

Séance du 16 juin 2021 / Zitting van 16 juni 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 113/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45731-2021
Situation : Chaussée de Saint-Job 244
Demandeur : Monsieur Arvine BOUZARPOUR et Madame Ava KAHRIZI
(rénover une maison unifamiliale)
 - 2) 112/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45700-2021
Situation : Avenue Brugmann 404
Demandeur : Madame Nicole VAN DEN HENDE
(diviser une maison unifamiliale en immeuble de rapport)
 - 3) 114/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45683-2021
Situation : Rue Engeland 415
Demandeur : Madame Yona MARINOVA
(aménagement d'une chambre et d'une salle de bain au rdc, extension arrière, escalier extérieur, aménagement du dernier étage sous-comble)
 - 4) 111/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45657-2020
Situation : Moensberg 89
Demandeur : Monsieur Alireza REZAEI
(mettre en conformité la modification de l'aspect à rue avec modification du relief au sol et suppression d'un emplacement de parking couvert)
 - 5) 115/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45716-2021
Situation : Avenue Brugmann 327
Demandeur : Madame Céline MOREAU
(régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble et la construction d'un cabanon d'accès, ainsi que d'un abri)
 - 6) 110/21 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45608-2020
Situation : Rue de Linkebeek 34A
Demandeur : S.A. SKYLIGHT PROPERTIES - Monsieur Ido PERRY
(Construction d'un immeuble à six appartements)
 - 7) 083/21 - Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-44469-2019 (article 177) et de permis d'environnement n° PE-10271-2018
Situation : Rue de Linkebeek
Demandeur : S.A. INVESTIM REALISATIONS - Madame Ariane MYRESSIOTIS
(Demande initiale : Construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement de stationnement et réaménager la voirie aux abords de la parcelle
Demande modifiée : construire 5 bâtiments comportant 43 appartements au total, construire un parking de 46 emplacements en sous-sol, réaménager une partie de la rue de Linkebeek (ajouter 10 emplacements de stationnement en voirie, planter des arbres et aménager le trottoir))
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 16/06/2021
objet n° 01

Dossier 16-45731-2021 - Enquête n° 113/21

Demandeur : Madame Ava Kahrizi et Monsieur Arvine Bouzarpour

Situation : Chaussée de Saint-Job 244

Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45731-2021 introduite, en date du 11/02/2021, par Madame Ava Kahrizi et Monsieur Arvine Bouzarpour;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 244;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

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 au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "*Profondeur - 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.*", en ce que l'annexe aménagée en façade arrière présente une toiture plate plus haute que l'annexe voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2021 au 31/05/2021 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 :

11/02/2021 : dépôt de la demande;

13/05/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/05/2021 au 31/05/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : 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 et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la chaussée de Saint-Job est bordé de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- La maison n°244 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et se prolonge vers l'intérieur d'îlot, par deux annexes couvertes de toitures plates;

- Les plans de la situation existante montrent un aménagement comme suit:
 - Le sous-sol contient une cave (21,20m²) en travée avant, accessible par un dégagement contenant un escalier implanté le long du mur mitoyen de gauche;
 - Le rez-de-chaussée se compose de deux pièces en enfilade contenant les espaces de vie, complétés :
 - d'une première annexe qui contient une cuisine donnant accès à un cellier et à une partie de la salle de bain;
 - d'une seconde annexe, plus profonde (± 4 mètres) et se situant le long du mur mitoyen de droite, qui contient l'autre partie de la salle de bain et un espace de stockage;
 - Le premier étage se compose de deux pièces en enfilade contenant une chambre parentale et un bureau;
 - Le second étage partiellement sous combles se compose aussi de deux pièces enfilade contenant un bureau et une chambre secondaire;
 - Le volume des combles sous le faîte contient un grenier accessible par l'escalier principal;
- La maison présente un jardin dont le niveau est surélevé par rapport au niveau du rez-de-chaussée;
- La maison a une largeur de 4,08 mètres où la porte d'entrée se situe à 0,56 m plus haut que le niveau du trottoir et donne directement accès sur la salle à manger. Le permis octroyé 16-28536-1979 concernait une transformation de façade où les fenêtres et la porte d'entrée ont été modifiées;
- Le jardin de la maison présente une largeur étroite (4,84 mètres), néanmoins avec une profondeur importante;
- La maison de droite (n°246) présente un gabarit similaire cependant avec une largeur de façade plus importante;
- Les maisons de gauche (n°240 et n°242) sont issues de la construction originale d'une seule maison qui a été divisée. Les deux maisons actuelles qui en résulte présentent un gabarit similaire cependant avec une toiture à versant plus petite;

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

- la démolition des annexes;
- la reconstruction de la première annexe avec une rehausse de toiture;
- la démolition de l'escalier principal et l'aménagement d'un nouvel escalier;
- la modification de l'aménagement intérieur;
- l'isolation et rénovation de la toiture;
- l'agrandissement de la lucarne située sur le versant arrière de la toiture;
- le placement de fenêtres de toit;
- l'isolation de la façade avant par l'intérieur;
- l'isolation de la façade arrière par l'extérieur;
- le placement de nouveaux châssis en aluminium en façade arrière;

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

- Les actes et travaux visent à transformer la maison en démolissant les annexes et en rendant habitable l'espace situé sous les combles;
- Le projet proposé peut être envisagé car il est cohérent et améliore les qualités d'habitabilité de la maison;

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

- en matière de programme :
 - L'aménagement intérieur de la maison sera revu afin d'améliorer la qualité spatiale de la maison;
 - La demande propose un aménagement comme suit :
 - Au sous-sol, la superficie de la cave sera réduite à 19,30m² par la suppression du dégagement et par l'aménagement d'un escalier permettant d'accéder à l'étage supérieur;
 - Au rez-de-chaussée, les deux pièces en enfilade seront réaménagées :
 - un hall d'entrée (13,50m²) se situera en façade avant, contenant un nouvel escalier principal et une toilette (1,30m²);
 - une cuisine/salle à manger (17,70m²) sera aménagée dans la pièce centrale;
 - un salon sera aménagé dans la nouvelle annexe afin de bénéficier d'un lien direct avec le jardin;

- Au premier étage, une salle de bain (9,10m²) et une toilette (1,30m²) se situeront façade avant et une chambre parentale (17,70m²) sera aménagée en façade arrière;
 - Au second étage (partiellement sous combles), un bureau (7,60m²) sera installé en façade avant avec une salle de douche (4,10m²); en façade arrière, une seconde chambre (15,80m²) sera aménagée;
 - Dans le volume sous le faîte, le grenier, présentant une hauteur sous-plafond de 2,79 mètres au point le plus haut, sera transformé en une troisième chambre (13,50m²);
 - Ce nouvel aménagement peut s'envisager car il s'agit d'une amélioration de la situation existante, tendant à répondre aux prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et au bon aménagement des lieux;
 - La hauteur sous plafond, inférieure à 2,50 mètres, est compensée par la superficie de la chambre (15,80 m²) alors que le Titre II du RRU requiert un minimum de 9m²;
 - Il en résulte que le déficit de superficie nette éclairante est inhérent à cette superficie confortable proposée et va de pair avec la volonté d'éclairer cet espace au mieux via la nouvelle lucarne, plus large que celle qui existe (2,51 mètres au lieu de 1,26 mètre);
 - Il en découle que le programme de la maison s'en trouve amélioré, sans devoir augmenter le volume de la toiture du volume principal, et dans devoir porter atteinte à la cohérence volumétrique qui prévaut pour ces quelques maisons du front bâti;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Démolition des annexes :
 - La première annexe sera démolie et reconstruite afin d'y installer un séjour de 21,10m²;
 - La seconde annexe, située en façade arrière, sera démolie afin d'aménager une terrasse, dont la profondeur s'aligne avec l'annexe de la maison de gauche (n°242); Quatre marches seront également aménagées dans un talus afin de monter au niveau du jardin;
 - Ces démolitions peuvent être autorisées car elles permettent au nouveau salon de bénéficier d'un lien direct et visuel avec le jardin;
 - Nouvelle lucarne :
 - En situation existante, une lucarne de 1,26m de large sur 1,32m de haut offrait une vue extérieure vers le jardin, toutefois sans apporter suffisamment de lumière naturelle dans la chambre secondaire située au second étage;
 - Afin de tendre à respecter l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme concernant la superficie nette éclairante, la lucarne sera agrandie (de 2,51 m de large sur 1,59 m de haut) afin d'avoir 1,60m² de superficie nette éclairante;
 - Cet agrandissement peut s'envisager car il s'agit d'une amélioration de situation existante, néanmoins, cela reste toujours insuffisant pour une chambre (3,16m² minimum) dont les avantages sont expliqués ci-avant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Afin de respecter l'article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme, le projet prévoit un réaménagement de la façade arrière :
 - Au rez-de-chaussée, une baie de 2,93 m de largeur sur 2,44 m de hauteur (5,20m² de superficie nette éclairante) sera installée afin de créer un lien visuel avec le jardin et apporter ainsi de la lumière naturelle suffisante dans le salon; la façade arrière bénéficiant de la lumière Nord, deux nouvelles fenêtres de toit seront installées sur la toiture plate afin d'augmenter l'éclairage naturel dans le salon et dans la cuisine;
 - Au premier étage, une baie identique à celle du rez-de-chaussée, sera installée afin d'apporter suffisamment de lumière naturelle dans la chambre parentale;
 - Au second étage, deux fenêtres de toit (0,50m² superficie nette éclairante chacun) seront installées afin d'éclairer le bureau;
 - Sous les combles, trois fenêtres de toit seront installées afin d'apporter suffisamment de lumière dans la nouvelle chambre (1,13m² minimum);

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 :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Une nouvelle annexe sera construite en façade arrière;
 - Sa toiture plate présente une hauteur de 3,45 mètres, afin d'offrir au salon une hauteur sous plafond confortable (2,79 mètres) et dimensionnée en rapport avec l'étroitesse de la parcelle;
 - De ce fait, la toiture plate dépasse le profil de l'annexe voisine de 58 cm au point le plus bas;
 - Cette hauteur peut être autorisée car elle ne porte pas atteinte à l'environnement bâti;
 - Toutefois, il y a lieu d'aménager une toiture verte ou bien un revêtement en gravier sur la toiture plate afin de permettre une meilleure infiltration d'eau;

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

- aménager une toiture verte ou bien un revêtement en gravier sur la toiture plate de l'annexe;

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

Avis FAVORABLE unanime 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 à l'article n°6 du Titre I du RRU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 16/06/2021
objet n° 02

Dossier 16-45700-2021 - Enquête n° 112/21

Demandeur : Madame Nicole Van Den Hende

Situation : Avenue Brugmann 404

Objet : diviser une maison unifamiliale en immeuble de rapport

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45700-2021 introduite en date du 29/01/2021 par Madame Nicole Van Den Hende;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en immeuble de rapport sur le bien sis avenue Brugmann, 404;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
 - non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

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 :

- 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 17/05/2021 au 31/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Toutes les maisons de ce tronçon d'îlot sont des maisons unifamiliales;*
- *Maison du début du siècle dernier : problèmes certains d'insonorisation entre mitoyens et risques de nuisances sonores*
- *Densité excessive et problème de stationnement qui en découlera*
- *Terrasse sur plateforme non autorisée et non conforme au code civil*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 16/06/2021;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/01/2021 : dépôt de la demande;

25/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/04/2021: réception des compléments;

08/04/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/05/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

