

Séance du 3 février 2021 / Zitting van 3 februari 2021  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10147-2017  
Situation : Avenue du Hoef 24  
Demandeur : ACP av du Hoef 24-26  
(Exploitation d'un immeuble d'appartements comportant un parking couvert et une chaudière au gaz)
  - 2) 288/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.504-2020  
Situation : Avenue Wellington 127  
Demandeur : Monsieur Bernard VANHOPPLIJNUS DE COCK  
(Transformer et étendre une habitation uni-familiale)
  - 3) 290/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.448-2020  
Situation : Rue Joseph Hazard 25  
Demandeur : M. et Mme Arnaud DENIS et Alexandra COPPIETERS  
(Construire une maison d'habitation uni-familiale à l'alignement)
  - 4) 291/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.454-2020  
Situation : Place de Saint-Job 37  
Demandeur : BOMES SRL - Monsieur Arnaud Mesdag  
(Changer l'utilisation d'un bar en restaurant)
  - 5) 286/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.645-2017  
Situation : Avenue Bonaparte 18  
Demandeur : FALCON INVEST SPRL - Monsieur Marc Faucon  
(Régulariser la mise en œuvre d'une nouvelle porte d'entrée, le remplacement de la porte de garage pleine par un châssis vitré, l'aménagement de la zone de recul (minéralisation de plus de 2/3 de sa surface et suppression des murets d'alignement) - objet du PV d'infraction n°U34/2016 du 14/12/2016)
- Avis reporté de la CC du 25/11/2020 - Uniquement pour avis de la CC :
- 6) 264/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.014-2019  
Situation : Avenue de Foestraets 33A  
Demandeur : LIVING DEVELOPMENT SPRL - Monsieur Patrick Orrego  
(Démolir une maison uni-familiale dont la période de construction date de 1946 et construire 2 immeubles de 3 unités d'habitation chacun)
  - 7) 289/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.358-2020  
Situation : Avenue Winston Churchill 153  
Demandeur : Madame Laurie BUCHET  
(Réaménager l'appartement une chambre au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, rehausser le mur mitoyen arrière avec l'immeuble n°155 et mettre en conformité l'escalier hélicoïdal vers le jardin (non conforme au PU16-35745))
  - 8) 285/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.166-2018 (art.126/1)  
Situation : Chaussée de Waterloo 715 bte 3  
Demandeur : ERELIM SA - Monsieur Yaron Swerdlow  
(Transformer un plateau de bureaux en 7 logements au 2<sup>e</sup> étage et étendre au 3<sup>e</sup> étage)
  - 9) 293/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.425-2020  
Situation : Avenue Hellevelt 61A  
Demandeur : M. A. L. et Mme D. B.  
(La transformation d'un garage et d'un bureau en une habitation uni-familiale avec un garage, la construction d'une nouvelle toiture, la modification et la rehausse des façades, le changement du portail à rue)

- 10) 292/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.676-2019 (art.126/1)  
Situation : Chaussée de Waterloo 1387-1389  
Demandeur : FORJACO SPRL - Monsieur Thierry Kislanski  
(Transformer entièrement deux maisons existantes, changer l'affectation  
et construire un nouvel immeuble de 3 unités de logements)
- 11) 287/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.333-2018 (art.126/1)  
Situation : Rue Colonel Chaltin 34-36  
Demandeur : 1897 CHALTIN SPRL - Monsieur Axel Boets  
(Construire un immeuble de 9 appartements et 9 parkings en sous-sol)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 03/02/2021**  
**Objet n° 01**  
**PE-10147-2017**

<b>Objet</b>	<b>Demande de permis d'environnement classe 1B</b>
<b>Dossier n°</b>	<b>PE-10147-2017</b>
<b>Situation</b>	<b>Avenue Du Hoef 24</b>
<b>Demandeur</b>	<b>ACP avenue du Hoef 24-26</b>
<b>Objet</b>	<b>Exploitation d'un parking couvert et une chaudière à gaz</b>
<b>P.R.A.S.</b>	<b>En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant</b>
<b>Enquête publique</b>	<b>Du 04/01/2021 au 18/01/2021 inclus</b>
<b>Motifs</b>	<b>Permis d'environnement sans certificat préalable</b>

Vu l'absence d'avis du SIAMU et à la demande de Bruxelles-Environnement, la Commission de concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/02/2021**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45504-2020 - Enquête n° 288/20**  
**Demandeur : Monsieur Bernard Vanhopplijnus De Cock**  
**Situation : Avenue Wellington 127**  
**Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45504-2020 introduite, en date du 18/09/2020, par Monsieur Bernard Vanhopplijnus De Cock;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Wellington, 127;

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° 48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et y déroge;

**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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 - implantation;
  - non-respect de l'article n°1.5 - largeur de lucarne;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation durant cette période;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/09/2020 : dépôt de la demande;

+1j (02/11/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/12/2020 au 13/01/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/12/2020 et émis le 22/12/2020 :  
**Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

*Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :*

- a) *tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);*

- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

La proposition de gestion des eaux pluviales est pour le moins succincte, représentée par un simple cercle avec une mention citerne et bassin d'orage.

Plusieurs points sont à préciser.

- La ventilation de la citerne entre ses deux fonctions, en particulier la capacité de rétention temporaire qui, pour rappel, doit être de 33 litres par mètre carré de toiture y raccordée, soit 6.000 litres pour une toiture de 180m<sup>2</sup>.
- L'exutoire choisi pour le bassin d'orage : s'agit-il d'un système d'infiltration ou de l'égout public?
- Dans le cas du rejet à l'égout, l'abandon de l'infiltration doit être justifié techniquement, car tant la surface disponible, que le relief et la nature du sous-sol devraient se révéler favorables à la percolation.
- Si le choix du rejet à l'égout est objectivement justifié, le diamètre d'ajutage ne pourra dépasser 40 mm.
- Le réseau de conduites d'eaux pluviales doit être schématisé.

Contacts utiles :

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

[www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf](http://www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf).

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Wellington, dans le tronçon compris entre l'avenue des Eglantiers au Nord et l'avenue du Prince d'Orange au Sud;
- Dans cette avenue, les constructions ont, pour la plupart, conservé leur caractère d'origine. La rive de l'avenue concernée par la demande est constituée d'un talus (**hauteur ± 3 mètres, soit 1 niveau**) au sommet duquel sont implantées les constructions;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans cette typologie cohérente et a subi peu de transformations;
- Elle présente une implantation avec des zones latérales différentes, celle de droite étant étroite (variant 2,10 à 2,40 mètres) alors que celle de gauche est de l'ordre de 6,50 mètres;
- Elle s'implante en recul, légèrement en oblique par rapport à l'alignement de l'avenue, (distance variant de 8,20 à 9,80 mètres) et est à la fois un peu plus proche de l'avenue et moins profonde que les deux maisons sur les parcelles adjacentes;

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

- Quant au parti architectural du projet :
  - Le projet modifie fondamentalement l'aspect de la maison : d'un volume unitaire correspondant à la typologie de son époque de construction (volume simple d'un niveau avec pignons latéraux, en briques peintes en blanc + toiture à 2 versants en tuiles de teinte naturelle comportant chacun 3 lucarnes, avec fenêtres à croisillons avec volets battants, lucarnes en maçonnerie avec toiture à 2 versants et faîte perpendiculaire au faîte principal), il en fait un volume marqué par une césure vitrée à mi-largeur (tant en façade qu'en toiture, et destinée à l'éclairage naturel de l'espace d'accueil, de l'escalier et des paliers) et par une sobriété d'aspect;
  - Hormis une légère modification des dimensions hors tout, La largeur du volume hors sol est maintenue, alors que sa profondeur augmente sur une profondeur de 3,44 mètres et sur une largeur de 5,98 mètres du côté droit; cette extension se fait dans une typologie de volume avec toiture à versants, dont le faîte est perpendiculaire à celui du volume principal de la toiture;
  - Le projet modifie fondamentalement la lecture des façades et de la toiture, en ce que :
    - en façade principale, les 3 lucarnes existantes disparaissent au profit de 2 lucarnes (plus larges que les actuelles et en dérogation au plan particulier d'affectation du sol - double de la largeur autorisée), et situées chacune dans les 2 travées séparées par la césure vitrée, et qui prolongent le plan de la façade sur ± ½ niveau;
    - en façade arrière, les 3 lucarnes existantes disparaissent également, cette fois au profit de l'extension du volume avec toiture à versants, vers l'arrière, et au profit d'une lucarne installée dans la partie supérieure du versant arrière, destinée à l'éclairage du grenier;
    - l'aspect du parement est maintenu en maçonnerie (teinte blanc cassé) après isolation globale par l'extérieur;

