalement sur le site du Kauwberg ;
- Dérogation à l'article B.4. – gabarits (forme de la toiture) :
 - Considérant l'article 7.4 des prescriptions générales concernant les énergies douces et qui prescrit que l'installation des panneaux solaires est autorisée dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la volumétrie et/ou à l'esthétique des immeubles;
 - Considérant que la volonté de poser ces panneaux solaires induit une demande de dérogation concernant la suppression 3^{ème} pan de toiture. Il y a lieu de revoir le plan de positionnement des panneaux solaires, afin de garantir le maintien d'un 3^{ème} pan de toiture, tel que prescrit dans le permis de lotir afin de limiter les impacts visuels;
 - Ce troisième pan peut prendre la forme d'une croupe, identique à la maison voisine de droite, et ce afin de garantir une unité visuelle ;
- Dérogation à l'article B.5. Matériaux :
 - Considérant que l'utilisation d'un revêtement en zinc, induit une épaisseur moindre pour un même indice d'isolation, et que cette épaisseur moindre, permet d'utiliser l'espace sous-toiture (locaux non habitables) ;
 - Considérant cependant, l'unité visuelle à maintenir, il y a lieu de prévoir une tonalité de revêtement correspondante aux maisons mitoyennes (brun-rouge) ;

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 :
 - Considérant le parcellaire, la nouvelle construction sera peu visible depuis le site classé du Parc de la Sauvagère, vu la présence de la parcelle et de la maison n°294B, le relief et le couvert végétal;

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

- proposer au moins une croupe dans la toiture, au niveau de la façade latérale (cette croupe peut être de dimension et forme identique à la maison voisine de droite) ;
- Revoir l'étage des chambres et de la toiture :
 - Renoncer à l'utilisation en pièce habitable de l'espace sous-toiture ;
 - proposer l'ouverture des chambres des enfants sur la totalité de la hauteur et proposer des mezzanines afin de garantir des surfaces de chambres qui permettent un aménagement plus qualitatif ;
 - renoncer à l'ascenseur, suite à la suppression de l'étage sous le niveau des combles ;
- proposer une tonalité de toiture conforme aux dispositions du permis de lotir et cohérente avec les toitures des maisons mitoyennes ;
- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- référencer le projet altimétriquement, tel que demande par le service technique de la voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de construction d'une maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et extérieurs;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;

○ de minimiser les dérogations aux articles du permis de lotir de la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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 permis de lotir, article n°B.2., B.3., B.4. et B.5., sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 11

Dossier 16-45056-2019 - Enquête n° 164/20

Demandeur : Monsieur et Madame Alexis et Ann-Laure Roels et Delbecq

Situation : Rue Marie Depage, 55/57

Objet : démolir un garage privatif et reconstruire une maison unifamiliale de gabarit rez-de-chaussée +3, avec terrasse en façade arrière et toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45056-2019 introduite par Monsieur et Madame Alexis et Ann-Laure Roels et Delbecq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un garage privatif et reconstruire une maison unifamiliale de gabarit rez-de-chaussée +3 avec terrasse en façade arrière et toiture sur le bien sis rue Marie Depage, 55 / 57;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS qui prescrit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot sont soumis aux mesures particulières de publicité;
- application de l'article 126§11,2° 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 qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*" en ce que la terrasse sur pilotis est construite au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit « *2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* » en ce que la profondeur du nouveau volume dépasse le profil du voisin de gauche le moins profond de plus de 3m au 3^{ème} étage;
 - non-respect de l'article 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMÉABLE qui prescrit « *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites* »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Voisin défavorable à la profondeur totale de la maison + vérifier que le jardin d'hiver prévu au dernier étage soit conforme au code civil e matière de servitude de vue*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

13/12/2019 : dépôt de la demande;

27/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/03/2020 : réception des compléments;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

21/04/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service technique communal consulté, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie rendu en date du 25/08/2020;

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

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 m². 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 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.*

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, 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.