17/05/2021 au 31/05/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/05/2021 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'avenue Brugmann qui traverse ce quartier comprend, dans la partie où se situe la demande, de nombreuses de maisons de maître datant du début du siècle et formant un ensemble remarquable, ce qui a justifié la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement qui couvre l'avenue;
- La maison unifamiliale n°404 sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis n° 16-7351-1910, en mitoyenneté et en recul de l'alignement;
- Elle présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants en façade avant. En façade arrière, le jardin s'inscrit 1,40m plus bas que le niveau 0 du rez-de-chaussée et offre des locaux lumineux en façade arrière, au niveau du sous-sol;
- La façade avant a conservé de belles caractéristiques patrimoniales et les menuiseries, en bois de ton blanc, ont été conservées;
- Des modifications ont été apportées en toiture sans autorisation :
 - en façade avant, la création de deux petites lucarnes;
 - en façade arrière, l'agrandissement de la lucarne existante (suppression de l'allège) afin de donner accès à la plateforme et d'y inscrire une terrasse non conforme au code civil en matière de servitude de vue et la création d'une nouvelle lucarne donnant dans l'espace du dernier niveau sous toit;
- Le reportage photographique de l'intérieur de la maison permet de visualiser que cette demeure a conservé de nombreux décors intérieurs intéressants (parquets, cheminées, portes, lambris etc);
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente un beau jardin qui s'étend en intérieur d'ilot;
- En situation existante de droit, la maison est une unifamiliale.
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 1993 (16-32130-1993) mais est restée sans suite, et prévoyait la division de ce bien en 3 logements;
- En situation existante de fait, le bien est divisé en 3 unités de bureau;

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

- La division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements répartis comme suit :
 - au sous-sol arrière/rez-de-chaussée : 1 appartement à 2 chambres en duplex avec accès au jardin depuis l'escalier extérieur existant le long de la mitoyenneté de gauche (existant en situation existante de droit);
 - au 1^{er} étage : 1 appartement à 1 chambre et 1 bureau implanté dans la pièce à l'entresol (accès via un escalier en colimaçon) ayant accès à un balcon en façade arrière (existant en situation existante de droit);
 - aux 2^{ème} / 3^{ème} étages : 1 appartement à 2 chambres et 1 bureau en duplex avec un accès à une terrasse implantée sur la plateforme existante et dont les dimensions sont limitées afin de se conformer au code civil en matière de servitude de vue;
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois peint en blanc aux divisions identiques aux existantes;
- Le remplacement des châssis en façade arrière par des châssis en bois;
- La mise en conformité des modifications apportées en toiture;
- Le remplacement des garde-corps existants par des garde-corps en aluminium noir;

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

- Le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier dense et de typologies variées ;

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

en matière de programme :

- le projet propose une répartition de logements aux superficies généreuses qui réserve l'accès au jardin au profit d'un logement se développant en duplex pouvant accueillir une famille. Les chambres prévues en sous-sol bénéficient d'une vue directe sur le jardin de par la présence d'une pente dans le terrain et présente donc des qualités d'habitabilité suffisantes;
- Les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux;

- Chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave et d'un espace pour vélo accessible depuis un escalier extérieur inscrit dans la zone de recul;
- le duplex du bas est organisé par l'escalier principal dont la volée vers la cave est privatisée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet ne nécessite aucune modification à l'enveloppe du bâti existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La terrasse proposée pour l'appartement supérieur est conforme au code civil en matière de servitude de vues et peut s'envisager;
- quant aux autres aspects de la demande :
 - Le projet déroge au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'habitabilité et plus précisément à l'article 10 :
 - la nouvelle petite chambre au sous-sol ne répond pas aux normes en matière d'éclairage naturel : il y a lieu d'agrandir la baie de manière à réduire cette dérogation afin de garantir aux deux chambres semi-enterrées des qualités suffisantes ;
 - le salon et la cuisine de l'appartement du 1^{er} étage présentent des baies en façade avant qui participent aux qualités patrimoniales du bien qui sont à maintenir en état et une hauteur sous plafond particulièrement importante (3,40m), ce qui permet d'accepter cette dérogation ;
 - L'appartement en duplex implanté aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sous toit déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel au niveau des pièces de vie situées au 2^{ème} étage :
 - Cependant, ces locaux présentent de grandes baies tant en façade avant qu'en façade arrière et une hauteur sous plafond généreuse de 2,80m;
 - En façade avant la situation de droit ne permet pas d'améliorer les conditions d'éclairage naturel. En façade arrière, les baies existantes induisent une composition et un rythme cohérent qu'il y a lieu de conserver;
 - Cette dérogation peut dès lors également s'envisager pour cet appartement;

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 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- le projet propose une répartition équilibrée de logements;

En ce qui concerne la dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement et le non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement :

- La situation du projet, face au pôle intermodal constitué du square des Héros et du square Georges Marlow, est bien desservie par les transports publics (lignes de bus 38, 41, 43 et 98, lignes de tram 4, 92 et 97 de la STIB);
- La dérogation peut dès lors s'envisager ;

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

En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Considérant les qualités patrimoniales de cette demeure, tant en façade avant qu'en matière de détails intérieurs, il y a lieu de porter une attention particulière aux éléments de décors existants, et de :
 - conserver les cheminées et portes intérieures remarquables visibles au sein du reportage photographique;
 - prévoir des portes RF derrière les portes donnant sur le hall d'entrée afin de conserver l'aspect élégant de celui-ci;
 - conserver les parquets du rez-de-chaussée et les moulures existantes au plafond tout en répondant aux exigences du SIAMU (ou obtenir une dérogation auprès du service Incendie si nécessaire);
- Le dossier comporte un reportage photographique complet, notamment de l'intérieur de cet immeuble qui présente de belles qualités architecturales;
- En séance, le demandeur a indiqué conserver tous les éléments patrimoniaux présents ;

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

- Agrandir la baie de fenêtre de la chambre 2 implantée en sous-sol donnant sur la cour anglaise;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de logements multiples est sauvegardé;
 - d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'agrandissement d'une baie;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 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 / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel 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 titre II, articles n°10 et titre VIII article n°6 – 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 16/06/2021
objet n° 03

Dossier 16-45683-2021 - Enquête n° 114/21

Demandeur : Madame Yona Marinova

Situation : Rue Engeland 415

Objet : aménager une chambre et une salle de bain au rez-de-chaussée, créer une extension arrière, un escalier extérieur et aménager l'étage sous-comble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45683-2021 introduite, en date du 19/01/2021, par Madame Yona Marinova;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une chambre et une salle de bain au rez-de-chaussée, créer une extension arrière, un escalier extérieur et aménager l'étage sous-comble sur le bien sis Rue Engeland 415;

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°3 du permis de lotir (PL) n°139 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27 Septembre 1967 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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 : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU 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;" en ce que l'escalier, construit en façade arrière, dépasse les constructions voisines de 1,78 mètres;
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien de la zone de recul du Titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions*" en ce que la zone de recul a été transformé en espace de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2021 au 31/05/2021 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 :

19/01/2021 : dépôt de la demande;

15/03/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/04/2021 : réception des compléments;

13/05/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/05/2021 au 31/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : 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 essentiellement résidentiel et présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural;
- Dans ce quartier, la rue Engeland se caractérise par des villas quatre façades et maisons mitoyennes, construites soit à l'alignement soit avec une zone de recul;
- La maison n°415 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- Le permis 16-25172-1967 a été octroyé pour la construction de quatre maisons unifamiliales mitoyennes, de typologie « bel-étage » et de gabarit R+2+toiture à versants;
- A cette époque, la maison se présente comme suit (situation existante de droit) :
 - Le rez-de-chaussée contient un garage, un hall d'entrée, un bureau et des espaces servants;
 - Le premier étage (bel-étage) contient les espaces de vie où une cloison sépare la cuisine de la salle à manger; une terrasse y a été aménagée sur toute la largeur de la façade arrière avec un escalier descendant au niveau du jardin;
 - Le second étage contient les espaces de nuit (trois chambres et une salle de bain);
 - Sous les combles se situe un espace grenier accessible par une trappe escamotable située dans le hall de nuit du second étage;
 - La façade avant est composée comme suit :
 - le rez-de-chaussée est composé d'un parement de pierres naturelles;
 - les étages sont composés d'un parement de briques et d'un parement de pierres naturelles (situés à l'extrémité des baies);
 - deux grandes baies de 5,50 mètres de largeur (composées de quatre divisions de châssis) sont situées au premier étage et au second étage :
 - la baie du premier étage a une hauteur de 1,90 mètre et comporte un garde-corps en fer qui rappelle la ferronnerie située en façade arrière,
 - la baie du second niveau a une hauteur de 1,55 mètre;
 - La façade arrière est composée de parement de briques et d'un alignement vertical des fenêtres; La terrasse et l'escalier comportent un garde-corps en fer qui donne un langage unique à la façade;
 - La zone de recul (5 mètres de profondeur) a été aménagée en jardinet où l'accès à la maison et au garage sont imperméabilisés;
- Suite à ce permis, le bien n'a plus fait l'objet d'une nouvelle demande;
- Les plans introduits aujourd'hui pour une nouvelle demande de permis, montrent une situation de fait qui est différente de la situation de droit:
 - Au rez-de-chaussée, l'espace du bureau a été agrandi en profondeur, ce qui rend le garage moins profond qu'en situation de droit;
 - Au premier étage (bel-étage), la cuisine a été intégrée à la salle à manger par la suppression de la cloison;
 - Au second étage, une cloison a été aménagée dans la chambre principale afin de créer un espace dressing;
 - La façade avant a conservé sa structure, cependant les deux baies présentent la même hauteur (1,48 mètre), avec sept divisions de châssis. La baie située au premier étage n'a pas de garde-corps et le parement en pierre naturelle n'est présent qu'au rez-de-chaussée;
 - La façade arrière est légèrement différente car il n'y a plus l'escalier reliant la terrasse au niveau du jardin; A noter que les plans renseignent une situation non conforme au Code civil en matière de vues obliques vis-à-vis de chaque mitoyenneté;
 - La zone de recul a été réaménagée entre 2019 et 2020, elle est aujourd'hui recouverte de gravier;
- La maison de gauche (n°417) et la maison de droite (n°413) ont été construites en même temps que la maison faisant l'objet de la demande, elles ont la même typologie architecturale et le même gabarit;

- Vu que la rue est en pente, les maisons ont été construites en suivant cette pente, de ce fait elles montrent des hauteurs de corniches et des faîtes « en escalier » croissantes de maison en maison;

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

- Aménagement intérieur :
 - aménager une chambre et une salle de bain au rez-de-chaussée;
 - prolonger l'escalier principal pour donner un accès plus confortable vers les combles;
 - aménager une chambre avec sa salle de bain privée et une toilette sous les combles;
- Aménagement extérieur :
 - créer une extension au rez-de-chaussée, sous la terrasse du bel-étage;
 - installer un escalier en colimaçon dans l'axe de la façade arrière sans toutefois proposer de solution pour supprimer la situation des vues obliques précitées;
 - aménager deux baies en façade arrière au rez-de-chaussée;
 - installer douze panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture;

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

- Le projet vise à aménager deux chambres supplémentaires dans la maison, tout en améliorant le confort dans les espaces de vie en installant un escalier liant la terrasse au niveau du jardin;
- Ces modifications peuvent s'envisager en ce qu'elles améliorent l'habitabilité en terme de qualité d'espace et en terme de confort;