- les baies d'origine, percements dans la maçonnerie, disparaissent au profit de baies d'angles d'allure sobre et contemporaine (façade principale et façade arrière) et de larges baies vitrées sur la totalité du rez-de-jardin;
  - le revêtement de toiture en tuiles d'aspect naturel est remplacé par une toiture en ardoises de teinte gris clair;
  - le projet confère donc à la maison une nouvelle cohérence d'esthétique avec un parement en briques peintes en une teinte claire, qui contraste avec les châssis en aluminium de teinte anthracite et avec la toiture en ardoises de teinte gris moyen;
- Par cette nouvelle cohérence d'aspect, le projet rencontre l'objectif du plan particulier d'affectation du sol « de respecter l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants » dans un quartier régi par la zone d'habitat dans la verdure, dont les zones latérales non bâties et plantées assurent une juxtaposition d'architectures de divers âges, courants et styles;
- Afin de réaliser l'extension latérale du garage et son accès, le projet déblaie une partie du talus, l'ouverture de la parcelle à l'alignement étant réalisé par un portail perméable à la vue (1,60 mètre de hauteur, 4,15 mètres de largeur pour l'accès des automobiles + 1,07 mètre pour l'accès (séparé) des personnes). Cette option du projet tend à dénaturer de manière importante la lecture du talus qui structure les perspectives de la rue, et nécessite d'être revue ;
- Le projet s'étend donc :
  - dans la zone latérale la plus importante (à gauche), mais uniquement au niveau du sous-sol et d'un garde-corps marquant en façade une légère surélévation du jardin, contiguë à la cuisine et aménagée sur le toit plat de cette extension souterraine;
  - hors sol, dans la zone latérale à droite, en continuité du plan de la façade latérale
- Quant au besoin d'agrandissement et d'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison :
  - La demande consiste à agrandir tant le rez-de-chaussée (situé en surplomb de l'avenue) que l'étage pour disposer d'une surface habitable de 308 m<sup>2</sup>;
  - Le garage d'un emplacement (situé au niveau de l'avenue, et donc au sous-sol de la maison) est agrandi pour recevoir 2 emplacements, mais altère la lecture des perspectives de l'entrée de la parcelle en remplaçant le talus paysagers par un socle plein et une zone de recul relativement minéralisée;
  - Les murs porteurs et les dalles sont conservés, par contre l'isolation des façades et de la toiture sont nettement améliorés;
  - Tous les châssis sont remplacés et répondent aux normes actuelles d'isolation thermique;
  - Il est également prévu d'équiper la maison d'un nouveau système de chauffage et de ventilation mécanique;
- Quant au choix d'une transformation lourde et non démolition-reconstruction :
  - La base de la maison actuelle est correcte du point de vue de l'état et de l'emplacement des murs porteurs;
  - Il est opté de les garder autant que possible et de s'en servir comme base de transformation de la maison;
  - La maison actuelle est implantée de façon à profiter au maximum de la largeur du terrain (23m) et de son ensoleillement; cette implantation (en largeur et non en profondeur) permet aussi aux voisins de profiter de l'ensoleillement et de vues dégagées vers l'arrière;
- Quant à l'extension arrière latérale et augmentation du volume :
  - Il est opté de réaliser une extension arrière latérale dans la prolongation de la façade actuelle, ceci afin de sauvegarder au maximum la large vue sur le jardin et d'éviter une construction trop profonde vis-à-vis des voisins;
  - L'extension est située à droite afin de profiter au maximum de l'ensoleillement;
  - Il est également opté de faire l'extension du côté du bien voisin de droite étant donné l'importante extension cubique qui y est planifiée tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage;
  - L'extension est réalisée à l'aide d'un volume ayant un pignon avec une toiture à versants. L'ensemble du volume existant est également rehaussé;
- Quant à l'extension en sous-sol du garage:
  - Actuellement la maison possède un garage en sous-sol;
  - Celui-ci a une trop faible hauteur de 1m98 sous plafond (voire même 1m80 sous poutre);
  - La demande consiste non seulement à agrandir le garage actuel (creuser le sol pour avoir une plus grande hauteur sous plafond) mais aussi de l'étendre sous le jardin afin d'en augmenter la capacité à deux emplacements;

- Un recul latéral de 2m84 (soit minimum 2m50) est respecté et le dessus du garage sera partiellement recouvert de 60 cm de terre et partiellement d'une terrasse;
- Toutefois, vu ce qui précède, il s'indique de limiter l'impact de cette extension sur l'expression paysagère de la zone de recul en optant pour le doublement du garage vers l'arrière et non latéralement;
- Quant à l'intégration dans le quartier par les formes et les matériaux :
  - Dans un souci d'intégration dans ce quartier, le choix de la volumétrie s'est porté sur une toiture traditionnelle à double pente;
  - Du point de vue des matériaux, le choix s'est également porté sur des briques de teintes blanche alternant avec de grandes surfaces vitrées (principalement à l'arrière) qui sont associées à des éléments de menuiseries extérieures en aluminium anthracite;
  - La toiture sera recouverte de tuiles bleu nuit;
  - Ce quartier se caractérisant par la forte présence de la végétation, le projet s'appuie sur cette caractéristique et le renforce en proposant un aménagement paysager du jardin avant suivant le terrain naturel offrant ainsi une belle séquence verte à front de rue; une grille ajourée d'une hauteur de 1m60 est proposée à front de l'avenue. Toutefois, ces intentions peuvent être renforcées par le déplacement du deuxième garage et par une meilleure intégration du chemin d'accès à la maison au relief du talus;
- L'abattage d'un arbre à haute tige est nécessaire pour pouvoir réaliser l'agrandissement du garage, ce qui pourrait être évité moyennant les modifications proposées ;

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

- Le projet, s'apparentant à une démolition - reconstruction tant les transformations sont conséquentes, opte pour une réécriture totale de la typologie de la maison, tant en façade avant qu'en façade arrière;
- Le projet s'inscrit en rupture avec les projets alentours, soucieux de pouvoir conserver les éléments patrimoniaux des constructions existantes, tout en optant pour des transformations contemporaines, mais plus mesurées;
- Le projet nécessite d'importantes modifications des espaces paysagers et l'abattage d'un arbre à haute tige;

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

- en matière de programme :
  - le programme conserve la nomenclature de la maison unifamiliale, et en améliore les qualités d'habitabilité, ainsi que les vues et accès vers le jardin paysager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve le gabarit d'origine en ce qui concerne sa typologie (Rez + 1 + Toiture);
  - les paysagères latérales demeurent étroites et ne permettent pas un développement arboré nécessaire à effectuer la transition harmonieuse entre des bâtiments aux typologies diverses;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve les aménagements paysagers du jardin arrière;
  - le projet élargit la zone d'accès à l'avant ce qui n'est pas à favoriser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose d'élargir la garage existant vers la droite afin de pouvoir y aménager 2 places de stationnement. La toiture du garage sera couverte par une toiture verte;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne respecte pas les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 - implantation:
    - le projet conserve des distances peu importantes entre la construction transformée et les limites séparatives;
    - la dérogation porte principalement sur le côté droit de la maison, à faible zone latérale, mais située du côté où la maison voisine est en attente d'une extension, également proche



de la limite parcellaire ( $\pm 2,30$  mètres) mais plus profonde (de 3,75 mètres) que celle du projet;

- en optant pour un volume aux pentes de toiture asymétrique, le projet limite à 5,10 mètres la hauteur de la façade de ce côté, peu percée;
- du côté gauche, pour rappel, c'est le garage souterrain qui occupe une partie de la zone latérale, et se manifeste en élévation uniquement par le garde-corps de la surélévation du jardin qui jouxte la cuisine;
- non-respect de l'article n°1.5 - largeur de lucarne:
  - le projet de transformation, ou de démolition-reconstruction, conduit à une typologie hybride, marquée par une césure vitrée entre 2 parties du bâtiment;
  - chacune des travées bénéficie d'une lucarne, dérogoire au plan particulier d'affectation du sol;
  - le choix de construire les lucarnes telles que proposées participe à la composition de façade de chacune des travées, permet d'atteindre les performances requises en matière de PEB (aspect réglementaire inexistant au moment de l'entre en vigueur du plan particulier d'affectation du sol), et de conférer aux chambres qu'elles éclairent une belle habitabilité sans devoir pour autant rehausser le niveau de la naissance du toit;
  - autant les trois lucarnes existantes contribuent à la lisibilité de la construction existante, autant les deux lucarnes projetées s'inscrivent dans la nouvelle composition des façades;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'art. 207 §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le projet, s'apparentant à une démolition - reconstruction tant les transformations sont conséquentes, opte pour une réécriture totale de la typologie de la maison, tant en façade avant qu'en façade arrière;
  - Le projet s'inscrit certes en rupture avec les projets alentours, soucieux de pouvoir conserver les éléments patrimoniaux des constructions existantes, tout en optant pour des transformations contemporaines, mais plus mesurées;
  - Il s'inscrit donc dans la tendance, observée dans ce quartier d'habitat dans la verdure, de transformation et de valorisation du patrimoine existant tout en lui conférant le confort et le respect des normes actuelles;

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

- Proposer l'extension du garage vers l'arrière et limiter la largeur de la zone d'accès de manière significative ;
- Maintenir les qualités paysagères et les arbres existants de la partie de gauche de la zone de recul et de son talus structurant les perspectives de l'accès de la parcelle, et prévoir des revêtements perméables pour l'accès carrossable ;
- Intégrer le chemin d'accès à la maison au relief du talus, en évitant une implantation rectiligne ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 22/12/2020 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

**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 plan particulier d'affectation du sol 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 03/02/2021**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-45448-2020 - Enquête n° 290/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Arnaud Denis et Alexandra Coppieters**

**Situation : Rue Joseph Hazard 25**

**Objet : construire une maison d'habitation unifamiliale à l'alignement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45448-2020 introduite en date du 10/08/2020 par Monsieur et Madame Arnaud Denis et Alexandra Coppieters;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison d'habitation unifamiliale à l'alignement sur le bien sis rue Joseph Hazard, 25;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de 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°7 - implantation qui prescrit "*§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins. L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités qui délivrent le permis d'urbanisme. Cette appréciation est faite sur base de critères liés au bon aménagement des lieux.* ", en ce que la nouvelle construction s'implante à 6,74 m de la maison arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 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 :**

10/08/2020 : dépôt de la demande;

24/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

30/12/2020 au 13/01/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/09/2020 et émis le 17/11/2020 :

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

**Implantation altimétrique**

*Principes généraux :*

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les deux références altimétriques sont trop imprécises pour être utilisées lors de l'implantation et de son contrôle, car non identifiables au cm près sur terrain, d'autant plus que le trottoir présente un profil en long en pente de  $\pm 3\%$ .