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 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 :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est déversé dans un ouvrage de temporisation (bassin d'orage) de volume identique à celui de la citerne. Etant donné l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol en raison de la surface disponible trop faible, celles-ci pourront être renvoyée à l'égout moyennant un ajutage à débit limité de 25 mm de diamètre.

Contacts utiles :

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

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>;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'îlots bâtis en ordre fermé, eux-mêmes constitués d'immeubles d'habitation et maisons unifamiliales mitoyennes, et les intérieurs d'îlot comportent des constructions;
- o Le n°55 de la rue Depage, sur lequel porte la demande, est situé à proximité d'un angle (aigu) de l'îlot, les façades arrières des immeubles de la rue général Lotz sont de ce fait situées à une distance de vis à vis moyenne de 10,00 mètres;
- o La parcelle est actuellement occupée par un garage double, bâti sur toute sa largeur du rez-de-chaussée;
- o Les deux maisons mitoyennes présentent respectivement des gabarits de R+3 niveaux à droite et R+2 niveaux avec un 3^{ème} étage mansardé sur la gauche;

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

- La démolition du garage existant et la reconstruction d'une maison unifamiliale de rez+3 niveaux avec un volume au quatrième niveau côté rue donnant accès à une toiture terrasse;
- La construction d'une terrasse sur pilotis au premier étage arrière le long du mitoyen du bâtiment voisin de droite, au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;

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

- La démolition/reconstruction s'effectue sur une parcelle proche d'un angle, ce qui induit un vis-à-vis important en façade arrière, dont le projet doit tenir compte pour ne pas accentuer les nuisances de promiscuité inhérentes à ce type de configuration particulière;

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

- En ce qui concerne les aménagements des abords :
 - Le projet prévoit d'exploiter la toiture plate du dernier étage en jardin suspendu : afin d'éviter des nuisances sonores excessives de par son implantation (effet « mirador »), il y a lieu de réduire la superficie de la terrasse conformément au code civil et de délimiter clairement la zone dédiée à la terrasse et de verduriser de manière intensive totalement le sol de la plateforme;
- En ce qui concerne la gestion des eaux :
 - La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.
 - Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est déversé dans un ouvrage de temporisation (bassin d'orage) de volume identique à celui de la citerne. Etant donné l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol en raison de la surface disponible trop faible, celles-ci pourront être renvoyée à l'égout moyennant un ajoutage à débit limité de 25 mm de diamètre;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) 1° :

- La terrasse sur pilotis au premier étage arrière s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- Celle-ci s'implante le long du mur mitoyen de droite (le plus profond) et présente des dimensions limitées, son utilisation ne devrait pas induire de nuisances excessives pour l'environnement direct ;
- Celle-ci l'accès à un espace extérieur depuis les pièces de vie, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation ;

En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) 2° :

- La nouvelle façade arrière s'inscrit en deçà de la profondeur du bâtiment mitoyen de droite (le plus profond) et dépasse de 1,52 m la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche au 2^{ème} étage et ne déroge dès lors pas au Règlement Régional d'Urbanisme pour cet étage;
- Par contre, au 3^{ème} étage, le gabarit proposé dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du profil du voisin le moins profond;
- Bien que le projet ne déroge qu'au 3^{ème} étage, il y a lieu de réduire la profondeur de la nouvelle maison (pour la partie de gauche) à la profondeur de la maison mitoyenne de gauche au 3^{ème} étage de manière à ne pas entraîner de perte de luminosité pour cette parcelle voisine proche d'un angle et déjà fortement enclavée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMÉABLE qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites » :

- Le projet prévoit une terrasse en bois sur plot totalement perméable (information donnée en séance) ;

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

- Aligner la partie gauche de la façade arrière à la façade du voisin de gauche (n°53) à partir du 3^e étage ;
- Délimiter clairement la terrasse située au dernier étage de manière à ce que celle-ci soit conforme au code civil et verduriser de manière intensive le sol de la plateforme ;
- se conformer à l'avis du service technique de la voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition/reconstruction n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur des détails d'aménagement extérieur;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au titre I article 4 est supprimée;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Les dérogations au RRU, article n°4 et 13, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 12