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

- en matière de programme :
 - Au rez-de-chaussée, un réaménagement des espaces situés en façade arrière sera effectué :
 - l'espace rangement sera supprimé et la superficie de la chaufferie sera réduite dans le but d'y aménager une chambre et une salle de douche;
 - la superficie de bureau sera réduite afin d'aménager un jardin d'hiver;
 - La nouvelle chambre et le jardin d'hiver présentent un lien direct avec le jardin;
 - Ces installations peuvent s'envisager au regard d'une amélioration en terme de qualité spatiale et en terme de confort;
 - Les combles seront aménagés en une chambre de 20,32m², une salle de bain de 6,27m² et une toilette de 3,68m²;
 - Ce changement d'utilisation peut s'envisager car les combles présentent une hauteur permettant l'aménagement d'un espace habitable (4,20m au point le plus haut) et deux fenêtre de toit seront installées afin d'apporter suffisamment de lumière naturelle dans la chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Une extension sera créée en façade arrière afin d'aménager :
 - un jardin d'hiver (5.25m²) offrant ainsi un espace de détente pour le bureau;
 - une chambre (10,71m²) et une salle de douche;
 - Cette extension peut s'envisager car elle permet une meilleure stabilité de la terrasse et contribue à une amélioration du confort et de la qualité de l'espace du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Un garage (emplacement pour 1 véhicule) se situe au rez-de-chaussée de la maison;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Deux baies de 1,44 mètre de largeur sur 2,17 mètres de hauteur seront installées afin de créer un lien avec le jardin de la maison;
 - Ces nouvelles baies ne respectent pas les lignes directrices de composition de la façade arrière, cependant elles sont disposées de part et d'autre de l'escalier et dans un autre plan que celui de la façade arrière, tout en permettant une bonne fonctionnalité (possibilité d'installer des rangements le long des murs et cloisons) dans les nouveaux espaces;
 - La création du jardin d'hiver limite la pénétration de la lumière naturelle dans le bureau (éclairage naturel « en second jour »), mais ne modifie pas sensiblement la situation actuelle, où la fenêtre du bureau, de dimensions généreuses (2,4 mètres X 2,23 mètres) est en retrait par rapport à la rive de la façade;
 - Pour ces raisons, le fait que les baies du rez-de-chaussée ne soient pas alignées ne sera pas perceptible depuis le voisinage, les limites des parcelles étant matérialisées par de hautes haies;

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 :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Un escalier en colimaçon sera installé au niveau de la terrasse afin de rétablir le lien entre le niveau du jardin et les espaces de vie situés au premier étage;
 - Cette installation déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette construction dépasse la profondeur du profil mitoyen voisine le plus profond;
 - Toutefois, l'article I du permis de lotir n°139 permet une construction sur une profondeur de 15 mètres;
 - L'escalier se situant sur la zone constructible du permis de lotir et ne portant aucun préjudice sur les constructions voisines en ce qu'il s'implante à plus de 1,90 mètre des limites mitoyennes, cette construction peut être autorisée;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement et entretien de la zone de recul) :
 - En situation de droit, la zone de recul était aménagée en en jardinet où l'accès à la maison et l'accès au garage étaient imperméabilisés;
 - Entre 2019 et 2020, cette zone de recul a été recouverte d'un matériau semi-perméable (gravier) permettant ainsi le stationnement de voitures, ce qui déroge à l'article 11 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme;
 - La zone de recul est un espace qui participe à la viabilité et à la beauté de l'espace public, il y a lieu de rétablir le jardinet existant comme octroyé sur les plans du permis 16-25172-1967;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- rétablir le jardinet existant sur la zone de recul conformément au permis 16-25172-1967;
- installer, sur la terrasse du bel étage, des bacs à plantes (ou du rangement...) sur une largeur de 60 centimètres à compter de chacun à l'angle des axes mitoyens, afin de supprimer la situation de vues obliques non conformes au Code civil;

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

Avis FAVORABLE unanime 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 la dérogation au règlement régional d'urbanisme article n°4 du titre I du RRU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 16/06/2021
objet n° 04

Dossier 16-45657-2020 - Enquête n° 111/21

Demandeur : Monsieur Alireza REZAEI

Situation : Moensberg 89

Objet : régulariser la modification de l'aspect à rue avec modification du relief au sol et suppression d'un emplacement de parking couvert

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45657-2020 introduite en date du 29/12/2020 par Monsieur Alireza REZAEI, suite au procès-verbal d'infraction PV U 2020/04 dressé le 13 juillet 2020 pour :

- la modification des aménagements de la zone de recul par la minéralisation de 106,60m² et avec la modification du relief du sol. Des plateaux de différents niveaux ont été réalisés rendant impossible l'accès au garage pour un véhicule. Quatre plateaux de différents niveaux ont été réalisés : un plateau de 33,12m² (7,20m x 4,60m), un plateau de 18,40m² (4m x 4,60m), un plateau de 31,62m² (5,10m x 6,80m), et un plateau de 20,40m² (10,20m x 2m). Une zone de parking a été créée sur le premier plateau de 18,40m²;

- la modification de la façade avant par le remplacement de la porte de garage par un châssis;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la modification de l'aspect à rue avec modification du relief au sol et suppression d'un emplacement de parking couvert sur le bien sis Moensberg 89;

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° 46bis FOND DE CALEVOET », approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 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 :

- 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°0.B qui prescrit "la bâtisse - il sera prévu un garage par logement", en ce que le projet a supprimé le garage a sien de l'habitation et à construit une succession de terrasse en lieu et place de l'allée carrossable;
 - non-respect de l'article 4. ZONE DE REcul qui prescrit « Cette zone est destinée au maintien d'aires non bâties et aménagées suivant les prescriptions ci-dessous. Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone » en ce que la zone de recul est imperméabilisée sur plus de 50% de la zone et ne constitue abosulemment pas une aire non bâtie aménagée principalement à du jardin mais a été transformée en zone de stationnement, ce que ne permet pas le prescrit ;

- non-respect de l'article 5. ZONE VERTE DE JARDINS ET POTAGERS qui prescrit « Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager. Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone. » en ce que projet imperméabilise plus que les 1/5 de la zone et ne ressemble plus du tout à une zone verte de jardin ;
- 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°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ", en ce que le projet prévoit la création de zone de stationnement en partie avant et une imperméabilisation quasi-totale de la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2021 au 31/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- difficulté de stationnement + division de la maison en appartements créant un besoin de stationnement plus important qu'une maison unifamiliale;
- la dalle construite jusqu'en mitoyenneté empêche le bon entretien de la haie mitoyenne existante (racine coupée);
- suspicion de division de la maison (deux cuisines et nouvelles sonnettes)
- éclairage excessif;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/12/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/04/2021: réception des compléments;

13/05/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

17/05/2021 au 31/05/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : 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 résidentiel, bâti en ordre continu pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales avec jardin;
- Dans ce quartier, la rue est pavée, sans trottoir séparé de la partie carrossable;
- La maison n°89 sur laquelle porte la demande est une maison jumelle avec le n°91 qui présentent toutes deux un gabarit R+Toiture en façade latérale, une grande façade-pignon à front de voirie et sont couvertes d'une toiture à deux grands versants (chacun couvrant une maison), avec le garage qui se situe en contrebas;
- Ces deux maisons sont en tous points identiques, y compris en ce qui concerne les aménagements paysagers de la zone de recul et notamment l'accès carrossable au garage;
- Elles sont implantées à 17 m de la voirie;

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

- La régularisation de travaux réalisés en zone de recul, décrits ci-avant, à savoir:
 - la suppression de l'accès au garage;
 - la modification totale de celle-ci par la création de terrasses importantes successives depuis l'alignement jusqu'à la maison;
 - la création d'une zone de stationnement dans la partie avant reprise comme zone de recul dans le PPAS;
- La régularisation de la suppression du garage au sein de l'habitation et la régularisation de la modification de la porte-fenêtre donnant dans l'ancien garage;

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 l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article 4. ZONE DE REcul qui prescrit « Cette zone est destinée au maintien d'aires non bâties et aménagées suivant les prescriptions ci-dessous. Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone » :

- la zone de recul est imperméabilisée sur plus de 50% de la zone et ne constitue absolument pas une aire non bâtie aménagée principalement à du jardin mais a été transformée en zone de stationnement, ce que ne permet pas le prescrit ;

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article 5. ZONE VERTE DE JARDINS ET POTAGERS qui prescrit « Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager. Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone. » :

- le projet imperméabilise plus que les 1/5 de la zone et ne ressemble plus du tout à une zone verte de jardin ;
- les modifications extérieures réalisées ne peuvent se concevoir. En effet, l'aménagement paysager initial faisait miroir avec les aménagements de la maison jumelle de gauche, tant au niveau de l'esthétique de la façade que dans l'aménagement extérieur de la zone comprise entre l'alignement et la maison;
- cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il supprime le caractère vert de cette zone fortement visible depuis l'espace public;

le non-respect de l'article n°0.B qui prescrit "la bâtisse - il sera prévu un garage par logement" :

- Le projet a supprimé le garage au sein de l'habitation et a construit une succession de terrasses en lieu et place de l'allée carrossable;
- D'après les explications données en séance, la pente du terrain ne permet pas un accès aisé au garage ;
- Une demande de permis proposant un réaménagement de la zone afin de pouvoir accéder à un garage pourrait s'envisager mais dans le respect du prescrit ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) aménagement et entretien des zones de recul – chapitre 4 (abords) qui prescrit « La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre...Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage... » :

- La définition de la zone de recul au regard du PRAS est la suivante : « C'est la zone qui se situe entre l'alignement (c. -à-d. la limite de la voie publique) et le front de bâtisse (la façade). Elle est constituée de petits jardins plantés et des accès aux bâtiments et aux éventuels garages ou parkings. »
- La zone de recul est presque totalement imperméabilisée sur toute sa profondeur (17 mètres) et accueille deux emplacements de stationnement dans la partie avant, ce que ne permet pas le prescrit;
- Lors de fortes pluies, Bruxelles, et notamment le territoire de la commune d'Uccle, est régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la saturation du réseau d'égouttage qui en découle, cette imperméabilisation excessive n'améliore pas la situation;
- Vu les spécificités des lieux et les objectifs régionaux en la matière, les modifications apportées ne peuvent pas s'envisager;
- Il y a lieu de revenir à la situation d'origine afin de se conformer au règlement en la matière mais également afin de retrouver les qualités esthétiques et paysagères de cette zone fortement visible depuis l'espace public;
- Il y a lieu de réharmoniser cette zone avec celle de la propriété jumelle de gauche afin de retrouver un ensemble cohérent ;

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

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 16/06/2021
objet n° 05

Dossier 16-45716-2021 - Enquête n° 115/2021

Demandeur : Madame Céline Moreau

Situation : Avenue Brugmann 327

Objet : mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble et la construction d'un cabanon d'accès, ainsi que d'un abri

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45716-2021 introduite, en date du 05/02/2021, par Madame Céline Moreau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasses sur la toiture plate de l'immeuble et la construction d'un cabanon d'accès, ainsi que d'un abri sur le bien sis avenue Brugmann, 327;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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;

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°6 - hauteur de toiture

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 1^{er} 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 17/05/2021 au 31/05/2021 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 :

05/02/2021 : dépôt de la demande;

+1j (22/03/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

12/05/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/05/2021 au 31/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : 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 :

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé, le long de l'avenue Brugmann, et à l'angle de l'avenue de Messidor, située au Sud;
- Le bien présente un gabarit Rez bel étage + 3, l'étage du sous-sol étant ouvert du côté de la voirie, et enterré à l'arrière;
- L'angle des 2 voiries engendre une importante promiscuité en ce qui concerne les 2 immeubles implantés à l'angle;
- L'immeuble sis au n°329 de l'avenue Brugmann présente une façade arrière et/ou latérale comportant de nombreuses ouvertures donnant directement sur le bien faisant l'objet de la demande;
- Le couvert végétal est relativement pauvre sur cette parcelle comptant un jardin de belle profondeur (± 19 mètres);