Une référence sur le seuil voisin serait bienvenue.

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

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

- d) 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);
- e) 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;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- 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, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

- e) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- f) Le maillage bleu (cours d'eau);

~~g) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

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

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

Quant à l'espace public :

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle omet de temporiser les eaux avant rejet à débit limité vers l'égout, à défaut d'infiltration.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier se caractérise principalement par un habitat en ordre continu formé d'immeubles et de maisons unifamiliales ou divisées en appartements;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est atypique. En effet, elle accueille une maison unifamiliale fortement en retrait par rapport à l'alignement qui en constitue le jardin situé en partie avant;
- Cette parcelle est mitoyenne du côté droit avec une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants implantée à l'alignement;
- Elle est mitoyenne du côté gauche avec une grande propriété sur laquelle une grande maison unifamiliale est implantée au centre de la parcelle;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit en hauteur (2m de dénivelé) par rapport au niveau de la rue;

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

- La conservation de la maison existante;
- La construction d'une maison unifamiliale 1 chambre avec garage au rez-de-chaussée;

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

- Bien que le projet soit bien conçu, la construction d'un volume dans la zone de jardin de la parcelle concernée par la demande ne peut s'envisager tel que proposé;
- En effet, vu les particularités de cette parcelle, dont sa profondeur (± 28 mètres) et celle de la maison arrière (plus de 13 mètres) qui présente de ce fait une emprise importante en fond de parcelle et ne bénéficie que de peu de dégagement vers le fond (courette en mitoyenneté sud, et présence, en mitoyenneté arrière, d'un important complexe de commerces et de parking), cette zone de jardin qui, de façon exceptionnelle occupe l'espace dévolu au front bâti, ne devrait pas être construite parce qu'elle participe à la mise en scène de la maison arrière et en constitue l'espace d'agrément non bâti;

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

- en matière de programme :
  - Le projet surdensifie la petite parcelle de 173 m<sup>2</sup> en proposant la construction d'une nouvelle maison unifamiliale en partie avant de celle-ci;
  - La maison arrière voit son jardin fortement réduit et faisant face à un vis-à-vis important, ce qui n'améliore pas la situation mais au contraire, la dévalorise;
  - De plus, la nouvelle maison ne possède aucun espace extérieur et sa volumétrie (dont le programme est limité à 1 chambre) ne permettrait pas à une famille de s'installer dans ce quartier dense et bien équipé du Nord-est de la Commune;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- Une construction à front rue cachera inévitablement la maison depuis l'espace public ce qui n'est pas souhaitable;
- Elle la priverait de plus fortement de l'ensoleillement à l'orientation Est et limiterait drastiquement la surface et les qualités d'occupation de son jardin atypique, agrémenté au Sud (mais également ombragé) par le couvert végétal important de celui de la propriété voisine (n°27, propriété également atypique au sein de cet îlot : prof de 12 ares de terrain et une implantation de la maison à plus de 35 mètres de l'alignement);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 0,39 à 0,62, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit la construction d'un garage et d'un local vélo en contact avec la rue, ce qui pourrait éventuellement s'envisager uniquement dans le but d'améliorer le confort des habitants de la maison existante tout en restant dans une profondeur minimale de manière à conserver une partie substantielle de surface en pleine terre;
  - Ce volume serait au niveau du trottoir et s'encasturerait partiellement dans le relief du jardin avec une toiture verdurisée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet ne se conforme pas au Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des eaux;

**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 et la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :**

- L'emprise de la construction envisagée peut être considérée comme une dent creuse, même si celle-ci sert de jardin à la maison unifamiliale existante dont l'implantation a été étudiée afin de permettre la transition entre la maison de droite implantée à front de voirie et la maison sur la parcelle de gauche implantée totalement en intérieur d'îlot;
- Le faible vis-à-vis prévu entre les deux habitations tel que propose le projet est insuffisant pour assurer une intimité confortable entre deux unités de logement indépendantes;
- La parcelle est bien proportionnée telle qu'elle existe et réduire la superficie de jardin bien orienté d'une maison aux dimensions confortables en vue d'inscrire un petit logement supplémentaire ne peut se justifier;

**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 03/02/2021**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-45454-2020 - Enquête n° 291/20**  
**Demandeur : S.R.L. BOMES c/o Monsieur Arnaud Mesdag**  
**Situation : Place de Saint-Job 37**  
**Objet : changer l'utilisation d'un bar en restaurant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45454-2020 introduite, en date du 03/08/2020, par la S.R.L. BOMES c/o Monsieur Arnaud Mesdag;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'utilisation d'un bar en restaurant sur le bien sis Place de Saint-Job 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 56 - QUARTIER ST.-JOB-CARLOO - approuvé par arrêté royal le 08/02/1989, et s'y conforme;

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection de la Ferme de l'Abreuvoir, sise chaussée de Saint-Job - Arrêté de classement du 09/02/1995;

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

que la demande est régie par les Titres II et III du RCU et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le RCU portant sur l'ouverture et l'extension de certains commerces (dont ceux du secteur HoReCa);

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 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 :**

03/08/2020 : dépôt de la demande;

18/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2020: réception des compléments;

08/10/2020 +1j (23/11/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : CRMS;

30/12/2020 au 13/01/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 14/12/2020 et émis le 13/01/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/12/2020 et qui devra être joint à la demande avant délivrance;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande s'organise autour de la place de Saint-Job et comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites;
- Ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement;
- La place de Saint-Job y représente un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble sur lequel porte la demande, sis au n°37 de la place de Saint-Job, est bâti sur toute la profondeur de la parcelle;
- Il comporte un commerce (bar) au rez-de-chaussée et des logements aux étages, ceux-ci disposant d'un accès indépendant;

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

- Changer l'utilisation du commerce en proposant un autre type de commerce du secteur HoReCa (restaurant);

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

- Le projet s'inscrit dans la volumétrie existante de l'immeuble et en respecte la composition;
- Le projet propose des enseignes discrètes;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 du CoBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement et de diversité de l'offre commerciale de la Place de Saint-Job;
  - Le changement d'utilisation nécessite l'installation d'équipements techniques liés au fonctionnement de la cuisine, et intégrés au bâtiment. Ceux-ci sont prévus avec un bloc moteur pour la hotte sur la toiture plate de l'extension inférieure, et une gaine longeant la façade arrière avec sortie en toiture. Il importe de minimiser l'impact sonore du moteur de la hotte et des installations techniques en fournissant les fiches techniques des dispositifs et en prévoyant un caisson acoustique autour du moteur de la hotte;

### **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. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - Le projet ne présente pas d'impact négatif sur le bien classé, et implanté à l'arrière de la place;
  - La CRMS n'a pas émis d'avis sur le projet lors de sa séance du 13/01/2021;
  - Le projet restitue les qualités patrimoniales d'origine du niveau inférieur de la façade principale (pilastres en pierre bleue, châssis moulurés en bois de teinte naturelle,...)

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

- Fournir les fiches techniques des installations techniques (hotte, gaines d'évacuation) afin de pouvoir vérifier toute absence de nuisances pour le voisinage direct;
- Prévoir un caisson acoustique autour du moteur de la hotte;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'utilisation du commerce peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et compte tenu de la présence de logements aux étages;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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



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

**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 03/02/2021**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43645-2017 - Enquête n° 286/20**

**Demandeur : S.P.R.L. Falcon Invest c/o Monsieur Marc Faucon**

**Situation : Avenue Bonaparte, 18**

**Objet : régulariser la mise en œuvre d'une nouvelle porte d'entrée, le remplacement de la porte de garage pleine par un châssis vitré, l'aménagement de la zone de recul (minéralisation de plus de 2/3 de sa surface et suppression des murets d'alignement) - objet du PV d'infraction n° U 34/2016 du 14/12/2016**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43645-2017 introduite le 30/08/2017 par la S.P.R.L. Falcon Invest c/o Monsieur Marc Faucon, et visant à régulariser la mise en œuvre d'une nouvelle porte d'entrée, le remplacement de la porte de garage pleine par un châssis vitré, l'aménagement de la zone de recul (minéralisation de plus de 2/3 de sa surface et suppression des murets d'alignement) - objet du PV d'infraction n° U 34/2016 du 14/12/2016 sur le bien sis avenue Bonaparte, 18;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7bis - DOMAINE DE L'EMPEREUR - AR du 13/12/1958 et y déroge;

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - article III : aménagement de la zone de recul;
- 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° 11 du Titre I du RRU - aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la situation infractionnelle était dérogatoire aux dispositions précitées;

Que néanmoins, le projet supprime ces dérogations ;

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

30/08/2017 : dépôt de la demande;

07/11/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/12/2020 au 13/01/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle est située le long de l'avenue Bonaparte, « en boucle » et accessible, via deux carrefours très proches, par Jacques Pastur; cet ensemble de logements est proche de l'Institut Fond'Roy, situé à l'Est;
- L'avenue Bonaparte est bordée de constructions, pour la plupart jumelées ou mitoyennes groupées par 3. Elles forment un front bâti semi-ouvert et sont de gabarit de type R+2+toitures à versants;
- Les constructions sont implantées en maintenant une zone de recul par rapport à la voirie (4,15m), et maintenue paysagère;
- La maison fait partie d'un ensemble d'un groupe de 3 constructions. Elle en constitue la construction centrale;