Dossier 16-45122-2020 - Enquête n° 163/20

Demandeur : Madame Liem Luc Tu

Situation : Chaussée de Waterloo 1024

Objet : mettre en conformité des installations techniques au sein d'un abri jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45122-2020 introduite, en date du 17/01/2020, par Madame Liem Luc Tu;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des installations techniques au sein d'un abri de jardin sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1024;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - Quartier du Vert-Chasseur (A.R. 10/03/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°9.0 qui prescrit "*Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum; avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2m minimum des limites parcellaires*", en ce que la demande porte sur deux cabanes de jardins d'une superficie supérieure à 6m², d'une hauteur supérieure à 2m et dont la toiture est plate;
 - non-respect de l'article n°10.0 qui prescrit "*Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlot. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité (cf. art. 0.9)*", en ce que les cabanons sont situés en partie dans cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

17/01/2020 : dépôt de la demande;

14/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

23/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie 28/05/2020 et joint à la demande;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité mais est sans objet;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande est implanté en ordre ouvert et en recul, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre le Champ du Vert Chasseur au Nord et la chaussée de La Hulpe au Sud;
- Cette parcelle a fait l'objet de nombreux dossiers de permis d'urbanisme et l'aménagement du jardin a été pérennisé par le permis d'urbanisme n° 16-34258-1999 autorisant sur la construction de la véranda;
- La mise en conformité de deux cabanes de jardins a été refusée par le permis d'urbanisme n° 16-38961-2009 en raison de leur implantation et de leur emprise importante en zone de protection d'arbres et qui porte atteinte à l'intérieur d'îlot;
- En situation existante de fait, des installations techniques pour les filtres du bassin ont été placés entre 2004 et 2012, et ensuite couverts par des bâches et des planches;
- Cette situation de fait a fait l'objet de signalements successifs;

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

- La demande vise d'une part la mise en conformité de l'installation de ces filtres;
- Et d'autre part, la demande porte sur la construction de cabanons bardés de claies de noisetiers, afin de couvrir les installations techniques inesthétiques, l'un de 30,93 mètres sur 1,92 mètre avec une hauteur de 2,31 mètre au point le plus bas et l'autre de 4,62 mètres sur 4,66 mètres avec une hauteur de 1,61 mètre;

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

- Le placement de filtres, sans adjuvants chimiques, sert à préserver la qualité de l'eau des plans d'eau intérieurs, et permet également de limiter la prolifération des algues;
- La pose d'un cabanon améliore significativement l'aspect de l'intérieur d'îlot et préserve les vues des riverains;
- Le parement projeté, constitué de claies de noisetiers, ne crée pas un volume strictement fermé et permet de maintenir le passage de la petite faune dans ce quartier proche du Bois de la Cambre et de la forêt de Soignes;
- Une ouverture est garantie pour un accès facile pour l'entretien des filtres;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - les deux cabanons sont situés au niveau de la zone de protection d'arbres;
- application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un ppas) article 9.0 et 10.0 :
 - le cabanon situé le long de la mitoyenneté de droite, est situé en partie dans la zone de protection d'arbre;
 - le cabanon contenant les filtres n°7 à 9, est quant à lui situé entièrement dans cette zone;
 - les surfaces de ces cabanons dépassent largement la superficie maximale de 6 m² prescrits par le PPAS;
 - cependant, ils permettent de masquer ces techniques tout en maintenant les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot;
 - Considérant que ces cabanons proposent une qualité de finition avec un bardage en bois ;
 - Considérant qu'ils n'ont nécessité aucun abattage d'arbre et qu'ils n'y portent pas de nuisances ;
 - Considérant que les arbres à proximité sont des érables qui ne présentent que peu de qualités ;
 - Les dérogations sont acceptables ;

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.