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

- La mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse privative à l'usage du logement supérieur, couvrant l'ensemble de la toiture plate de l'immeuble, ainsi que de la construction d'un cabanon d'accès et d'un abri;

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

- Le projet propose la création d'un vaste espace extérieur à destination du logement supérieur;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de l'immeuble comprenant 4 logements est maintenue;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse occupe l'ensemble de la superficie de la toiture plate de l'immeuble;
 - l'accès à la terrasse a nécessité la construction d'un cabanon raccordé à l'escalier principal. Cet édifice présente une hauteur supérieure aux constructions mitoyennes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse comprend une rangée de bacs de plantations situés le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble formant l'angle de l'avenue Brugmann et de l'avenue de Messidor;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne comprend pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La terrasse présente un développement très important au regard des spécificités des lieux et des nuisances engendrées pour le voisinage;
 - Le cabanon d'accès s'implante au droit de la naissance du toit de la maison voisine et les photos jointes à la demande démontrent que ce dispositif génère une ombre importante sur cette maison, ce qu'il y a lieu d'éviter, d'autant plus que l'immeuble d'angle (R+4) se développe sur une grande largeur ($\pm 18,50$ mètres) à l'alignement de l'avenue de Messidor tout en se situant au Sud de l'îlot; cette situation engendre une ombre portée importante sur les premiers jardins de l'avenue Brugmann, dont celui du bien-objet de la demande;
 - Le projet ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - Le cabanon d'accès est implanté fortement en retrait par rapport à la voirie, ce qui en limite l'impact visuel de ce côté;
 - Toutefois, cette installation enclave davantage l'immeuble voisin de droite ce qui ne peut se concevoir. Par ailleurs cet enclavement est déjà perceptible de par la présence de la cheminée ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet présente un impact très limité sur la ZICHEE;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet ne présente pas beaucoup d'impact sur la nomenclature et la composition de l'immeuble;

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

- Prévoir l'accès à la toiture en partie latérale de l'édicule ;
- Supprimer la terrasse arrière au profit d'une toiture aménagée de manière paysagère ;
- Prévoir une zone d'accès à la terrasse avant longeant le cabanon et réservant une zone inaccessible paysagère et pérenne de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne de l'immeuble d'angle ;
- Réduire la profondeur de la terrasse avant (Brugmann) jusqu'à l'axe d'intersection de la toiture voisine, et aménager la zone non accessible de manière paysagère ;
- Supprimer les palissades au profit de garde-corps en ferronnerie et placés au droit des zones accessibles de la terrasse et de son accès ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne portent en rien atteinte au programme, au parti du projet de mise en conformité et à sa typologie;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à réduire les impacts volumétriques et visuels de la terrasse tant depuis l'intérieur de l'ilot que depuis les espaces publics ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, moyennant l'envoi préalable d'un courrier recommandé au Collège des Bourgmestres et Echevins ;

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 Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 16/06/2021
objet n° 06

Dossier 16-45608-2020 - Enquête n° 110/21

Demandeur : SKYLIGHT PROPERTIES S.A. - Monsieur Ido PERRY

Situation : Rue de Linkebeek 34A

Objet : Construction d'un immeuble a six appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45608-2020 introduite, en date du 02/12/2020, par la S.A. SKYLIGHT PROPERTIES c/o Monsieur Ido Perry;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à six appartements sur le bien sis rue de Linkebeek 34A;

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° 46bis - Fond de Calevoet - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 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 particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°46bis - Fond de Calevoet :
 - non-respect de l'article n°0.B. point c : « la bâtisse » qui prescrit "*Toute construction ... à ériger... seront conçues de manière à former un ensemble architectural aux volumes simples. Elles devront s'harmoniser avec le micro-cadre*", en ce que la toiture plate proposée et sa connexion au bâtiment de droite ne répondent pas au micro-cadre;
 - non-respect de l'article n°0.B. point d : « la bâtisse » qui prescrit "*les matériaux extérieurs seront : la couverture : tuiles rouges...*", en ce que la toiture plate proposée ne répond pas à ces prescriptions;
 - non-respect de l'article n°0.B. point k : « la bâtisse » qui prescrit "*Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës.*", en ce que la hauteur de la toiture plate en retrait est de 11,82m et la hauteur de « corniche » (toiture plate à front de façade) est de 9,08 mètres;

- non-respect de l'article n°0.B. point m : « la bâtisse » qui prescrit *"toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à deux versants"*, en ce que la toiture plate proposée ne répond pas à ces prescriptions;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit *"la profondeur maximale"*, en ce que la construction dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2021 au 31/05/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un ensemble de riverains font les observations suivantes :*
 - *Gabarits en hauteur et profondeur de la nouvelle construction, trop importants;*
 - *Nombre de logements trop important et problématique des parkings;*
 - *Projet dérogatoire au PPAS, peu de respect du caractère du site;*
 - *La proposition d'une toiture plate s'accordant mal au cadre existant;*
 - *La hauteur dérogatoire au PPAS;*
 - *Le peu de respect du micro-cadre, de manière générale;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/12/2020 : dépôt de la demande;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/04/2021 : réception des compléments;

20/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service vert;
- Service de la voirie;
- Vivaqua;

17/05/2021 au 31/05/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Quant à l'avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 13/05/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/05/2021 et émis le 27/05/2021;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 14/05/2021 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/05/2021 qui sera émis en cours de procédure;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est constitué de constructions entre mitoyens ou groupées, implantées en recul ou à l'alignement;
- Les parcelles sont longues et étroites, et descendent vers le Linkebeek;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée en retrait et se compose d'une petite maison implantée sur la moitié de la largeur de la parcelle;
- L'immeuble mitoyen de gauche, le numéro 34 est constitué d'un immeuble à appartements. Cet immeuble a été construit préalablement à la rentrée en vigueur du PPAS;
- L'immeuble suivant à gauche, le numéro 32A est compris dans le permis de lotir n°493 qui autorise la réalisation d'une toiture plate;
- Elle est en partie mitoyenne avec le n°51;
- Elle comporte une toiture à deux versants et la couverture est en tuile de tonalité rouge;
- L'ensemble des maisons du front bâti ont été construites en retrait du nouvel alignement défini par le PPAS pour l'extension de la voirie à cet endroit;
- L'accès se fait via une voirie étroite desservant les numéros 32A, 34 et 34A, cet accès se fait en cul-de-sac depuis la rue de Linkebeek, elle-même étroite et ne présentant pas de possibilité de parage;

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

- La démolition de la maison existante;
- La construction d'un immeuble à appartements de six appartements de gabarit R + bel-étage + 1 + toiture plate en recul;
- Le rez-de-chaussée abrite les espaces communs ainsi que les caves et les parkings;
- Le premier étage comporte 3 logements : un studio, un appartement une chambre ainsi qu'un appartement deux chambres;
- Le deuxième étage comporte deux 2 logements : deux appartements deux chambres;
- Le troisième étage comporte un appartement deux chambres avec des zones de retrait dédiées à des terrasses sur l'avant et l'arrière ainsi qu'à une toiture verte latéralement (du côté du n°40);

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

- La demande comprend la démolition d'une habitation existante en vue de la construction du présent projet sans que cette démolition ne soit justifiée;
- Le gabarit de l'immeuble proposé dépasse le gabarit de ses deux voisins;
- Le raccord proposé avec le voisin de droite (n°40) est peu harmonieux;

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

- en matière de programme :
 - d'une façon générale les appartements sont traversants sauf le studio et un appartement à une chambre au bel-étage;
 - certains logements bénéficient d'une terrasse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau bâtiment, vient se placer entre deux maisons mitoyennes et dépasse le bâtiment de gauche à toiture plate construit préalablement à l'entrée en vigueur du PPAS;
 - le gabarit tel que prévu présente des dérogations tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme que du PPAS;
 - le raccord au bâtiment de droite (n°42) se fait par une toiture plate verdurisée non-accessible et ne s'inscrit pas dans l'objectif du PPAS de s'intégrer au micro-cadre, n'ayant pas été prise en compte la présence d'une toiture à versants dont la partie supérieure du pignon reste apparente et sans construction attenante dans ce projet;
 - le projet doit améliorer le raccord à cette maison de droite (n°42) et intégrer davantage le passage d'une typologie à l'autre (par exemple, par une terrasse surmontée d'une pergola plantée...);
 - pour rappel, le dernier étage est en retrait et une terrasse est aménagée en partie avant et arrière;

en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la zone de recul est réalisée en matériaux perméables;
- deux érables sont abattus pour réaliser une zone de manœuvre, cette zone de manœuvre a une surface trop importante qui nécessite l'abattage de ces deux arbres essentiels pour maintenir une intimité satisfaisante entre le projet et les petites maisons situées le long de la rue;
- le projet doit intégrer le fait que la voirie d'accès, par sa particularité, ne doit permettre le passage qu'un nombre limité de voitures et que les aménagements proposés pour les abords (zone avant) doivent dissuader, par leur configuration, le parcage sauvage;
- les deux logements du rez-de-chaussée bénéficieront d'un jardin privatif, le fond de parcelle étant aménagé en jardin commun au bénéfice de tous;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul est aménagée de manière à permettre l'accès aux parkings situés au rez-de-chaussée;
 - la zone de manœuvres renseignée au plan d'implantation ne nécessite pas une largeur telle qu'elle permet le stationnement temporaire de véhicules, ce qui est contraire aux objectifs des prescriptions relatives aux zones de recul;
 - un emplacement de parcage est prévu pour chaque logement ainsi qu'un local pouvant accueillir 12 vélos et des poussettes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la toiture plate de la zone latérale droite de l'étage en recul est végétalisée (de type extensif) sur un peu plus de 40m², permettant la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;

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

- 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 suppression du logement existant se fait au profit de la construction de 6 nouveaux logements plus en adéquation avec les normes d'habitabilité actuelles ainsi que présentant de meilleures performances énergétiques;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le nouvel immeuble doit assurer la transition entre la typologie d'anciennes maisons bruxelloises à toiture à double versants et les immeubles plus contemporains situés à gauche du projet;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - à l'avant, le bâtiment s'inscrit et s'aligne entre les deux maisons mitoyennes de part et d'autre;
 - à l'arrière le bâtiment sera plus profond de 165 centimètres à la connexion avec la maison de gauche (n°34) et sera alignée avec la maison de droite (n°42);
 - la profondeur totale de la construction est plus importante en son milieu tout en respectant la profondeur de 15 mètre préconisée par le PPAS;
 - cette zone plus profonde en son milieu respecte un recul de trois mètres par rapport aux limites des terrains voisins;
- dérogations au plan d'affectation du sol (PPAS) :
 - harmonisation au micro-cadre : la toiture plate proposée et sa connexion au bâtiment de droite ne sont pas adéquats en ce que la solution proposée laisse sans traitement le pignon de la maison de droite et ne se raccorde pas non plus au bâtiment de gauche (hauteur de corniche, hauteur d'étage...);
 - les matériaux pour une toiture plate pourraient être acceptés en ce que les deux bâtiments à gauche sont réalisées avec ce type de matériaux;
 - la toiture plate proposée pourrait être acceptée car les deux bâtiments de gauche proposent également une toiture plate;
 - hauteur : la hauteur proposée du bâtiment est supérieure à ce qu'autorise le PPAS et n'est pas acceptable en ce que le profil tel que proposé dépasse celui des deux bâtiments contigus et aura un impact visuel trop important dans le paysage;