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

- La régularisation du remplacement de la porte de garage par une menuiserie à 4 battants avec imposte vitrée;
- La régularisation du réaménagement de la zone de recul en conséquence, laquelle comprend notamment une zone engazonnée sur la gauche et des accès carrossable et piéton revêtus en klinkers;
- La régularisation du remplacement de la porte d'entrée de la maison;
- La mise en œuvre d'une haie d'alignement;

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

- L'usage du garage est maintenu et les aspects paysagers de la zone de recul sont renforcés. Néanmoins, la zone engazonnée de gauche pourrait recevoir la plantation d'un arbre à moyenne tige;

**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'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - 1/3 au moins de la surface de la zone de recul devrait être réservé aux plantations d'agrément;
  - Les zones de recul seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes. A front de la voie publique, la clôture sera constituée d'un muret ou d'une haie vive d'une hauteur uniforme de 0,60m maximum. Le muret sera exécuté en moellons de grès. Sur les limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses, la clôture sera constituée d'une haie vive de 0,60m de hauteur maximum;
  - Le projet rencontre les objectifs du PPAS;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - Les aménagements tels que proposés, et modifiant la situation existante de fait, répondent aux objectifs régionaux et communaux en la matière;

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir la réalisation des plantations à l'alignement, d'un arbre dans la zone engazonnée de gauche et le remplacement de la porte de garage, doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/02/2021**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45014-2019 - Enquête n° 264/20**

**Demandeur : S.P.R.L. LIVING DEVELOPMENT c/o Monsieur Patrick Orrego**

**Situation : Avenue de Foestraets 33A**

**Objet : démolir une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1946, et construire 2 immeubles de 3 unités d'habitation chacun**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45014-2019 introduite, en date du 27/11/2019, par la S.P.R.L. LIVING DEVELOPMENT c/o Monsieur Patrick Orrego;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1946, en vue de construire 2 immeubles de 3 unités d'habitation chacun sur le bien sis avenue de Foestraets 33A;

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°48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10-06-1993, et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification ou suppression totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Une voisine a de fortes craintes quant à la haie de rhododendrons qui longe sa haie et les arbres remarquables situés sur ce terrain. Elle voit que certains arbres doivent être déplacés ! ? Elle doute du réalisme de cette proposition. D'autre part il y a un magnifique hêtre pourpre qui lui semble très en danger vu la situation d'un des immeuble et la profondeur à laquelle il va falloir creuser. Elle voit également que des tas de compost ont été prévu. En général, ces tas de compost sont source de mauvaises odeurs, et ils lui semblent mal situés. Il faudrait déplacer le tas prévu le long de la haie du 35 Foestraets, vers le coin gauche au fond du terrain;*
- *Des riverains souhaitent soulever les éléments suivants :*
  - *Le constat qu'une maison ancienne (année de construction 1946 à confirmer) supplémentaire va être détruite et ainsi le charme du quartier va se trouver une nouvelle fois défiguré;*
  - *Le tissu urbanistique est fait de maisons unifamiliales et pas d'immeubles à appartements contrairement à ce qui est répertorié, pour les N°29 et 27 de l'avenue de Foestraets, sur le plan d'implantation;*
  - *La création d'une vue plongeante sur leur parcelle, avec l'implantation d'un immeuble en lieu et place du terrain tennis. L'étendue de la parcelle permettrait d'implanter l'immeuble B avec plus de recul;*
  - *La demande de l'engagement de la part des propriétaires et promoteur qu'aucun appareil d'extraction, ventilation aussi bien en sous-sol que sur les étages (liste non exhaustive), soit implanté proche ou en direction des limites séparatives et provoque ainsi des nuisances sonores dans notre environnement aussi bien intérieur qu'extérieur;*
  - *Engagement de la part du propriétaire que les toits resteront des toits végétalisés et qu'ils ne peuvent en aucun cas être convertis en terrasse;*

- La réalisation d'une expertise, préalable aux travaux, de leur bien et la prise en charge de tout dégât éventuel à l'intérieur et/ou à l'extérieur pouvant être causé par l'ampleur des travaux;
- Le maintien de la haie de lauriers ainsi que sa hauteur actuelle et également des arbres en limite de propriété, afin de préserver au maximum et sans interruption la vue plongeante créée sur leur parcelle;
- Ne pas autoriser l'implantation de zones de compost près de la limite de propriété compte tenu des désagréments olfactifs;
- La demande de ne pas autoriser le déroulement des travaux les samedis et jours fériés, compte tenu de l'ampleur, de la durée et des désagréments que ces travaux vont représenter pour l'ensemble des riverains;
- Une voisine fait les observations suivantes :
  - Dans le "Dossier à l'instruction" (openpermits Uccle) sur le plan d'implantation, le bien sis au n°29 av de Foestraets est qualifié d'immeuble à appartements. Or celui-ci est une maison unifamiliale. Pour assurer la bonne compréhension du quartier et des plans, il serait préférable de rectifier cette information. Sauf erreur de sa part, cette qualification erronée concerne également la maison située au numéro 27 de l'Avenue de Foestraets;
  - Quel sort est-il réservé aux arbres centenaires et plus jeunes et autres du terrain qui font l'âme de ce quartier? En outre, ils définissent l'environnement et réduisent les nuisances sonores. Au vu de la taille et la hauteur des bâtiments prévus et du nombre potentiel d'habitants, ces arbres garantiraient également l'intimité et la discrétion entre les propriétés;
  - Au vu de l'ampleur des travaux, pour des questions de santé évidentes, il serait préférable d'interrompre le déroulement des travaux les samedis et jours fériés.
- Des voisins font les observations suivantes :
  - Il y a deux niveaux de sous-sol : le -1 est de 684,9 m<sup>2</sup> et le -2 est de 843,15 m<sup>2</sup> - Ces sous-sols sont-ils en dessous des surfaces des appartements ? Merci de préciser. Il faudra garantir la stabilité de leur terrain par une expertise;
  - Qu'en est-il des aérations et extracteurs d'air ? Où sont-ils situés ? quelle garantie pour le bruit ?
  - Où vont se situer les citernes d'eaux de pluies ?
  - Au niveau de leur clôture mitoyenne, il y a des noisetiers à la limite des clôtures, vont-ils rester ? Qu'en est-il des autres arbres au niveau de la clôture ?
  - A quelle distance de leur clôture se situe l'immeuble B ? Quelle est la largeur de ce bâtiment ?
  - Il n'y a pas de terrasses sur les toits ?
  - La hauteur hors-sol est-elle bien de maximum 7 m ?
- Le Comité de quartier Fond'Roy suite à des inquiétudes de plusieurs riverains, a pris connaissance de l'enquête publique concernant la construction de 2 immeubles d'appartements au 33A avenue de Foestraets sur une parcelle occupée précédemment par une maison unifamiliale.
  - Le projet est présenté par le promoteur comme étant respectueux de la situation exceptionnelle du site, de l'environnement et des riverains. Il ne semble pas par ailleurs nécessiter de dérogation, ni de surface, ni de gabarit;
  - Mais les riverains s'inquiètent légitimement non seulement des nuisances du chantier, mais aussi des équipements techniques d'aération qui seront installés dans les 2 immeubles et du possible bruit de cette aération. Ils sont aussi attachés à la préservation de leurs belles haies mitoyennes de lauriers et de noisetiers. Ajoutons à cela le bruit de la circulation sur le long chemin d'accès, contigu aux propriétés voisines : 16 places de parking sont prévues en sous-sol, c'est-à-dire au minimum 32 passages par jour...;

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

27/11/2019 : dépôt de la demande;

03/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2020 : réception des compléments;

29/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/06/2020: réception des compléments;

10/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/08/2020: réception des compléments;

11/08/2020 +1j (26/09/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - Vivaqua;

26/10/2020 au 09/11/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté à une séance ultérieure dans l'attente de la réception d'un dossier justifiant de manière complète la démolition de la maison existante (aspects patrimoniaux, stabilité, intégration paysagère) et d'un plan paysager complété par l'ensemble des arbres et de la végétation existante, en ce compris la représentation exacte des couronnes des sujets;

26/01/2021 : réception des documents requis;

03/02/2021 : nouvelle séance de la Commission de Concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 08/10/2020 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/10/2020 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 08/10/2020 et émis le 16/10/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/10/2020;

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 :**

- En termes de localisation, le site d'implantation est situé avenue de Foestraets, 33/A et est composé des parcelles cadastrées 4ème div. Sect. D, 527k11/2, 527l11/2, 527d21/2 & 527m11/2, pour une contenance globale d'approximativement 5.787,65 m<sup>2</sup>;
- Il s'agit d'un terrain accessible depuis une voie carrossable d'une largeur de 3,50m et d'une longueur de ± 41,00m. Cet accès présente une pente montante depuis le niveau ± 9.00 (situé au bout de la voie d'accès) jusqu'au niveau ± 10.50;
- Le terrain est arboré tout le long de ses limites et est occupé par une ancienne villa unifamiliale datant du milieu des années 1940, devant laquelle s'étend une zone de parcage pour véhicules assez conséquente. Un jardin non entretenu comportant un terrain de tennis en asphalte se développe sur la droite de la villa. Ce jardin présente une légère pente vers l'Est de la parcelle (± 3,00 m de dénivelé pour une longueur de 100m);
- Le terrain comporte actuellement une surface plantée d'environ 1.600 m<sup>2</sup>;
- Le tissu urbain environnant est très ouvert et comprend majoritairement des bâtiments isolés (non mitoyens) sur des parcelles assez vastes. Il s'agit soit de grandes habitations unifamiliales, soit d'immeubles à appartements;
- La zone considérée est reprise au PRAS en zone d'habitation. Elle est également reprise dans le périmètre du PPAS n°48bis&ter;