Les dérogations au PPAS, articles n°9.0 et n°10.0, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 13

Dossier 16-45216-2020 - Enquête n° 160/20

Demandeur : Monsieur Michel Duchatel

Situation : Avenue Latérale entre le 63B et le 65

Objet : Construire une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot avec piscine extérieure et construire un garage en entrée de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45216-2020 introduite en date du 04/03/2020 par Monsieur Michel Duchatel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot avec piscine extérieure et construire un garage en entrée de parcelle sur le bien sis Avenue Latérale entre le 63B et le 65;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 portant atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 et 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à l'abattage des arbres;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

04/03/2020 : dépôt de la demande;

27/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/05/2020: réception des compléments;

28/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 28/05/2020 et émis le 12/08/2020 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 13 arbres de haute-tige.*
- *Il s'agirait de onze érables et de deux sapins.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions des arbres à abattre.*
- *Le projet ne prévoit la conservation d'aucun arbre de haute-tige mais comprend plusieurs grands sujets à conserver implantés dans les parcelles voisines à proximité directe des limites mitoyennes.*
- *Il est à noter que le plan d'implantation au 1/500^{ème} présent sur le premier panneau est erroné dans sa représentation des arbres avoisinants directement la parcelle. En effet le grand jardin des deux immeubles situé à l'Ouest ne comportant pas d'arbres le long de la*

limite mitoyenne et la parcelle située au Nord comportant une clairière en son centre. Il en résulte que ce plan véhicule une image plus abondamment boisée que ne l'est la situation de fait.

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres voisins ou faisant partie d'alignements de voirie éventuels.
- Les abattages demandés, et plus particulièrement ceux des érables situés dans et en crête de talus/mur de soutènement, pourraient être atténués en repensant l'emplacement de la piscine et/ou de la maison et en conservant le mur de soutènement existant.
- Les arbres demandés à l'abattage sont tous de grands sujets participants activement à la biodiversité locale mais aussi à la scénographie de l'intérieur d'îlot et au caractère verdoyant du quartier de par leur grande visibilité depuis les parcelles et rues avoisinantes (face à l'avenue Prince de Ligne et en contrebas des jardins de l'avenue Hamoir).
- Ce constat se confirme via la consultation d'orthophotoplans historiques où ces arbres se trouvent être déjà présents sur les prises de vues de 1971 et sont également potentiellement identifiables sur les prises de 1961 et 1953.
- De plus ces abattages créeraient des phénomènes de vis-à-vis importants avec de nombreuses parcelles adjacentes de par l'implantation en fond de parcelle de la maison projetée.
- L'alignement d'érables présents sur le site constitue un ensemble s'étant développé de concert et un abattage sélectif de quelques sujets ne peut se faire qu'après une évaluation minutieuse des risques induits et avec parcimonie.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 13 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.
- Dans une optique de réduction des abattages proposés, les replantations seraient également réduites en conséquence en suivant la directive suivante : un arbre abattu, un arbre replanté.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

Toitures vertes :

Modalités :

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

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Zones de recul :

Modalités :

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

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

- L'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/05/2020 et émis le 15/06/2020;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel bordé au Sud par la ligne 26 de la SNCB;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie sur une seule rive, celle en vis-à-vis constituant les abords du chemin de fer,
- La parcelle faisant l'objet de la demande est une parcelle de fond;
- L'ensemble des parcelles de fond le long de ce tronçon de voirie sont construites et accueillent des maisons unifamiliales de gabarit R+1;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est accessible via une allée de 7 mètres de large comprise entre le terrain n°65 qui accueille une maison 3 façades implantée du côté de la voirie et l'allée d'accès au terrain de fond n°63b de 5 mètres de large et qui accueille une maison 4 façades de type pavillonnaire des années 60 (et qui possède un garage intégré dans la maison impliquant que les voitures rentrent en intérieur d'îlot);
- Cette allée de 7 mètres de large est également utilisée en partie comme servitude de passage de 4 mètres de large pour l'accès à la propriété n°24 de l'avenue Hamoir;