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

- justifier la démolition de la maison existante par un reportage photographique intérieur et extérieur et/ou une note de stabilité le cas échéant ainsi que par une note de déconstruction des matériaux et leur recyclage au sein du projet dans un souci d'économie circulaire;
- améliorer la transition entre le projet et le mur pignon/mitoyen de la maison de droite (à toiture inclinée) ainsi qu'au bâtiment du voisin de gauche (à toiture plate), par exemple, en retravaillant le dernier étage du bâtiment (si il est conservé dans le projet modifié) avec une toiture à versants en connexion avec le pignon de la maison de droite quitte à créer un pignon qui pourrait être ouvert/vitré sur une terrasse proposant un raccord plus harmonieux avec le bâtiment de gauche à toiture plate. L'architecte est évidemment libre de proposer un autre projet qui répondrait de manière différente à la problématique de cette connexion au pignon à versants de la maison de droite ainsi qu'à la toiture plate du voisin de gauche;
- fusionner le studio et l'appartement une chambre au premier étage;
- proposer un système de circulation pour les places de parking en sous-sol démontrant qu'il est possible de limiter les manœuvres à l'intérieur du bâtiment à l'exclusion de toute manœuvre à l'extérieur dans la zone de recul;
- limiter la largeur de la voie d'accès à 2,50 mètres de largeur et supprimer la zone de manœuvre, au profit de plantations arbustives complémentaires;
- considérant les particularités de la parcelle, son implantation par rapport à la rue principale (rue de Linkebeek), l'accès étroit en cul-de-sac, l'accès à garantir aux services publics (Bruxelles-propreté, pompiers...), l'augmentation de circulation créée par le projet, il y a lieu de limiter à 4 le nombre de logements;

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives prévues à l'article 191, §4 du COBAT en ce que, notamment, les modifications ne pas accessoires car elles visent notamment, le programme et la typologie du projet;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, §5 du CoBAT est d'application et que la procédure devra être reprise au stade de l'enquête publique;

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, 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 16/06/2021
objet n° 07

Dossier 16-44469-2019 - Enquête n° 083/21

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

Situation : Rue de Linkebeek

Objet : Demande initiale: Construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement de stationnement et réaménager la voirie aux abords de la parcelle. Demande modifiée: construire 5 bâtiments comportant 43 appartements au total, construire un parking de 46 emplacements en sous-sol, réaménager une partie de la rue de Linkebeek (ajouter 10 emplacements de stationnement en voirie, planter des arbres et aménager le trottoir)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44469-2019 introduite le 10/07/2018 par la S.A. Investim Réalisations c/o Madame Ariane Myressiotis et visant, dans la **demande initiale** à Construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement et réaménager la voirie aux abords de la parcelle et dans la **demande modifiée** à construire 5 bâtiments comportant 43 appartements au total, construire un parking de 46 emplacements en sous-sol, réaménager une partie de la rue de Linkebeek (ajouter 10 emplacements de stationnement en voirie, planter des arbres et aménager le trottoir) sur le bien sis Rue de Linkebeek, constitué des parcelles cadastrées 4^{ème} division, Section F, n°121a, 124b et 125a;

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

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

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

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

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

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

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°O.B.i. qui prescrit « *Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres.*», en ce que la hauteur des façades arrières dépasse par endroit cette hauteur,
 - non-respect de l'article n°6.C.a. qui prescrit « *Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural*», en ce que la demande vise jusqu'à 9 logements par immeuble collectif,
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°8, §1 du Titre I du RRU qui prescrit « *la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries*», en ce que les niveaux de faite atteignent 18,60 mètres, ce qui dépasse celui des constructions existantes riveraines, dont la plus proche est la plus haute R+2+T de ± 12 mètres;
 - motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison du parking couvert de 46 emplacements (rubrique 26 de l'annexe B),
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 25/05/2021 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

PRAS : le projet n'est pas conforme à la **prescription 06 du PRAS**, favorisant la construction en fond de parcelle et non à front de rue :

- Aucune dérogation aux prescriptions du PRAS n'étant autorisable, le parti d'implantation du projet n'est pas autorisable. Le permis doit donc être refusé.

PPAS : Le projet déroge d'une manière inacceptable (et en partie non demandée) :

- **Dérogation aux prescriptions sur les gabarits, sur la qualité du talus, sur la qualité des espaces verts et sur la densité d'habitations**, le projet a pour effet d'empêcher le plan de produire ses effets quant au maintien de gabarits discrets et au maintien du caractère vert du site,
- Les constructions devront s'harmoniser avec le **micro-cadre**, ce qui n'est pas le cas,
- La prescription **6.C.f** : « Pour les 4/5 de la superficie du terrain devant rester non bâtie (zone verte de jardins et potagers) renvoie à la **prescription 5**, dont le paragraphe b prévoit que « Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds. » Or, le **parking** en sous-sol du projet, commun aux cinq blocs prévus, s'implante très largement sous les espaces non bâtis hors-sol, lesquels doivent donc être plantés en pleine terre,
- Dérogation demandée à l'article **6.C.a** du PPAS part d'une lecture erronée de cette disposition, qui consiste à assimiler « **constructions résidentielles isolées** » avec « **maison unifamiliale** » et « **résidences groupées de 2 à 4** » à « immeuble à appartements comptant de 2 à 4 unités ». Or, d'une part, un immeuble à appartement peut parfaitement prendre la forme d'une « construction résidentielle isolée »,
- Cette dérogation est manifestement exagérée. D'une part, elle détonne avec le cadre bâti du quartier et de la rue de Linkebeek. D'autre part, elle augure de nuisances importantes dans cette petite rue à sens unique et son caractère champêtre (infra n° 8 à 10),
- Le respect du PPAS n'implique en soi aucun des aspects négatifs listés, si l'on s'en tient à implanter, à la limite de la zone de recul, un ensemble de constructions mitoyennes comprenant chacune 4 logements maximum,
- Le remplacement de 8 maisons par un immeuble de proportion inacceptable,

RRU qui dispose que "la hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain :

- Le demandeur semble penser qu'il n'y a pas de règle pour la **hauteur totale** des constructions,

- *S'il fallait suivre l'interprétation du demandeur, à tout le moins faudrait-il considérer que le projet va à l'encontre de l'esprit du plan qui vise à limiter le gabarit de constructions, et présente ainsi des hauteurs trop élevées, notamment par rapport aux maisons de la rue qui ont, en moyenne, un gabarit de R+1+T*
- *Cette dérogation est manifestement exagérée. D'une part, elle détonne avec le cadre bâti du quartier et de la rue de Linkebeek.*
- ***Densité** importante, en totale rupture avec le quartier (135 habitants sur à peine 5.800 m²).*
- *Prescription 3.B.a stipule que la **zone récréative** en talus est "destinée à être aménagée en lieu de promenade offrant une vue panoramique sur toute la vallée et équipée d'abris et d'informations didactiques". : les appartements longeant le talus sont d'une telle hauteur qu'ils empêchent les vues panoramiques sur la vallée depuis le talus.*
- *Près de 41 % de la surface totale de la zone qui est imperméabilisée. Pourtant celle-ci doit garder un caractère vert ! En principe, les constructions ne peuvent dépasser **20 %** de la superficie totale des terrains. Le reliquat est censé être destiné à une "zone verte de jardins et potagers" (prescriptions 6.C.e. et f.),*
- *En principe les dérogations doivent rester exceptionnelles par rapport à l'application de la règle et ne peuvent mener à une dénaturation du plan,*
- *La dérogation ne peut avoir pour conséquence de dénaturer le principe auquel il est dérogé. Le projet n'est, à ce titre, pas acceptable,*
- *Une **solution acceptable** pourrait être la suppression du bâtiment n°5 ou une réduction de gabarit des bâtiments 3 à 5,*

Le dossier soumis à l'enquête publique est incomplet :

- *Le projet modifié est accompagné d'un **rapport d'incidences** daté de septembre 2020, et renvoie au rapport d'incidences initial, réalisé en 2018. Mais ce rapport de 2018 ne fait pas partie des documents mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet modifié. Sauf à avoir participé à la première enquête publique et à avoir conservé une copie du rapport d'incidences de 2018, les riverains ne disposent pas de l'information complète requise pour pouvoir exprimer utilement leur avis sur la demande.*
- *Le **R.I.E.** n'examine pas les incidences sonores et vibratoires du projet, et particulièrement du trafic automobile sur les habitations de la rue.*
- *Le R.I.E est très laconique quant aux incidences des eaux de ruissellement;*

Considérant que la chronologie de la procédure de la demande initiale est la suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

15/05/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis partagé, avis favorable conditionnel majoritaire de la Commune et défavorable minoritaire de Bruxelles Environnement ;

21/09/2020 : introduction de la **demande modifiée** selon l'article 191 §5 du CoBAT auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme et reprise de la procédure aux actes d'instruction avec nouvelle enquête publique ;

23/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban-Brussels, et courrier du fonctionnaire délégué au Collège des bourgmestre et échevins l'invitant à la fois à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT ;

23/12/2020 : notification du caractère complet du rapport d'incidences par courrier du fonctionnaire délégué au Collège des bourgmestre et échevins ;

26/04/2021 au 25/05/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

16/06/2021 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu la complétude du rapport d'incidences ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 01/02/2021 :

Objet :

Demande initiale : Construire 8 maisons unifamiliales à trois façades (groupées par 2) ainsi que 4 immeubles comportant 35 logements pour un total de 43 logements sur la parcelle, construire un parking souterrain comportant 46 emplacements de stationnement et réaménager la voirie aux abords de la parcelle.

Demande modifiée: construire 5 bâtiments comportant 43 appartements au total, construire un parking de 46 emplacements en sous-sol, réaménager une partie de la rue de Linkebeek (ajouter 10 emplacements de stationnement en voirie, planter des arbres et aménager le trottoir).

Nature des modifications par rapport à la demande initiale selon la note explicative:

- Suppression des maisons unifamiliales à front de voirie et construction d'un immeuble à appartements le long du talus du chemin de fer, remplacées par un verger et une noue paysagère;
- Déplacement de l'accès carrossable vers le talus du chemin de fer;
- Déplacement de l'emplacement poubelles;
- Création d'un verger;
- Modification de la noue paysagère;
- Réaménagement du sous-sol et la suppression de l'abri vélos extérieur par l'intégration des places vélos en parking (72 places) ainsi que la mise en place de racks vélos pour les appartements au rez-de-chaussée avec jardins.

Jeu de plans examiné : 300 à 311 du 19/08/2020 + RIE + note explicative.

Données :

Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	1165 m ² (selon fiche statistique)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	38,5 m ³ citerne + 38,5 m ³ temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	65 m ³ citerne + 35 + 55 m ³ temporisation
Exutoire eaux pluviales :	infiltration + trop-plein vers égout
Espace poubelles à front d'alignement :	oui
Adaptation nécessaire de l'espace public :	Création stationnement, déviation trottoir

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

Alignement

Principes généraux :

L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.

Quant à la présente demande :

L'alignement particulier, c'est-à-dire la limite parcellaire avec le domaine public, doit être dessiné (sous forme d'un trait continu rouge épais) et coté sur les plans n° 301 et 311.

En particulier : la bordure au pied du merlon sera-t-elle privée ou publique, où est située la limite aux abords de l'enclos à containers ?