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

- La demande porte sur la démolition de l'ancienne villa unifamiliale existante et la construction de deux nouveaux immeubles composés chacun de 3 appartements de type duplex. Le projet prévoit également la création d'un parking de 16 emplacements en sous-sol qui est accessible depuis une rampe côté sud, à l'entrée du terrain;

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

- Le plan d'implantation révèle que le projet s'implante en retrait des propriétés riveraines. Les retraits et la végétation permettent de minimiser l'impact visuel du projet et de préserver l'intimité des propriétés riveraines;
- Les options et les lignes directrices de la conception du nouveau projet peuvent être résumées comme suit :
  - L'intégration dans le cadre bâti et paysager environnant;
  - Le respect des prescriptions du PPAS n° 48bis&ter, ce qui dispense la demande de l'avis conforme du Fonctionnaire délégué;
  - Une architecture contemporaine et élégante, adaptée à l'environnement et en accord avec le bâti déjà présent dans le cadre existant et répondant aux objectifs des transformations en cours dans le quartier;
  - Des appartements (6 logements de 3 chambres à coucher) et des espaces communs projetés répondent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et ont fait l'objet d'une première analyse par les services de prévention incendie;

- Une minimisation de l'impact visuel du bâtiment en étudiant au mieux son intégration au terrain, en élaborant un jeu de volumes, de retraits de façade et de matériaux variés;
- Le maintien et la densification d'un cadre verdoyant de qualité aux abords du projet;
- Le projet est conforme à la zone dans laquelle il doit s'implanter et s'intégrera dans le cadre existant, en ce que :
  - Il présente une architecture et des aménagements de qualité;
  - Il prévoit un nombre suffisant d'emplacements de parking;
  - Il présente une densité conforme à la limite fixée par le PPAS n° 48bis&ter;
  - La surface plancher projetée est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 48bis&ter;
  - L'occupation du sol est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 48bis&ter;
  - L'occupation du sous-sol est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 48bis&ter;
  - L'implantation est conforme aux prescriptions du PPAS n° 48bis&ter : elle vise à faciliter l'intégration du projet dans le cadre existant, en tenant compte de l'implantation des immeubles voisins;
  - Le gabarit du projet est conforme aux prescriptions du PPAS n° 48bis&ter : il a été conçu pour assurer une intégration maximale dans son environnement; ainsi, le projet présente un gabarit de type rez-de-chaussée + 1 / hauteur maximale de 7m jusqu'au bord supérieur de la corniche. De plus, le niveau d'implantation du bâtiment a été déterminé précisément afin de s'intégrer à la topologie du terrain et limiter au maximum les déblais et remblais autour du bâtiment;
  - Les abords et jardins ont été conçus par un architecte paysagiste, pour préserver et valoriser autant que possible le cadre existant et le caractère vert de la parcelle;
  - Une attention particulière a été apportée à développer un projet paysager de qualité, en maintenant au maximum les caractéristiques de la parcelle et en renforçant la végétation;

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

- en matière de programme :
  - Le projet prévoit la création de 4 logements de type duplex et de 2 logements type penthouse, soit 6 logements au total sur cette vaste parcelle. Toutefois, au vu des particularités de la parcelle et de la typologie des logements environnants, il serait préférable d'envisager une meilleure variété de logements en envisageant également la conception de grandes unités unifamiliales;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La typologie des matériaux du projet s'inspire de celle de la maison existante. Les façades du projet sont composées de brique de parement brune type Peterssen Kolumba K55. Les châssis de fenêtre sont en aluminium thermolaqué de teinte gris moyen métallisé et les terrasses sont en plancher de bois exotique;
  - Le parti architectural proposé est de type contemporain et composé d'une combinaison de plans détachés du volume principal, formés par des décalages de façades ou des jeux de retraits. Ces dispositions formelles ainsi que la disposition de larges baies de fenêtres toute hauteur de niveau permettent d'éviter tout effet de masse ou de lourdeur;
  - La stratification horizontale des façades permet d'asseoir le volume sur le terrain et de l'intégrer naturellement dans son environnement;
  - Le projet prévoit toutefois l'aménagement de deux étages en sous-sol dont un en vue d'agrandir la surface habitable dans les logements inférieurs, ce qui nécessite d'importants mouvements de terrain afin de permettre un éclairage naturel de ces espaces complémentaires;
  - Le parti architectural du projet respecte l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants, eu égard, entre autres, au choix des matériaux et à l'environnement végétal existant. Toutefois, les deux immeubles présentent une similarité entre eux et méritent d'être étudiés de manière plus individuelle et identitaire. En ce sens, le « bloc B » présente un important développement de façade à proximité de la limite séparative de la parcelle avant et s'implante en-dehors de la zone imperméable du terrain de tennis existant, ce qui implique des modifications de relief du sol et de végétation;
  - En ce qui concerne les toitures, elles seront plates et recouvertes de végétations adaptées à leur environnement (toiture verte extensive). Il s'agit donc d'un matériau naturel dont l'apparence évoluera au fil des saisons et permettra également d'absorber et de temporiser les eaux pluviales. Cette option participe à l'intégration du projet dans son environnement. Il y a cependant lieu d'intégrer tous les équipements techniques au volume bâti;

- En ce qui concerne le chemin d'accès, il sera réalisé en matériaux perméables (à savoir des klinkers drainants);
- La rampe d'accès vers les garages du sous-sol sera implantée à plus de 5 mètres des limites parcellaires et conformément à l'article 2.3.3 du PPAS. Cette option du projet permet de limiter l'impact de la pénétration de la voiture en intérieur d'îlot mais nécessite d'être revue afin d'en limiter davantage les effets négatifs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet paysager a pour but de se relier au maillage vert et écologique de la Commune, et opte pour des recommandations et grands axes qui sont proposés pour le projet. Cependant un hêtre pourpre semble très en danger vu la situation de l'immeuble B et la profondeur à laquelle il va falloir creuser;
  - Les mesures d'aménagement du projet sont les suivantes :
    - Limitation des abattages d'arbres et déplacement de certains sujets afin de s'intégrer davantage à l'échelle du projet et de la parcelle;
    - Actions favorables à la biodiversité :
      - Installer sur le site des milieux d'accueil spécifiques pour la faune. Ceux-ci seront constitués de fascines et de fagots de bois morts et d'hôtel à insectes;
      - Placer des nichoirs pour oiseaux sur certains arbres. Des nichoirs pour les espèces observées à proximité dans les environs sont à privilégier;
      - Créer une zone humide reprenant les eaux de toitures et de ruissellement du terrain;
    - Clôtures :
      - Les haies périphériques sont maintenues;
      - Pose de clôtures « naturelles », composée de bois mort permettant le développement de la faune saproxylophage et de la chaîne trophique qui y est associée;
      - Si clôtures à mailles, mettre en place une clôture qui soit perméable à la petite faune afin qu'elle ne constitue pas un obstacle au déplacement de la faune;
      - Par exemple, une clôture en treillis présentant des mailles suffisantes (minimum 10x10 mm) pour le passage de la faune. Elle devra également être surélevée de 10 cm par rapport au sol;
    - Choix des plantations :
      - Ne pas avoir recours à des espèces invasives qui sont reprises à l'annexe 4 de l'Ordonnance relative à la protection de la nature du 1 mars 2012;
      - Ne pas avoir recours aux espèces reconnues invasives et inventoriées par le Belgian Forum on Invasive Species;
      - Choix d'espèces indigènes, adaptées aux conditions locales, préférentiellement mellifères et fructifères;
      - Choix des plantations recommandées dépend aussi si le site est dans ou juste à côté d'un habitat classé en Natura 2000;
    - Gestion / entretien :
      - Maintenir des zones de prairies à fauchage tardif;
      - Eviter les sources de perturbations chimiques en évitant l'utilisation d'engrais et d'amendements pour l'entretien de la végétation (utilisation uniquement des produits écologiques);
      - Des tas de compost ont été prévus sur la parcelle et il y a lieu de les implanter à bonne distance des limites séparatives;
    - Eclairage :
      - Limiter l'impact de l'éclairage extérieur pour les chauves-souris et sur l'avifaune nocturne. Au niveau des abords du bâtiment, si un éclairage est nécessaire des éclairages de type « balisage » au sol ou sur mât de très faible hauteur avec déflecteur vers le sol sont à privilégier;
      - Limiter l'éclairage extérieur des bâtiments au strict minimum et, en aucun cas, dirigé vers les zones boisées et les espaces verts. Si des éclairages en façades devaient être mis en place, les faisceaux lumineux seront exclusivement dirigés vers le bas et seront réduits à la surface qui doit être éclairée;
      - Les lampes utilisées doivent être les moins puissantes possibles afin de réduire le reflet de la lumière (halo lumineux) et les luminaires doivent être préférentiellement équipés



de LED's dont le spectre d'émission est inférieur à 575 nm. Les LED's de couleur ambrée seront préférées aux LED's de couleur blanche;