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

- La construction d'une maison de gabarit R+1 (toiture plate) en fond de parcelle;
- La construction d'un garage de gabarit R dans le début de l'allée d'accès implanté à 6 mètres de l'alignement et implanté le long de limite mitoyenne de gauche;
- La construction d'une piscine;
- L'abattage de 13 arbres à hautes et la replantation de 13 arbres d'origine indigène;

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

- en matière de programme :
 - La construction d'une maison au sein du grand lot de fond, à l'instar des constructions existantes sur toutes les parcelles voisines à proximité immédiate peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation de la construction en lot de fond dégage de belles zones de recul qui permettent la plantation d'arbres à hautes tiges;
 - L'implantation de la piscine est également située à distances importantes des limites de propriété;
 - L'implantation d'un petit garage côté voirie ne peut s'envisager car celui-ci s'implante sur une longueur excessive le long de la mitoyenneté de gauche. En effet, celui-ci génère un trop long mur aveugle devant la façade latérale du voisin de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Répondre aux remarques du service Vert;
 - Fournir un plan d'implantation reprenant la réalité plantée sur les parcelles voisines (*Il est à noter que le plan d'implantation au 1/500ème présent sur le premier panneau est erroné dans sa représentation des arbres avoisinants directement la parcelle. En effet le grand jardin des deux immeubles situé à l'Ouest ne comportant pas d'arbres le long de la limite mitoyenne et la parcelle située au Nord comportant une clairière en son centre. Il en résulte que ce plan véhicule une image plus abondamment boisée que ne l'est la situation de fait.*)

- Repenser l'emplacement de la piscine et/ou de la maison et conserver le mur de soutènement existant afin de conserver les arbres à hautes tiges et plus particulièrement les érables situés dans et en crête de talus/mur de soutènement;
- Ne pas abattre les grands sujets qui participent activement à la biodiversité locale mais aussi à la scénographie de l'intérieur d'îlot et au caractère verdoyant du quartier de par leur grande visibilité depuis les parcelles et rues avoisinantes (face à l'avenue Prince de Ligne et en contrebas des jardins de l'avenue Hamoir);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Une servitude de passage de 4 mètres de large étant imposée dans l'acte d'achat pour laisser l'accès au n°24 rue Hamoir (propriété implantée à l'arrière de la parcelle), il y a lieu de ne pas construire de garage séparé dans la zone avant de la parcelle et de prévoir un garage au sein du volume construit en fond de parcelle;
 - Il y a lieu de mutualiser les accès carrossables et de préserver l'ouverture vers l'intérieur de l'îlot depuis l'avenue latérale et de ne pas construire un mur en mitoyenneté;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le service de la Voirie a analysé le dossier : pas de remarques;

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

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

- Le gabarit proposé de la maison en fond de parcelle est adapté à l'environnement bâti existant;
- La piscine est implantée à grande distance des maisons bâties à front de voirie et à très grande distance des maisons bâties en fond de parcelle. Celle-ci n'entraînera pas de nuisances sonores pour les propriétés avoisinantes et peut s'envisager. Cependant, il y a lieu de revoir son implantation et/ou sa superficie de manière à ne pas devoir abattre d'arbres à hautes tiges;
- Le projet propose que les voitures ne rentrent pas en intérieur d'îlot et soient stationnées dans le garage et dans la zone d'accès située à l'avant de la parcelle : cette configuration permet de ne pas générer de nuisances en intérieur d'îlot. Cependant, Il y a lieu de mutualiser les accès carrossables et de préserver l'ouverture vers l'intérieur de l'îlot depuis l'avenue latérale et de ne pas construire un mur en mitoyenneté;