L'alignement doit être le plus rectiligne possible et être soumis à l'approbation du service Voirie avant délivrance du permis d'urbanisme.

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

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

Modalités :

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

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

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

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

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

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

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

Quant à la demande :

Il est pris acte avec satisfaction de la modification de l'ensemble stationnement public et trottoir à construire à titre de charge d'urbanisme à front de la rue de Linkebeek, réduisant le stationnement à 2m de large et portant le trottoir à 2m ou 2,20 (fonction de l'emplacement de l'alignement, non renseigné).

Il est cependant demandé de corriger les points suivants :

1. Zone de stationnement

- Le pavage existant de la chaussée est constitué de pavés de 14 cm d'épaisseur et non pas 8 cm. Les pavés à utiliser pour la zone de stationnement seront donc en porphyre de format 17 x 12 x 14 cm ou similaires aux existants et seront jointoyés au coulis de mortier à 400 kg de ciment.
- Le "sous-plancher avec grillage soudé" doit être remplacé par une couche de 10 cm de sable stabilisé à 150 kg de ciment sans grillage.
- Fondation en gravier compressé : à remplacer par un béton maigre à 200 kg de ciment.
- Pentas: erreur de sens de flèches (dans le sens descendant en voirie >< archi). La pente du trottoir ramènera donc les eaux vers la zone de stationnement.
- Les bordures saillantes 20 x 25 cm (non conformes à l'existant) doivent être remplacées par des éléments IC2 30x15-2x2.
- Les bordures seront posées sur une fondation de 20 cm (et non pas 40cm).
- Les bordures seront contrebutées.
- Le filet d'eau séparant la chaussée de la zone de stationnement sera conservé (2 pavés abaissés).
- La couche de pose de 5cm en sable de concassage sera remplacée par du poussier de porphyre de calibre 2/7 sur 3 cm d'épaisseur.
- Le géotextile n'est pas nécessaire.

2. Trottoir:

- Pavage en béton de format 20x20x8 cm (épaisseur 6cm insuffisante).
- La couche de pose de 5cm en sable de concassage sera remplacée par du poussier de porphyre de calibre 2/7 sur 3 cm d'épaisseur.
- Le géotextile n'est pas nécessaire.
- Fondation de 15cm en gravier compressé : à remplacer par un béton maigre à 100 kg de ciment sur 10cm.
- Bordure piétonne : bordures non conformes (trop larges et pas assez hautes), à remplacer par des éléments IC2 au droit des parties piétonnes, et I8 au droit de l'accès carrossable.
- Bordure arrière, au pied du merlon: non conformes si situées en domaine public. A remplacer dans ce cas par des éléments ID4 20x6-05x05 ou ID2 ou ID7.
- Le raccordement avec le trottoir devant la maison n° 88 doit être décrit : les plans omettent la présence de deux haies et d'un accès carrossable à cet endroit.

Modalités d'exécution:

Avant le commencement des travaux en voirie, le cahier spécial des charges établi sur base du Cahier des Charges Type CCT 2015 relatif aux voiries en Région de Bruxelles Capitale.

Avant le commencement des travaux en voirie, le demandeur cautionnera deux garanties financières: une garantie de bonne au montant égal à 110 % du montant des travaux et une garantie contre les malfaçons égale à 10 % de ce même montant.

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

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
- Chaque construction – neuve ou existante – doit être raccordée individuellement au réseau public d'égouttage.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

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

Ce dispositif de gestion est composé :

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

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

- Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.
- Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000 m², le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

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

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

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

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

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

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

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

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

- ~~un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- ~~le maillage bleu (cours d'eau);~~

~~e) le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;~~

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

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

a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;

b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

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

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

Quant à la présente demande :

Le schéma proposé dans les pages 43 à 45 du rapport d'incidences et 25 à 33 de la note explicative répond à présent aux prescriptions communales: séparation des eaux des terrasses (temporisées avant rejet direct à l'égout), dotation de chaque immeuble de citerne et bassin d'orage percolant, dont les trop-pleins alimentent la noue paysagère longeant le verger, elle-même pourvue d'un trop-plein de sécurité vers l'égout.

Remarque : le seul plan de gestion des eaux fourni est celui de la page 30 de la note explicative, relativement illisible vu l'échelle.

Quant à la présente demande :

La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Contacts utiles :

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

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

www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

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

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

Vu l'avis favorable du SIAMU émis le 18/08/2020 et joint à la demande;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 24/12/2020;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, très calme ;
- Dans ce quartier, la rue de Linkebeek est étroite et pavée, en sens unique de circulation, et le trottoir est en gravier, protégé de la rue par une haie basse discontinue ;
- Le terrain sur lequel porte la demande sert actuellement de parking à ciel ouvert aux navetteurs et aux visiteurs de l'étang de pêche ;
- Les parcelles cadastrées division 4, F121a, F124 b et F125a sur lesquelles portent la demande se situent entre :
 - au Nord, le cimetière de Saint-Gilles,
 - au Sud-Est, l'actuelle halte SNCB du Moensberg, et au-delà de la lignes 26 du chemin de fer, un ensemble de logements situés dans le même plan particulier d'affectation du sol et construits par la SLRB,
 - au Sud-Ouest, l'étang de pêche et des terrains potagers,
 - au Nord-Ouest, un quartier d'habitation bâti en ordre continu et semi continu, constitué pour majorité de maisons unifamiliales bâties en recul, et de gabarit R+1 ou R+2+T ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est grevé d'une servitude au profit d'Infrabel, la Loi de 1891 imposant le respect d'un recul de 20 mètres avant d'implanter toute construction,
- La maison située à gauche du terrain sur lequel porte la demande (n°88) est de typologie à 3 façades et de gabarit R+2+T,
- Le couvert végétal est surtout présent en fond de parcelle et le talus boisé (ormes, robiniers, bouleaux, chênes, érables),
- Le terrain est en pente ascendante de l'alignement vers le fond du terrain et vers le chemin de fer et le relief est très fortement marqué entre le cimetière et le terrain, par un talus boisé ;

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

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

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

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

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

- en matière de programme :
 - 8 maisons unifamiliales, implantées 2 par 2, et comportant chacune de 3 à 4 chambres,
 - 35 appartements répartis dans 4 immeubles, à raison de 8 à 9 appartements par immeuble,
 - la typologie des appartements est variée : 5 studios, 5 appartements de 1 chambre, 15 appartements de 2 chambres, 10 appartements de 3 chambres,
 - un parking de 46 emplacements en sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan particulier d'affectation du sol situe ce terrain dans sa zone 6C – zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert, permettant d'envisager des constructions isolées mais également des résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural,
 - le bâti envisagé par le plan particulier d'affectation du sol dans cette zone 6C, d'application de part et d'autre du chemin de fer, diffère donc de celui, principalement en front bâti, que l'on retrouve le long des voiries qui traversent le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol,
 - ce faisant, le plan particulier d'affectation du sol privilégie une urbanisation en ordre ouvert, avec préservation de perspectives ouvertes dans lesquelles les constructions peuvent s'insérer à concurrence d'une emprise au sol d'1/5 de la superficie du terrain à bâtir,
 - du côté de la rue, le projet propose l'implantation des 4 volumes constitués de chacun de 2 maisons unifamiliales jumelées, dont les gabarits respectent à la fois ceux de la rue et le prescrit du plan particulier d'affectation du sol,
 - elles sont distantes entre elles de 15 mètres, ce qui permet l'aménagement de jardins privés et d'abords qui en permettent un bon éclairage et un bon ensoleillement, ainsi que la réalisation de l'objectif paysager du plan particulier d'affectation du sol, d'autant plus que l'emprise au sol globale du projet est réduite à 15%, soit ¼ du maximum envisageable,
 - à l'arrière, le projet implante 4 immeubles de gabarit R+2+T du côté avant et R+1+T à l'arrière avec toiture abritant 2 niveaux, ce qui respecte l'objectif du plan particulier d'affectation du sol et la façon dont il gère les gabarits par rapport au relief du sol. Ils contiennent 8 à 9 appartements chacun, objet de la dérogation, à apprécier en regard de l'économie d'emprise au sol que propose le projet. Les immeubles 6, 7 et 8 sont similaires. L'immeuble 5, le plus proche de la parcelle riveraine présente un étage de moins, et chaque logement dispose d'un espace extérieur,
 - ces immeubles, isolés, sont implantés « en peigne » vis-à-vis du talus, avec ouvertures non bâties maintenant des perspectives vers l'important talus et dans le respect de la surimpression qui figure au plan particulier d'affectation du sol, indiquant pour cette parcelle « une composition ouverte tenant compte de l'axe héliothermique »,
 - la volumétrie de ces immeubles, articulée et de faible largeur, formant un ensemble dans lequel s'insère l'avant-plan du projet (composé des 8 volumes de maisons unifamiliales), présente des versants de toiture qui s'intègrent au paysage de cette partie du quartier au relief marqué, notamment par un choix de matériaux naturels (briques et tuiles de terre cuite dans les tons rouge-brun), gage de discrétion et d'intégration dans des paysages de ce type,
 - l'immeuble 8, située le plus près du chemin de fer déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que la hauteur de la façade arrière dépasse de 59 centimètres la hauteur maximale (2x 2,80 mètres par rapport au niveau du relief naturel du sol à cet endroit),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet satisfait pleinement à la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol, par un aménagement de pleine terre, comportant notamment une noue marquée d'un alignement d'arbres et prolongée d'un espace de placette au revêtement drainant, ainsi que, au Sud, d'un espace vert dans lequel le projet propose l'aménagement d'une « ligne d'eau »,
 - entre les constructions, les jardins, le projet aménage une placette publique pour favoriser la convivialité et la rencontre des habitants,

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

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

Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :

- construire 43 logements dans 5 bâtiments et d'un parking de 46 emplacements en sous-sol,
- réaménager une partie de la rue de Linkebeek,
- modifier le projet sur les aspects suivants :
 - *Suppression des maisons unifamiliales à front de voirie et construction d'un immeuble à appartements le long du talus du chemin de fer, remplacées par un verger et une noue paysagère ;*
 - *Déplacement de l'accès carrossable vers le talus du chemin de fer ;*
 - *Déplacement de l'emplacement poubelles ;*
 - *Création d'un verger ;*
 - *Modification de la noue paysagère ;*
 - *Réaménagement du sous-sol et la suppression de l'abri vélos extérieur par l'intégration des places vélos en parking (72 places) ainsi que la mise en place de racks vélos pour les appartements au rez-de-chaussée avec jardins ;*

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet vise un ensemble de logements dont l'implantation est en 'composition ouverte' ainsi qu'une zone récréative le long du chemin de fer et une zone de recul ;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - 43 appartements répartis dans 5 immeubles, à raison de 8 à 9 appartements par immeuble,
 - la typologie des appartements est variée : 7 appartements de 1 chambre, 23 appartements de 2 chambres, 13 appartements de 3 chambres,
 - un parking de 46 emplacements en sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan particulier d'affectation du sol situe ce terrain dans sa zone 6C - zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert, permettant d'envisager des constructions isolées mais également des résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural,
 - le bâti envisagé par le plan particulier d'affectation du sol dans cette zone 6C, d'application de part et d'autre du chemin de fer, diffère donc de celui, principalement en front bâti, que l'on retrouve le long des voiries qui traversent le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol et plus particulièrement du bâti de la rue de Linkebeek,
 - ce faisant, le plan particulier d'affectation du sol privilégie une urbanisation en ordre ouvert, avec préservation de perspectives ouvertes dans lesquelles les constructions peuvent s'insérer à concurrence d'une emprise au sol d'1/5 de la superficie du terrain à bâtir,