- Limiter l'impact de l'éclairage intérieur des bâtiments sur l'extérieur en prévoyant la mise en place de dispositifs occultant;
- Utilisations des eaux de pluies :
  - Création d'une zone humide au nord du terrain propice aux développements et aux maintiens de la petite faune indigène;
  - Réutilisation et infiltrations des eaux de ruissellement des bâtiments et chemins d'accès via cette zone humide;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Le projet propose la création d'un ensemble de 16 emplacements de stationnement pour véhicules, situés au deuxième sous-sol et accessibles par une rampe unique intégrée aux aménagements paysagers. Cette option offre un ratio de stationnement assez élevé compte tenu du nombre de logements proposés et des spécificités de ce quartier souffrant d'un déficit d'emplacements en voirie;
- Il s'indique toutefois de préserver les qualités paysagères de cette parcelle de fond en limitant de manière significative les accès carrossables à l'embouchure de la parcelle et en veillant à la conservation de l'écran d'arbres préservant la parcelle n°33 Foestraets en éloignant les cheminements piétons de cette limite séparative;
- Le projet prévoit également 18 emplacements pour vélos, et dont la localisation ne semble pas précisée sur les plans;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- L'ensemble du dispositif de gestion des eaux du projet s'inscrit dans les prescriptions et recommandations du RCU relatif à la gestion des eaux entré en vigueur le 28-11-2016;
- Le projet comprend trois réseaux :
  - Un réseau reprenant les eaux domestiques du bâtiment raccordé directement à l'égouttage publique via plusieurs chambres disconnectrice de contrôle;
  - Un premier réseau d'eaux pluviales dit « propres » récoltant les eaux pluviales de la toiture en zinc. Ces eaux se rejettent dans des citernes de récupération des eaux de pluies d'une contenance totale de 25 000 L (12 500 L par immeuble). Le dimensionnement de ces citernes a été calculé en fonction de la surface reprise (635 m<sup>2</sup>) et selon les impositions du RCU (635 m<sup>2</sup> x 33L = 20 955 L). Cette citerne d'eaux de pluie sera raccordée à un système d'exploitation domestique (WC appartements ou cassolette extérieure) et son trop-plein sera dirigé vers le bassin d'infiltration et d'évaporation du second réseau d'eaux pluviales décrit ci-dessous;
  - Un second réseau d'eaux pluviales dit « sales » récoltant les eaux des terrasses, du parking ou des aménagements extérieurs (via des drains ou des avaloirs) et se déversant dans le bassin d'infiltration et d'évaporation installé au nord du terrain. Le dimensionnement du bassin sera calculé en fonction de la surface imperméable totale du projet (1083 m<sup>2</sup>) et selon les impositions du RCU (1083m<sup>2</sup> x 33L = 35 739L). Des tests d'infiltrations seront effectués avant le début de la construction. Si l'infiltration à l'endroit prévu n'est pas possible, ce système sera remplacé par des citernes d'infiltrations équipés d'un trop-plein vers l'égouttage publique dont le diamètre sera inférieur à 25,40 mm;
- Le projet correspond ainsi aux objectifs principaux du RCU en réduisant la surface imperméable existante, en infiltrant ou réutilisant au maximum les eaux de pluies et en rejetant directement à l'égout publique les eaux usées;

○ en matière de l'aménagement de cette grande parcelle bâtie et partiellement plantée :

- L'application de l'article 175/15 du COBAT soumet à rapport d'incidences les projets visés au point 20 de l'annexe B du COBAT, à savoir : « *aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>* »;
- Le glossaire du PRAS (faisant partie des prescriptions littérales du PRAS) définit la notion de propriété plantée, de la manière suivante :
  - « *Terrain dont une grande part est couverte de plantations* »;
- Quant à la notion de plantations, elle est définie comme suit par ce même glossaire :
  - « *Arbre ou arbuste en pleine terre* »;

- Ainsi, au sens de l'article 175/15 du COBAT, l'« *aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>* », doit être compris comme étant : l'aménagement d'un terrain non bâti de plus de 5.000m2 dont une grande partie est couverte d'arbre ou arbustes;
- Il resterait alors à définir le seuil à partir duquel « *une grande part* » d'un terrain est plantée; cette notion n'étant pas définie;
- Dès lors que la définition de ce seuil ne pourrait se faire de manière arbitraire par l'autorité, nous considérons que c'est lorsque la plus grande partie du terrain (soit plus de 50%) est couverte d'arbres ou arbustes que la disposition précitée trouve à s'appliquer;
- En l'espèce, sur la base du relevé repris sur le plan en annexe, il est établi que le terrain est planté d'arbres et arbustes, à concurrence de 37%, soit moins de 50%;
- Par conséquent, l'article 175/15 du CoBAT n'est pas applicable, un rapport d'incidences ne doit pas être établi et la Commune est compétente pour statuer sur la demande de permis;
- Subsidiairement, il est nécessaire de relever que l'objectif des dispositions visées est de promouvoir les espaces verts et d'analyser l'impact des projets sur les espaces verts existants;
- Or, le projet s'inscrit dans le cadre de cet objectif puisqu'il vise, entre autres, la création d'un parc paysager qui améliore fortement la qualité actuelle du site;
- Subsidiairement et dans le même ordre d'esprit, en termes de superficie et d'aménagement, la propriété répond également aux critères d'une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> dont question à la prescription 0.5 du PRAS, mais étant bâtie, aménagée dans ses abords de surfaces de jardins, de zones de manœuvre et d'accès, et comportant même un terrain de tennis asphalté, il s'agit ici plutôt d'un « *réaménagement d'une propriété déjà urbanisée* » que d'un « *aménagement* » qui répondrait à la lettre à la prescription générale 0.5;
- La demande ne devait dès lors pas être soumise aux mesures particulières de publicité en application de cette prescription générale;
- en ce qui concerne la justification de la démolition du bâtiment existant :
  - Plusieurs motifs justifient la démolition du bâtiment existant :
    - Il s'agit d'une villa construite dans les années 1940 et ne correspondant plus aux normes et standards actuels en matière de logement;
    - L'isolation est entièrement à revoir;
    - Les éléments techniques et sanitaires sont à remplacer;
    - La rénovation de la villa existante engendrerait des coûts disproportionnés pour ce type de bien, eu égard aux normes et standards actuels, en termes d'aménagements, de performance énergétique et d'un point de vue technique;
    - Vu les dimensions de la parcelle et sa localisation, il est adéquat d'y développer un immeuble à appartements parfaitement conforme aux normes et standards actuels, d'autant plus que le plan particulier d'affectation du sol permet de l'envisager;
    - Le bâtiment existant ne présente aucun intérêt architectural particulier. Au demeurant, il n'est pas classé et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection qui justifierait son maintien;
    - L'ancienne villa semble au contraire inadaptée au cadre existant et aux prescriptions du PPAS, vu son implantation au bord de la limite de propriété;
    - La création de deux immeubles à appartements plutôt que le maintien du bâtiment existant s'inscrit d'ailleurs dans la politique visant à assurer une « croissance lente et mesurée de la densification du territoire » par une utilisation parcimonieuse des ressources foncières de la Commune d'Uccle, vu les dimensions de la parcelle qui se prête à accueillir un tel projet;
    - En ce sens, le projet répond au besoin croissant de logements, permettant d'offrir un habitat de qualité à différentes catégories de la population; dont les citoyens souhaitant continuer à demeurer dans le quartier concerné mais n'ayant plus l'utilité et la capacité d'entretenir une villa telle que celle existante actuellement;
    - Le terrain présente actuellement une surface imperméable de ± 1570 m<sup>2</sup>. Cette surface comprend la villa, l'accès, l'aire de stationnement et le terrain de tennis. Toutes ces emprises imperméables sont destinées à être démolies;
    - Le projet qui privilégie des revêtements de sol drainant et infiltrant permettra de réduire la surface imperméable existante de ± 500 m<sup>2</sup>;
    - Par soucis d'économie circulaire, les gravats et déchets « sains » issus des démolitions seront concassés sur place et serviront pour les remblais drainants de fondation des sous-sols et des terrasses des nouveaux bâtiments;

**Considérant qu'au regard du motif 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 vise la démolition d'une maison unifamiliale présentant peu de qualités patrimoniales et implantée en bordure de terrain, et fait place à l'implantation de deux immeubles de logements bien intégrés à leur environnement bâti et paysager, notamment guidés par le prescrit du PPAS n° 48bis&ter;
- Le programme de la demande comporte néanmoins un manque de variété de typologie des logements;

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

- envisager une meilleure variété de logements en proposant également la conception de grandes unités unifamiliales;
- limiter de manière significative le volume et l'emprise en sous-sol du volume B, limiter son implantation sans dépassement de la superficie du terrain de tennis existant, et réduire son occupation à 2 unités de logements;
- opter pour une meilleure identité de chaque bâtiment, tout en conservant une typologie cohérente (orientation, équilibre des pleins et des vides,...);
- limiter l'emprise des constructions en sous-sol, et par conséquent, des délais aux abords des bâtiments, en évitant de localiser des espaces de vie au niveau du premier sous-sol;
- limiter de manière significative les accès carrossables à l'embouchure de la parcelle et veiller à la conservation de l'écran d'arbres préservant la parcelle n°33 Foestraets en éloignant les cheminements piétons de cette limite séparative;
- intégrer tous les équipements techniques au volume bâti et assurer l'absence de nuisances, sonores ou visuelles, envers les parcelles limitrophes;
- localiser les emplacements pour vélos à proximité des accès des bâtiments;
- veiller au maintien du hêtre pourpre à proximité du bloc B ;
- veiller au maintien des haies périphériques, en y supprimant les massifs de bambous ;
- planter les zones de compost à bonne distance des limites séparatives de la parcelle afin d'éviter les nuisances envers le voisinage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