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

- Fournir un plan d'implantation reprenant la réalité plantée sur la parcelle (diamètre exacts des couronnes des arbres) et sur les parcelles voisines;
- Renoncer à l'abattage des érables ;
- Repenser l'emplacement et/ou la superficie de la piscine et/ou de la maison en conséquence;
- Conserver le mur de soutènement existant afin de conserver les arbres à hautes tiges et plus particulièrement les érables situés dans et en crête de talus/mur de soutènement;
- Réduire la profondeur du garage à 6 mètres et réduire sa hauteur d'au moins 30 cm;

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 que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être complétés/modifiés;

Considérant que cette modification est telle / ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 14

Dossier 16-45125-2020 - Enquête n° 152/20

Demandeur : Madame Marie de Spoelberch

Situation : Rue Groeselenberg, 55

Objet : mettre en conformité la modification de l'accès à la propriété avec reconfiguration du trottoir et dallage en pavé au niveau de la zone verte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45125-2020 introduite, en date du 21/01/2020, par Madame Marie de Spoelberch;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de l'accès à la propriété avec reconfiguration du trottoir et dallage en pavé au niveau de la zone verte sur le bien sis rue Groeselenberg, 55;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°6.2 qui prescrit "*La partie de la zone qui n'est pas bâtie est aménagée en zone verte et conservée dans cet état. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13 : Les espaces verts doivent être aménagés comme une surface perméable et ne peuvent pas être pourvus d'un revêtement hormis les éventuels chemins qui les traversent*", en ce que cette zone est partiellement recouverte de pavage non perméable et que le revêtement s'étend sur une surface plus importante que le seul accès;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- 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 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

21/01/2020 : dépôt de la demande;

05/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

24/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

22/06/2020 au 06/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert émis le 10/04/2020 et joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/05/2020 et joint à la demande;

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

- l'avis de la CRMS sollicité émis le 22/04/2020, informant qu'elle n'a pas rendu d'avis et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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 formés de maisons unifamiliales isolées ou groupées et de petits immeubles de logement, à l'exception de l'ancien bâtiment de la Clinique des Deux Alices, réaffecté et transformé dans un programme de logements;
- Dans ce quartier, la rue Groeselenberg comprend quelques maisons plus anciennes, et ce à proximité de la parcelle concernée par la demande;
- La parcelle comporte la « maison de l'Aumônier » (n°55);
- Initialement et suivant le permis d'urbanisme n°16-42531-2015 octroyé, l'accès se faisait via l'ancien parking des Deux Alice;
- Cette partie de la parcelle comporte de nombreux arbres à conserver, disposition prévue par le PPAS, et dont deux à proximité directe de l'intervention;

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

- La demande porte sur la mise en conformité de la modification de l'accès vers la parcelle et son déplacement au niveau de la rue Groeselenberg, et ce avec modification de la zone verte, par la pose de pavés en partie et dolomie;

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

- Bien qu'il y ait, en effet, lieu de privilégier un accès indépendant de l'ancien parking des Deux Alices, les travaux réalisés sont fortement impactant au niveau de la parcelle et principalement au niveau de la zone verte;
- En effet le garage est situé à l'arrière de la maison existante et le long de la mitoyenneté de droite et l'ancien accès y menait directement;
- Les travaux qui ont été réalisés induisent une circulation plus importante au sein de la parcelle;
- Le pavage s'étend d'environ 5 mètres en intérieur de parcelle et le cheminement en dolomie d'une largeur de plus de 4 mètres comporte une importante aire de parage;
- Les clôtures (haies), d'une hauteur d'1,5 mètre, à l'alignement, satisfont aux exigences du PPAS;

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

- application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - Afin de minimiser les interventions au niveau de la zone verte et afin de maximiser le maillage vert, il y a lieu de supprimer l'aire de parage extérieure, et ce également afin de se conformer aux dispositions du PPAS, ne prévoyant pas d'aire de parage extérieure mais uniquement au sein du volume du garage;

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 :
 - Les actes et travaux réalisés ne portent pas au niveau du bâtiment repris à l'inventaire et ne sont pas susceptibles de lui nuire;