- le projet implante 5 immeubles de gabarit R+2+T du côté avant et R+1+T à l'arrière pour les 4 immeubles situés proche du talus (immeubles 2 à 4), R+1+T pour l'immeuble 1 et R+2+T pour l'immeuble situé plus proche de la voirie (immeuble 5), avec toiture abritant 2 niveaux habitables, ce qui respecte l'objectif du plan particulier d'affectation du sol et la façon dont il gère les gabarits par rapport au relief du sol. Ils contiennent 9 appartements chacun, objet de la dérogation, à apprécier en regard de l'économie d'emprise au sol que propose le projet,
- ces immeubles, isolés, sont implantés « en peigne » vis-à-vis du talus, avec ouvertures non bâties, maintenant des perspectives vers l'important talus et dans le respect de la surimpression qui figure au plan particulier d'affectation du sol, indiquant pour cette parcelle « une composition ouverte tenant compte de l'axe héliothermique »,
- la volumétrie de ces immeubles, articulée et de faible largeur, formant un ensemble présente des versants de toiture qui s'intègrent au paysage de cette partie du quartier au relief marqué, notamment par un choix de matériaux naturels (briques et tuiles de terre cuite dans les tons rouge-brun), gage de discrétion et d'intégration dans des paysages de ce type,
- l'immeuble 4, située le plus près du chemin de fer déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que la hauteur de la façade arrière dépasse de 59 centimètres la hauteur maximale (2x 2,80 mètres par rapport au niveau du relief naturel du sol à cet endroit),
- les faîtes de toiture sont parallèles à la voirie, la hauteur de la toiture permet l'aménagement de 2 niveaux sous toiture, aspect qui n'est pas précisément limité par le PPAS,
- le déplacement de la rampe sur la droite du terrain a des conséquences importantes sur la qualité des logements de l'immeuble 5,
- le chemin d'accès avant la rampe proprement dite est long, pénètre dans le site et longe les logements,
- la commune considère que l'immeuble 5 étant implanté à proximité de la voirie, il n'est pas justifié de placer la rampe en dehors de celui-ci,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet satisfait pleinement à la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol, par un aménagement paysager comportant notamment une noue marquée d'un alignement d'arbres et, ainsi que, au Sud, d'un espace vert dans lequel le projet propose l'aménagement d'une « ligne d'eau »,
 - entre les constructions, les jardins destinés aux habitants,
 - les espaces de jardin sur la dalle de parking sont couverts par 60 centimètres de terre arable,
 - entre les immeubles et l'espace public, un espace collectif sous forme de placette publique au revêtement drainant pour favoriser la convivialité et la rencontre des habitants, le projet comporte également un verger,
 - les accès piétons sont bordés de gazon renforcé pour permettre l'accès des véhicules de secours,
 - les accès et la placette sont en pavés drainants,
 - les espaces sont délimités par des haies mixtes tel que le préconise l'IBGE,
 - les abords sont conçus en fonction d'une possibilité de ré-infiltration des eaux pluviales (perméabilité des surfaces, noue,...),
 - la demande implique l'abattage de 2 arbres à haute tige (orme et robinier), de 38 plus petits arbres dans le talus, le maintien de 71 arbres,
 - la replantation sur le site est prévue par :
 - 5 platanes en voirie,
 - 4 ormes le long de la limite latérale de gauche de la parcelle,
 - 21 arbres fruitiers au centre du projet,
 - 5 zelkovas (orme de Sibérie) pouvant atteindre 25 mètres de haut et une couronne de 10 mètres dans les jardins sont implantés sur la dalle de parking, ce qui n'est pas compatible,
 - 1 hêtre rouge,

- Il est souhaité de suivre la liste des arbres de Bruxelles-Environnement afin de sélectionner des espaces plus locales et de planter les arbres en pleine terre et non sur la dalle du parking,
- à l'arrière des immeubles, la parcelle comporte également une partie de la zone récréative boisée, avec un relief en talus qui prescrit :
 - a. Cette zone est destinée à être aménagée en lieu de promenade offrant une vue panoramique sur toute la vallée et équipée d'abris et d'informations didactiques,
 - b. L'aménagement des sentiers tiendra obligatoirement compte des intentions du schéma de liaison pour piétons figurant au plan qui prévoit les relations entre l'habitat, les équipements et les transports en commun,
 - c. Les plantations devront être conçues afin de ne nuire ni à la vue panoramique ni à l'ensoleillement;
- le projet y maintient les arbres existants. Vu l'implantation des immeubles 'en peigne' et vu la déclivité du terrain, les vues vers la vallée sont conservées,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol permet le stationnement de 46 véhicules, 72 emplacements pour les vélos et les caves,
 - la rampe est située en bordure du talus situé le long de la limite latérale droite de la parcelle,
 - le stationnement des vélos est situé proche de la rampe, une autre zone de stationnement est prévue à l'extérieur, couverte et sécurisée,
 - le projet ne prévoit aucun emplacement pour les vélos cargo ;
 - les arceaux vélo situés à l'extérieur du site devront se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos);
 - un local poussette est situé dans le parking, à l'arrière du local vélo; la localisation de ce local nécessitera de long cheminements qui n'encourageront pas son utilisation par les habitants; il serait préférable d'étudier la possibilité de proposer un local poussette au rez-de-chaussée de chacun des 5 bâtiments ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - selon la note explicative, *'le Projet modifié tend vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle. Pour cela, les chemins d'accès sont perméables, 60 cm de pleine terre sont prévus sur le parking souterrain et des citernes d'eau de pluie avec bassin d'orage sont dimensionnées pour reprendre l'entièreté des eaux de pluie émanant des toitures. Le projet modifié prévoit également une noue paysagère dans le bas du terrain pour recueillir les eaux de ruissèlement avant qu'elles n'arrivent sur la voirie. Elle est accompagnée d'un talus à l'image de l'aménagement réalisé chaussée de Saint-Job. Ce talus renforce la capacité de la noue et supprime tout risque de débordement sur la voirie, la protège des dépôts de détritux et masque partiellement les immeubles situés à l'arrière',*
 - la reprise des eaux de pluie collectées par les balcons et terrasses est assurée par des descentes en façade différentes des descentes d'eau de toiture. De cette manière, les eaux de pluie recueillies par les balcons/terrasses sont acheminées directement vers un bassin d'orage de rétention (5 m³), avant rejet à l'égout,
 - pour les appartements, les trop-pleins des citernes de récupération se jeteront dans les bassins de rétention, et non directement à l'égout. Une noue paysagère reprenant le trop-plein des bassins infiltrants est ensuite prévue en bord de site, le long de la rue de Linkebeek. Seul le trop-plein de la noue, dans l'hypothèse d'événements pluvieux exceptionnels, sera rejeté à l'égout, à savoir donc les eaux pluviales qui n'auront pas eu le temps de s'infiltrer,
 - les bassins d'infiltration sont situés sur la périphérie du verger afin d'alimenter les arbres en eau. De cette façon, ces bassins d'infiltration se situent désormais bien plus loin du parking souterrain modifié,
 - les eaux de pluie des toitures sont dirigées vers des citernes d'eau de pluie afin d'être réutilisées pour le nettoyage des communs, l'arrosage des abords ainsi que pour l'alimentation des WC des appartements du rez-de-chaussée,
- quant à la gestion des poubelles :
 - le projet modifié prévoit les espaces poubelles près de l'entrée du parking souterrain,
 - les conteneurs poubelles seront stockés dans 2 locaux situés non loin de la rampe d'accès,

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont en briques rouges et les toitures en tuiles plates de même ton. Les châssis sont en aluminium laqué de teinte gris anthracite, tout comme les rives, les garde-corps;
- en matière d'environnement:
 - vu la modification du sous-sol, un permis d'environnement doit être introduit;
- quant à l'aménagement de la voirie :
 - 10 emplacements sont créés le long de la voirie et le trottoir est bordé d'une haie forestière,
 - le trottoir est situé sur le terrain de la demande, objet de la charge d'urbanisme,
 - les emplacements de parking sont situés en espace public,
 - le projet, à la demande du service technique de la voirie, réduit la largeur du stationnement à 2 m (filet d'eau et bordures non compris), et adjoint les 30 cm ainsi récupérés au trottoir afin de le porter à une largeur de 1,80 mètre,
 - Du point de vue de Bruxelles-Mobilité/Bruxelles-Environnement/Urban-Direction du patrimoine :
 - des bornes de recharge électrique pour vélo et voiture doivent être prévues;
 - le projet propose un réaménagement ponctuel de la voirie le long du site;
 - l'auteur de projet propose la plantation d'arbres ainsi que l'aménagement de 10 emplacements de stationnement;
 - le projet ne devrait pas impacter l'espace public et devrait donc intégrer sur son site les emplacements de stationnement, y compris celles dédiées les visiteurs;
 - il serait préférable d'augmenter la qualité des cheminements piétons sur le trottoir et de ne pas aménager les 10 emplacements prévus;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- application de la prescription générale **0.5 du PRAS** (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m²) :
 - l'aménagement est régi par la zone 6C du plan particulier d'affectation du sol n°46bis;
 - celui-ci laisse une liberté d'implantation dans une zone du plan où le relief offre des perspectives paysagères dans plusieurs orientations;
 - le projet opte pour une économie d'emprise au sol, ce qui permet le maintien de ce type de perspectives ouvertes, mais engendre, dans le parti adopté, une dérogation par le regroupement de logements en plus grand nombre que ce que permet la norme du plan particulier d'affectation du sol;
 - les espaces extérieurs et abords sont étudiés dans un sens d'intégration aux caractéristiques paysagères du quartier;
- application de la prescription générale **0.6. du PRAS** (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le PRAS définit l'intérieur d'îlot comme un 'Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme;
 - Le PPAS permet des constructions en ordre ouvert sans définir davantage des zones d'implantation. Le projet ne déroge dès lors pas au PRAS, et ne porte pas atteinte aux paysages et à la perception du relief et du talus arboré en fond de parcelle;
- application de la prescription particulière **25.1 du PRAS** (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - une zone de stationnement est aménagée sur l'espace public tandis que le trottoir est aménagé sur l'espace privé;
 - le projet se situe aux abords du périmètre du projet de plateforme intermodale Moensberg porté par Infrabel et actuellement en cours de procédure d'obtention de permis d'urbanisme;
 - ce projet ne devra pas donc impacter la plateforme ainsi que la réalisation future du RER vélo le long de la ligne de chemin de fer L26 côté Nord;
 - le projet se situe le long de la rue de Linkebeek qui est un axe classé comme « quartier » pour tous les modes de déplacement dans le Plan Régional de Mobilité (PRM);