**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 03/02/2021**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45358-2020 - Enquête n° 289/20**

**Demandeur : Madame Laurie Buchet**

**Situation : Avenue Winston Churchill 153**

**Objet : Réaménager l'appartement une chambre au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, rehausser le mur mitoyen arrière avec l'immeuble n°155 et mettre en conformité l'escalier hélicoïdal vers le jardin (non conforme au PU 16-35745-2002)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45358-2020 introduite, en date du 11/06/2020, par Madame Laurie Buchet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager l'appartement une chambre au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, à rehausser le mur mitoyen arrière avec l'immeuble n°155 et à mettre en conformité l'escalier hélicoïdal vers le jardin (non conforme au PU 16-35745-2002) sur le bien sis avenue Winston Churchill, 153;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et le long d'un espace structurant;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 en ce que l'escalier hélicoïdal dépasse la profondeur des immeubles voisins au droit de la mitoyenneté,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 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 :**

11/06/2020 : dépôt de la demande;

08/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/10/2020: réception des compléments;

26/10/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/12/2020 au 13/01/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/02/2021 : 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 et en recul d'une voirie régionale;
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par la ligne de tram 7 de la STIB, en site propre délimité par deux rangées d'arbres;

- L'immeuble n°153 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+3+T et fait, avec le n°153 qui lui est mitoyen à gauche, partie d'un bel ensemble architectural;
- Il est divisé en 3 logements;
- Le bâti environnant est composé de constructions anciennes similaires ou d'immeubles à appartements multiples plus hauts et plus profonds;
- Le permis d'urbanisme 16-35745-2002 permet au 2<sup>ème</sup> étage un appartement de 1 chambre avec terrasse et escalier hélicoïdal, mais cet escalier n'est pas implanté à l'endroit autorisé;
- L'immeuble n°155 présente, en façade arrière, un bow-window et trois terrasses non conformes au Code civil, entraînant des vues droite et oblique vers le bien sis au n°153;
- Celui-ci présente la même qualité architecturale de la façade avant, mais a été rehaussé à l'arrière, et la façade arrière a été fortement modifiée;

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

- Des modifications de l'aménagement intérieur entraînant des modifications structurelles;
- La suppression de la mezzanine illicite;
- La rehausse du mur mitoyen de gauche le long de la terrasse et de l'escalier vis-à-vis du n°155;
- L'abaissement de l'allège de la baie de la salle à manger (dispensé de permis);
- La mise en conformité de l'escalier hélicoïdal extérieur;

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

- L'immeuble a fait l'objet de plusieurs infractions urbanistiques notamment au rez-de-chaussée;
- La demande vise uniquement l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage où des travaux intérieurs sont envisagés;

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

- La demande n'intervient pas en façade avant et n'a dès lors pas d'impact sur la ZICHEE;

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

- en matière de programme :
  - l'appartement est composé de 4 pièces en enfilade et d'une terrasse en façade arrière,
  - la travée de circulation verticale est située le long du mur mitoyen de gauche,
  - en façade avant, une petite pièce à l'avant de la circulation verticale est située 5 marches plus haut que le niveau de l'appartement et est aménagée en salle de bains,
  - la demande vise à déplacer la salle de bain plus au centre du plan et d'affecter cet espace à un bureau, plus ouvert sur la chambre,
  - la structure est modifiée pour placer la chambre en façade, ouverte sur le bureau et le dressing,
  - la 2<sup>ème</sup> pièce est divisée pour organiser le dressing, la salle de bains et un WC séparé,
  - l'allège de la baie de la salle à manger en façade arrière est abaissée afin d'offrir une porte fenêtre vers la terrasse,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'escalier hélicoïdal a été placé contre le mur mitoyen de gauche n°155, au-delà de la terrasse, donc 1,38 mètre plus loin que ce qui est prévu au Permis d'urbanisme n°35745,
  - la pause d'un écran opalin de 3 mètres de long permet de palier aux vues droite et oblique depuis le n°155 vers la terrasse,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage, la zone de recul n'est pas aménagée en jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - seul le châssis de la façade arrière est modifié;

**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 :
  - L'implantation de l'escalier hélicoïdal dépasse la profondeur des immeubles voisins au droit des murs mitoyens, mais minimise l'impact visuel sur la parcelle n°155 par rapport à un long escalier droit,
  - Vu les terrasses non conformes au Code civil de l'immeuble n°155, la pose d'un pare-vue se justifie,

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 article n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/02/2021**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44166-2018 - Enquête n° 285/20 - Article 126/1**

**Demandeur : S.A. Erelim c/o Monsieur Yaron Swerdlow**

**Situation : Chaussée de Waterloo 715 - bte 3**

**Objet : transformer un plateau de bureaux en 7 logements au 2<sup>ème</sup> étage et étendre l'immeuble au 3<sup>ème</sup> étage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44166-2018 introduite le 14/06/2019 par la S.A. Erelim c/o Monsieur Yaron Swerdlow, modifiée (plans 03.01 - 03.02 - 03.03 - 03.04 - 03.05 - 03.06 - 03.07 - 03.08 - 03.09 - 03.10 indicés A et datés du 16/05/2019) en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT en dates du 09/05/2019 et du 28/05/2018, modifiée une seconde fois (plans non indicés et non datés) en date du 07/08/2020 en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT, et visant à présent à transformer un plateau de bureau en 7 logements au 2<sup>ème</sup> étage et étendre l'immeuble au 3<sup>ème</sup> étage sur le bien sis chaussée de Waterloo, 715 - bte 3;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
      - non-respect de l'article n°6 - la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que les rehausses du 3<sup>ème</sup> étage aggravent une situation de fort dépassement du profil mitoyen le plus haut;

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

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *Observations :*
  - *Projet de qualité;*
- *Réclamations :*
  - *Les nuisances pendant la phase chantier :*
    - *Acoustiques (phasage de chantier, horaires, types de machines, nombre de camions ?);*
    - *Pollutions dues aux déchets de chantier et présence de matériaux dangereux et les poussières de chantier ?*
    - *Sécuritaires (implantation des grues et impact sur le trafic des rues avoisinantes ainsi que la sécurité des enfants);*
  - *L'agrandissement du bâtiment qui gêne la vue;*
  - *Plus d'habitant qui génèrent plus de déchets;*
  - *Nuisances dues à l'augmentation du nombre d'habitants;*
  - *Problème de parking dans le quartier déjà surchargé;*

- *Problèmes en cas d'incendie (projet au-dessus d'une galerie commerçante);*
- *Propositions :*
  - *Pas de travaux la semaine avant 9h et après 17h ni le samedi;*
  - *Préserver les qualités de vie des riverains pendant la phase chantier;*
  - *Plutôt que de prévoir du logement, prévoir le placement de panneaux solaires;*
  - *Etablissement d'état des lieux avant et après chantier;*

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

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

Vu l'avis favorable majoritaire de la Commune d'Uccle et de Bruxelles-Environnement et l'avis défavorable minoritaire de Urban-DU et Urban-DPC, émis lors de la Commission de concertation en séance du 02/10/2019;

Vu les résultats de la troisième enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 inclus sur base de la demande nouvellement modifiée et l'absence de réclamation ou observation;

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

27/07/2018 : dépôt de la demande;

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

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

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

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

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

09/05/2019 et 28/05/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

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

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

02/10/2019 : séance de la Commission de concertation et avis favorable majoritaire de la Commune d'Uccle et de Bruxelles-Environnement et avis défavorable minoritaire de Urban-DU et Urban-DPC;

24/10/2019 : réception d'un courrier adressé au Collège des Bourgmestres et Echevins, notifiant l'intention du demandeur d'introduire des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT et suspension de la procédure;

07/08/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

30/12/2020 au 13/01/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

Considérant la demande modifiée, considérant les modifications au nouveau des unités et du compartimentage, un nouvel avis SIAMU est requis;

Considérant que ce nouvel avis a été sollicité et rendu en date du 04/08/2020;

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

- L'immeuble dans lequel se situe la demande, est situé dans le pôle commercial de la Bascule (galerie commerçante), le long de la chaussée de Waterloo et occupe l'îlot entre les rues de la Bascule, Stanley et Vanderkindere;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus (STIB, De Lijn et TEC) et en partie par la ligne de tram 7 de la STIB;
- La parcelle est entièrement construite, hormis un recul au rez-de-chaussée à front de la chaussée de Waterloo (comportant les accès piétons et parking) et s'étend profondément en intérieur d'îlot;
- L'accès aux parkings liés à ce complexe se fait (voir plan d'implantation) :
  - en double sens (entrée et sortie) via la rue Stanley, située de l'autre côté de l'îlot par rapport à la chaussée de Waterloo;
  - en double sens (entrée et sortie) via la chaussée de Waterloo;
  - en sens entrant via la rue Vanderkindere;
- Le couvert végétal est nul, la parcelle étant totalement couverte;
- L'immeuble mixte n°715 sur lequel porte la demande :
  - se développe très profondément en intérieur d'îlot et comporte, au niveau des étages, un patio central afin de pouvoir éclairer tous les locaux;
  - est constitué d'une galerie commerciale au rez-de-chaussée et deux étages de bureaux et d'équipements (atelier d'architecture, bureaux Ladbrokes (plus en exploitation), école de danse, cabinets dentaires et salle de sport privée);
  - le sous-sol sous ce bâtiment (hors partie de parking "Q-Park") est également affecté à du parking (33 places réservées aux commerçants) et à des locaux de stockage et techniques;
  - il possède différents accès (hormis les entrées de parking), via la chaussée de Waterloo (n°715), la rue Vanderkindere mais également depuis les parcelles voisines comme depuis le magasin "Inno" (sur la droite);
  - à fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
    - Le permis d'urbanisme n°16-25383-1968 portant sur l'ensemble de la galerie, du grand magasin "Inno", du parking à étages et avec un seul niveau au-dessus de la galerie en précisant une affectation à définir ultérieurement;
    - Le permis d'urbanisme n°16-25830-1969, portant sur l'ensemble commercial;
    - Le permis d'urbanisme n°16-42587-2015 concernant la mise en conformité du 2<sup>ème</sup> étage de la galerie commerciale;
- La partie concernée par la demande se situe au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment, autour du patio central, dans les anciens locaux de bureaux et dont une partie des fenêtres (en façade Ouest) donnent sur le niveau extérieur du parking (Q-Park);
- Le bâti environnant est constitué à droite du grand commerce à l'enseigne "Inno", comportant un niveau de moins, du parking dont le dernier niveau se situe 2 niveaux plus bas et en cœur d'îlot et à gauche d'un grand commerce du secteur alimentaire, comportant en façade à front de chaussée un bâtiment R+2 et toiture plate et couvert d'un bâti de rez-de-chaussée sur toute la parcelle;