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

- Restituer l'aire de parage en zone verte plantée et gazonnée ;

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 matériaux de revêtements;

- de minimiser une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre aux dispositions du PPAS et restituer un pourcentage de zone verte ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2020
objet n° 15

Dossier 16-45101-2020 - Enquête n° 180/20

Demandeur : Beer Bar 1180 c/o Monsieur Fernando De Sousa Marques

Situation : Rue Gabrielle 37 - Rue Marie Depage 83

Objet : changer la destination d'un magasin de meuble (commerce) en brasserie, bar, café (commerce de type HoReCa et mettre en conformité la couverture des cours

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45101-2020 introduite, en date du 06/01/2020, par la Beer Bar 1180 c/o Monsieur Fernando De Sousa Marques;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer la destination d'un magasin de meuble (commerce) en brasserie, bar, café (commerce de type HoReCa et mettre en conformité la couverture des cours sur le bien sis rue Gabrielle, 37;

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

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par les articles du Titre VI du RRU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain, mesurée dans l'axe médian du terrain*", en ce que la couverture totale de la parcelle, porte la profondeur au-delà de cette mesure;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2020 au 07/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *incompatibilité entre la zone d'habitation et les heures d'ouvertures (1h du matin) en raison des fortes nuisances sonores tout comme le Champlin actuellement;*
- *augmentation du stationnement déjà problématique;*
- *l'offre de bars et resto est déjà trop importante dans le quartier;*
- *les copropriétés n'ont pas été consultées;*
- *problèmes sécuritaires;*
- *crainte de terrasses en intérieur d'ilot;*

- *contradiction avec le règlement d'ordre intérieur de la copropriété;*
- *hotte refusée par la copropriété déjà ultérieurement et voté à l'unanimité;*
- *mauvaise insonorisation des immeubles et augmentation des nuisances sonores;*
- *réduction de l'espace piétonnier;*
- *nuisances olfactives;*
- *manque d'un rapport acoustique;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

06/01/2020 : dépôt de la demande;

03/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/03/2020 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/06/2020 et joint à la demande

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien sur lequel porte la demande est situé au niveau du carrefour que forment la rue Vanderkindere, la rue Gabrielle et la rue Marie Depage;
- Dans ce quartier, le bâti se compose de maisons unifamiliales et de petits immeubles mixtes de commerce et de logements, mitoyens et érigés à l'alignement;
- Dans le périmètre immédiat, de nombreux cafés, restaurants et petits salons de dégustation, ont émergé, rendant l'offre de commerce peu variée, et d'autant plus que le programme prévu ne porte que sur la dégustation de bières avec petite restauration accessoire;
- L'ensemble des constructions datent du début du 20^e siècle et tendent à maintenir leurs caractéristiques patrimoniales;
- L'îlot se referme au droit du projet, sous forme d'un angle aigu, ce qui laisse apparaitre une densité bâtie relativement importante, et une certaine promiscuité entre les façades arrière des immeubles concernés;
- Le permis d'urbanisme n° 16-7768-1933 a octroyé la construction d'un immeuble du côté de la rue Marie Depage (n°83) ainsi que l'agrandissement du café sous le rez-de-chaussée de ce nouvel immeuble mixte de commerce et logements;
- En situation existante de fait, les deux cours ont été couvertes, l'une à l'angle de l'immeuble n°37 rue Gabrielle et l'autre dans le triangle formé par les parcelles d'angle au droit de l'immeuble n°83 rue Marie Depage;
- La façade a également été modifiée, les châssis des étages de l'immeuble 83 rue Marie Depage ont été remplacés par des ensembles en PVC de teinte blanche avec une division tripartite et suppression de l'imposte et les menuiseries au rez-de-chaussée de ce même immeuble ont été remplacés par des châssis de type guillotiné en PVC de ton noir. La porte d'entrée a été maintenue en bois de teinte naturelle;
- Au niveau de l'immeuble d'angle, n°37 rue Gabrielle, un châssis a été fermé par un panneau de type « dibond »;
- Le rez-de-chaussée commercial qui court sur les deux immeubles a également subi des modifications structurelles, via le déplacement des sanitaires au niveau de la cour couverte et des fermetures des cours;
- Les deux immeubles ont conservé les accès privatifs vers les logements situés aux étages;