- Du point de vue de Bruxelles-Mobilité/Bruxelles-Environnement/Urban-Direction du patrimoine :
 - les emplacements de stationnement créent une rupture entre les espaces verts situés sur la parcelle et ceux situés en face, de l'autre côté de la rue de Linkebeek;
 - cela est regrettable et porte atteinte à la continuité verte de part et d'autre de la rue de Linkebeek;
 - le projet ne devrait pas impacter l'espace public et devrait donc intégrer sur son site les emplacements de stationnement, y compris ceux dédiés aux visiteurs;
 - il convient d'augmenter la qualité des cheminements piétons sur le trottoir et de ne pas aménager les 10 emplacements prévus;
- Du point de vue de la Commune :
 - la commune souhaite voir réaliser des emplacements de stationnement en espace public au profit des riverains ainsi que des usagers de l'équipement collectif qu'est l'étang de pêche situé en face du projet;
 - les emplacements prévus entre arbres d'alignement permettent de s'accorder au cadre vert environnant;
- Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations au ppas n°46bis - article 0.b.i - Volume bâti et article 6.c.a - résidences groupées) :
 - la dérogation à la hauteur est minime puisqu'elle porte sur environ 80 cm et sur un seul bâtiment (unité 4), situé entre les deux talus, à savoir celui du fond de parcelle et celui du chemin de fer;
 - la dérogation n'a aucun impact pour les riverains;
- Dérogation à l'article 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées), les façades des immeubles étant plus hauts que les gabarits des maisons voisines,
 - le demandeur motive la dérogation comme suit :
 - *s'il fallait considérer, comme le fait la commission de concertation dans son avis du 15 mai 2019, que l'article 1.8 du R.R.U. trouve à s'appliquer, le Projet nécessiterait une dérogation à cet article, puisque celui-ci porte la hauteur de façade des bâtiments à respectivement 18,60 mètres (B2, B3, B4), 15,54 mètres (B1), et 18,06 mètres (B5), dépassant donc les constructions les plus hautes des terrains entourant le terrain considéré (notamment le bâtiment sis n°88 de la rue de Linkebeek, présentant un gabarit de R+2+T). Cette dérogation serait alors sollicitée pour les motifs suivants : L'aménagement du Projet permet une emprise inférieure aux possibilités qu'offre le plan particulier d'affectation du sol, ce que ne permettrait pas un aménagement constitué de plus d'immeubles de plus petit gabarit, permettant ainsi de renforcer davantage le caractère vert et aéré de la zone; Les constructions ne forment pas un front bâti imposant, mais sont pour l'essentiel sises à l'arrière de la parcelle, dans le talus, de sorte que leur impact visuel est fortement restreint; Seul l'immeuble B5 est situé en front de voirie, mais à l'endroit le plus éloigné des propriétés voisines de la rue de Linkebeek, ce qui permet ainsi de refermer la rue avant le chemin de fer; L'immeuble B1 possède un étage de moins que les autres immeubles du projet, afin de diminuer son impact sur la parcelle voisine, tout en s'inscrivant dans les perspectives du talus;*
 - *Le gabarit des immeubles prévus par le projet s'inscrit naturellement dans le relief du paysage, fortement marqué par un talus boisé en paysage de « fond de scène »; Le Projet est conforme à la prescription 0.B.I du P.P.A.S. n° 46bis, sauf pour l'immeuble B4, pour lequel une dérogation est dûment justifiée pour les motifs repris précédemment; Le RIE indique que « les bâtiments du projet ne sont pas susceptibles d'engendrer une ombre pouvant gêner les riverains. La propriété riveraine de la rue de Linkebeek la plus proche est localisée à 14 mètres à l'Ouest du bâtiment B1. La hauteur du bâtiments B1 atteint 15.50 et pourra engendrer une ombre sur les parcelles voisines. Cette ombre sera toutefois limitée à l'arrière du terrain en cause et se confondra avec celle engendrée par les arbres présents à l'arrière. Elle ne durera que quelques heures le matin et uniquement aux environs des mois de novembre, décembre et janvier, la période pendant laquelle le soleil est le plus bas sur l'horizon. Le projet n'influencera pas l'ensoleillement des habitations voisines le reste du temps »,*
 - Les bâtiments sont suffisamment distants des propriétés voisines et ont peu d'impact sur celles-ci en matière d'ensoleillement;
 - Vu la qualité des espaces non bâtis que le projet offre et la qualité architecturale du projet, la dérogation se justifie,

- application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à **rapport d'incidences** (rubrique 26 - garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
 - la norme d'un emplacement de stationnement par logement est respectée,
 - le projet se situe à proximité directe de la halte « Moensberg » sur la ligne 26 de la SNCB, qui se verra dans un futur très proche complétée par l'offre de trains « S1 » de la ligne 124 (Charleroi-Bruxelles-Anvers),

Considérant que selon l'argumentation des réclamants, le projet déroge à :

- La prescription **6.C.f** : « Pour les 4/5 de la superficie du terrain devant rester non bâtie (zone verte de jardins et potagers) renvoie à la **prescription 5**, dont le paragraphe b prévoit que « Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds. » Or, le **parking** en sous-sol du projet, commun aux cinq blocs prévus, s'implante sous les espaces non bâtis hors-sol pour une superficie de 1068 m², lesquels doivent donc être plantés en pleine terre. Les dalles du parking sont couvertes de 60 cm de terre et partiellement de 1,50 mètre de terre pour permettre la plantation d'arbres, ce qui permet l'aménagement convenable de jardins. La dérogation est dès lors acceptable,
- Dérogation demandée à l'article **6.C.a** du PPAAS part d'une lecture erronée de cette disposition, qui consiste à assimiler « **constructions résidentielles isolées** » avec « **maison unifamiliale** » et « **résidences groupées de 2 à 4** » à « immeuble à appartements comptant de 2 à 4 unités ».
- La prescription **3.B.a** stipule que la **zone récréative** en talus est "destinée à être aménagée en lieu de promenade offrant une vue panoramique sur toute la vallée et équipée d'abris et d'informations didactiques". : les appartements longeant le talus sont d'une telle hauteur qu'ils empêchent les vues panoramiques sur la vallée depuis le talus. Près de 41 % de la surface totale de la zone qui est imperméabilisée. Pourtant celle-ci doit garder un caractère vert ! En principe, les constructions ne peuvent dépasser **20 %** de la superficie totale des terrains. Le reliquat est censé être destiné à une "zone verte de jardins et potagers" (prescriptions 6.C.e. et f.);

Considérant que par rapport au PPAAS, le gabarit est défini par les prescriptions :

- **OB.1** : 'Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres' :
 - Le bâtiment 4 déroge à ce prescrit,
- **OB. m**. 'Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les toitures à la Mansart sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40° pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques. Les combles sont habitables' :
 - Le projet respecte ce prescrit, le plan ne limitant pas la hauteur des toitures ni le nombre de niveaux sous combles habitables,
- **6.c**. Cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées, elle est également destinée aux résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural :
 - Le projet respecte la typologie de constructions isolées mais les immeubles peuvent accueillir 8 à 9 appartements,
 - Le plan particulier d'affectation du sol privilégie pour ce terrain une urbanisation en ordre ouvert, et permet une typologie d'immeuble à appartements, avec préservation de perspectives ouvertes dans lesquelles les constructions peuvent s'insérer à concurrence d'une emprise au sol d'1/5 de la superficie du terrain (article 6C.e : *La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages, ...) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain.*)
 - La dérogation permet de limiter l'emprise hors-sol à 15% de la superficie totale de la parcelle, au profit de l'aménagement des abords,
 - La densité est limitée à un P/S de 0,59, le projet est en adéquation avec le quartier résidentiel,
 - La compacité des immeubles participe également à une économie environnementale du projet,
 - Enfin l'implantation des immeubles permet de dégager un espace vert à l'avant du projet au profit du paysage dans la continuité des zones de recul et en face de la zone des potagers familiaux,
 - L'immeuble 1 est implanté à 12 mètres de la limite gauche de la parcelle alors que le PPAAS prescrit 4 mètres minimum de sorte à avoir 8 mètres minimum entre les constructions. Le projet est plus généreux, ce qui permet de préserver l'intimité entre les parcelles,

- La dérogation, en réduisant le nombre d'immeubles sur la parcelle et en implantant les immeubles aux abords des limites de celle-ci, permet de créer en about de la rue un espace dégagé et verdoyant, aménagé notamment en verger, faisant un ensemble paysager cohérent avec la zone verte voisine. Cette configuration ouvre pleinement les perspectives paysagères et participe de l'utilisation parcimonieuse du sol;
- Pour les raisons qui précèdent, le regroupement par immeuble de 8 à 9 unités est acceptable et que la dérogation à l'article 6.c.a est autorisable;
- **6.e.** *La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages, ...) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain. Si les constructions n'occupent pas la totalité de cette superficie autorisée, la destination de l'aire restante ne peut être remplacée que par celle de 'zone verte de jardins et potagers' pour autant qu'il soit satisfait à toutes les prescriptions mentionnées à ce sujet :*
 - L'emprise du sous-sol en dehors de l'emprise des immeubles est de 1068 m². L'emprise sur le terrain (sous-sol et hors sol) est de 29%,
 - Le projet respecte l'emprise hors-sol en étant en deçà des potentialités du PPAS,
 - Néanmoins, les zones de jardins privés sont partiellement sur dalle couverte de 60 cm de terre arable, et localement de 150 cm de terre, ce qui permet d'y aménager des zones de détente et/ou de potager, et l'essor durable de plantations substantielles;
 - Les arbres (zelkovas) sont cependant plantés sur la dalle du parking où il est prévu 150 cm de terre arable, ce qui n'est pas compatible, demande un entretien et un arrosage plus important. Leur croissance est lente et supporte la plantation en bac, mais a besoin d'une terre riche et drainée. Il y a lieu de les déplacer dans des zones de pleine terre et prévoir sur dalles des arbustes ou buissons à fruits. La distance entre les façades étant de 15 mètres, il y a lieu de prévoir des arbres au port plus léger et plus adaptés,
- **6.f.** *Pour les 4/5 de la superficie du terrain devant rester non bâtie, la destination sera changée et remplacée par celle de 'zone verte de jardins et potagers' dont les prescriptions (prescription 5) seront d'application et devront être obligatoirement respectées :*
 - Les abords étant destinés aux jardins, verger commun, noue,
- la prescription **5. b.** *'Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds'* n'est pas respectée en ce que le parking commun est situé en partie sous cette zone pour ± 1068 m² :
 - Le PPAS ne précise pas l'implantation en sous-sol, tout projet résidentiel s'accompagne de caves ou de parking. La superficie étant limitée, vu la qualité des abords projetée, vu la plantation d'arbres sur dalle grâce à l'augmentation de la couche de terre localement, la dérogation est acceptable,

Considérant que la Commission demande unanimement que le projet se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- répondre à l'avis du service Technique de la Voirie,
- déplacer les arbres situés sur dalle dans des zones de pleine terre et privilégier des arbres à port plus léger et à croissance plus rapide, en se basant sur la liste de Bruxelles-Environnement,
- prévoir sur dalles des arbustes ou buissons à fruits,
- s'assurer de la compatibilité avec le projet de plateforme multimodale Moensberg et du libre passage pour le futur RER vélo,
- prévoir des emplacements sécurisés pour vélo cargo avec cheminements aisés,
- proposer une meilleure localisation des rangements pour poussettes permettant l'utilisation du ou des locaux prévus à cet effet,
- modifier le permis d'environnement,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne portent en rien atteinte au programme, au parti du projet et à sa typologie;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à optimiser des aspects techniques de la construction et à mieux approprier les plantations au sein des abords du projet.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les conditions émises permettront d'augmenter la qualité globale du projet;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis partagé de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, Bruxelles-Mobilité, Bruxelles-Environnement, Urban-Direction du Patrimoine Culturel sur les aspects suivant :

- ne pas aménager les 10 emplacements de stationnement en voirie et offrir la place aux piétons;
- prévoir des bornes de recharge électrique pour vélo et voiture;

Avis partagé de la Commune sur les aspects suivant :

- la Commune souhaite le maintien des emplacements de parking en voirie ainsi que l'intégration de la rampe d'accès au parking dans l'immeuble 5 implanté proche de la rue;
- les charges d'urbanisme seront affectées à la collecte des eaux provenant du terrain vers l'étang de pêche. Le montant de la charge s'élève à 225.800€.