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

- La demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée;
- Le programme prévoit le changement de destination d'un commerce en commerce de type HoReCa utilisé en café, bar, brasserie, avec ouverture matin, midi et soir);
- Le projet prévoit également quelques modifications, parmi lesquelles :

- la réouverture de la baie fermée en situation de fait;
- l'installation d'un auvent le long de la façade rue Gabrielle;
- le remplacement d'un châssis fixe par un coulissant du côté Marie Depage;
- l'adaptation d'une porte conformément aux dispositions du SIAMU;
- l'installation d'une terrasse mobile sur la voirie;
- Au regard des plans de la situation existante de droit au niveau du rez-de-chaussée, la demande devrait également porter sur la mise en conformité de la fermeture des cours ainsi que de la modification des châssis;

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

- en matière de programme :
 - Le changement d'utilisation, au regard de la situation du bien, en zone d'habitation liserée de noyau commercial, est envisageable ;
 - Les menuiseries des étages de l'immeuble sis 83 rue Marie Depage, ne font pas partie de la présente demande, cependant il y a lieu, lors d'un prochain remplacement de châssis de remettre la situation en pristin état autant au niveau du matériau que des tonalités;
 - Les menuiseries au rez-de-chaussée, malgré la situation de fait, conservent une typologie cohérente avec l'ensemble de l'immeuble et peuvent être mis en conformité;
 - La demande ne prévoit pas d'enseignes spécifiques, si tel était le cas, il y a lieu de se conformer au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
 - L'installation de la terrasse mobile et des tables, doit faire l'objet d'une demande pour occupation de la voirie publique, à adresser au Bourgmestre;
 - La pose de l'auvent, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et doit être renseignée sur les plans, il y a d'ailleurs lieu de limiter la dimension de l'auvent à la stricte largeur de la baie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La couverture des cours et de ce fait la couverture totale de la parcelle, induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les deux cours existantes en situation de droit, étaient imperméables en raison de la situation à l'angle et des hauts murs les entourant;

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - le changement d'utilisation peut être envisagé, pour autant que toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores soient prises, telle que, la pose d'un faux-plafond acoustique ;
 - cependant, il y a lieu de tenir compte du règlement d'ordre intérieur, refusant l'installation d'une hotte, et ce afin de limiter les nuisances olfactives ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la cour au droit de l'angle de l'immeuble 37 rue Gabrielle était peu qualitative suite à la construction de l'immeuble voisin du n° 83 rue Marie Depage;
 - il en est de même pour la cour triangulaire de l'immeuble n°83 rue Marie Depage;
 - la couverture de ces deux cours, permet de dégager l'espace qualitatif pour le commerce et de reléguer les techniques dans les parties les moins exploitables;
 - dès lors la couverture de ces deux cours peut être envisagée, et ce d'autant plus qu'elle n'induit aucune nuisance au niveau des habitations situés aux étages;

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

- indiquer sur les plans, l'auvent en position ouverte, avec indication des hauteurs, dépassements, etc. et limiter cet auvent à la stricte largeur de la baie;
- préciser sur les plans, que lors d'un prochain remplacement des châssis, ceux-ci seront remplacés à l'identique par rapport à la situation de droit, en terme de matériaux et de divisions ;

- renseigner sur les plans la pose d'un plafond acoustique en plus d'un plafond RF répondant aux normes du SIAMU ;

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 renseignements et précisions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit renseigner tous les actes et travaux;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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 la demande est régie par les dispositions suivantes :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes);
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m²;*

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- faire la demande officielle au Bourgmestre pour l'installation de la terrasse et des tables sur la voirie publique;

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 n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.