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

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

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation du 2<sup>ème</sup> étage de bureaux en logements avec un réaménagement complet de tout le plateau;
- Le patio central est maintenu ainsi que tous les éléments de structure;



- Les unités de plain-pied sont placées du côté de la chaussée de Waterloo et le long de la façade ouest (parking extérieur), les unités en duplex ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- Les rehausses ponctuelles des unités en duplex sont placées en retrait par rapport au patio d'environ 4 mètres;
- Le projet crée 10 logements au total dont 6 en duplex avec une mixité du nombre de chambres (4 logements 1 chambre et 6 logements 2 chambres);
- Chaque logement possède un patio et/ou un accès sur une terrasse en toiture et chacun de ces patios et/ou terrasses sont privatisés par des bacs plantés ou des retraits plantés;

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

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

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

- en matière de programme :
  - Le programme est varié et le projet présente et ce, dans de bonnes proportions, des logements de 1 chambre et des logements de 2 chambres;
  - Chacun des logements, qu'ils soient en duplex ou de plain-pied, présente une surface agréable et de qualité avec des chambres qui sont spacieuses et facilement aménageables et des espaces extérieurs facilement accessibles et privatifs;
  - Les entrées des 6 unités en duplex se font via les patios privatifs. Des panneaux coulissants métalliques perforés viennent privatiser ses entrées et ces mêmes panneaux assurent l'intimité de ces unités étant donné leurs ouvertures vers le patio;
  - Cette circulation extérieure, devant les unités de logement, ne soulève que peu d'objection étant donné que l'intimité peut être préservée par ces panneaux;
  - Il n'y a aucun accès commun vers la toiture, hormis l'accès vers la terrasse d'attente demandée par le SIAMU du côté de la façade située chaussée de Waterloo, permettant ainsi une intimité maximale, de par les pourtours plantés, pour les terrasses privées des logements;
  - Toutes les unités de logements ont leurs ouvertures vers le patio, sauf pour les unités 9 et 10 qui ont leurs ouvertures, déjà existantes, vers le parking extérieur (Q-Park);
  - Cependant, les patios restent minimes et ne permettent que peu de dégagements visuels et n'offrent pas la respiration attendue;
  - Il y a lieu d'agrandir les patios et de limiter le nombre de logements;
  - Au regard de la structure existante et à maintenir, le bâti entre les axes D et F, à partir de l'axe 4 et jusqu'à l'axe 6, un patio de l'axe 6 à 7, un bâti de l'axe 7 à 9, un patio de 9 à 10 et redémarrer le bâti de l'angle à partir de l'axe 10;
  - L'autre aile de bâti entre les axes A et C doit être ventilé de la même manière;
  - Et enfin, le bâti de l'aile le long du parking doit être limité à l'axe G, quitte à supprimer le patio entre les axes E et F, devenu obsolète;
  - Les matériaux prévus, pour toutes les parties neuves, sont élégants et se marient harmonieusement avec le blanc de l'enduit existant aux niveaux inférieurs du patio;
  - Les caractéristiques initiales de l'ensemble du bâti au niveau du patio sont conservées et les raccords sont harmonieux avec des façades claires et des menuiseries foncées au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et des menuiseries claires pour les rehausses du 3<sup>ème</sup> étage afin d'alléger l'ensemble et de minimiser les impacts visuels;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Bien que le nouveau gabarit soit dérogoire, les rehausses n'induisent aucune nuisance au niveau du voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La parcelle étant entièrement couverte, le projet apporte une amélioration significative au niveau de la verdurisation de l'ensemble;
  - En effet les nouvelles toitures sont traitées en toitures vertes extensives, la dalle de toiture du 1<sup>er</sup> étage est percée afin de créer des patios privatifs avec de larges bacs plantés et autour des terrasses au 2<sup>ème</sup> étages des reculs de plus d'1,90m en toiture verte extensive sont prévus;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit des accords avec la société gérant le parking existant et servant actuellement aux surfaces commerciales de la galerie marchande, aux bureaux, aux cabinets dentaires et à l'école de danse présents sur le site de "la Bascule" et ce, afin de réserver une dizaine d'emplacements pour les nouveaux logements créés;
  - Le parking possède déjà un accès aisé vers le 1<sup>er</sup> étage via une porte sécurisée;
  - Aucune nouvelle place de parking ne sera aménagée sur le site;
  - Ce parking étant fortement occupé autant par le public que par le privé, il reste accessible via badges à toutes heures du jour et de la nuit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet n'est pas soumis au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Il est à noter que chacune des rehausses est établie en recul afin de préserver les qualités d'ensoleillement à l'intérieur du patio au niveau du 1<sup>er</sup> étage (bureaux et cabinets dentaires);
  - Toutes les vues, circulations et terrasses ne sont présentes qu'autour du patio, le projet fonctionne de manière autocentrée et les éventuelles nuisances sonores ne sont limitées qu'au projet même;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Les rehausses ne se font uniquement que le long de la toiture plate du restaurant (McDonalds) et le long de la toiture de la surface commerciale (Inno);
  - Le contexte bâti est déjà fortement plus haut que ces deux bâtiments mitoyens d'environ 1 étage et les rehausses ponctuelles sont, pour le côté du restaurant, de l'ordre de 2,20m avec un dépassement en hauteur d'environ 11,80m et pour le côté de la toiture de la surface commerciale, de l'ordre de 2,20m avec un dépassement total de la toiture d'environ 6,80m;
  - Etant donné les fonctions de ces bâtiments mitoyens, que leurs parcelles sont entièrement couvertes et que le contexte bâti contenant du logement se situe pour le plus proche à 30m et en moyenne à plus de 50m, cette dérogation n'est pas susceptible de causer quelque nuisance que ce soit de perte d'ensoleillement ou de perte de vue;

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

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

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés (plans 03.01 - 03.02 - 03.03 - 03.04 - 03.05 - 03.06 - 03.07 - 03.08 - 03.09 - 03.10 indicés A et datés du 16/05/2019) en dates du 09/05/2019 et du 28/05/2019 :**

- Le projet apporte des solutions en ce qui concerne les points soulevés par le SIAMU, la configuration proposée des accès reste inchangée par rapport à la demande initiale mais des améliorations sont apportées à la sécurité incendie du projet et du complexe. Ces modifications ont été approuvées par le service SIAMU dont l'avis est joint au dossier :
  - La mise en place d'un sprinklage domestique dans les nouveaux logements;
  - La mise en place d'une détection incendie à l'étage de bureau situé immédiatement sous les logements (au niveau du 1<sup>er</sup> étage);

- Concernant la densification, au regard de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme, le projet ne densifie aucunement la parcelle et, au contraire, réduit la densification en diminuant la surface plancher de 22 m<sup>2</sup> et le volume total de 169 m<sup>3</sup>;
- Considérant que les réclamations et/ou observations faites par les riverains lors de l'enquête publique n'ont pas porté sur la densification en tant que telle du projet;
- Le projet ne répond pas aux autres conditions de l'avis de la Commission de concertation du 14/11/2018 :
  - Cependant, bien que les qualités de l'ensemble des logements ne soient pas remises en cause, ni même le rapport harmonieux entre les pleins et les vides, il y a lieu de diminuer le nombre de logements à prévoir afin de limiter les impacts d'un programme d'habitations dense;
  - Considérant que la structure existante du bâtiment permet une largesse de manœuvre sans dénaturer la typologie du bâtiment existant, il y a lieu de modifier la structure proposée;
  - Considérant que la demande modifiée n'apporte aucun accord préalable quant au parking;

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

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

**Considérant que la demande modifiée a été une nouvelle fois amendée (documents et plans non indicés et non datés) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/08/2020 :**

- le nombre d'unité de logements a été réduit à 7 logement (initialement 10 logements) et ceux-ci sont répartis en 3 appartements de plain-pied et en 4 duplex, possédant tous, comme initialement, des espaces extérieurs;
- le programme des logements se répartit comme suit : 4 appartements à 3 chambres, et 3 appartements à 2 chambres;
- la réduction du nombre d'unité de logements se fait au profit de l'agrandissement des patios au 2<sup>ème</sup> étage;
- dans cette version modifiée, ces patios du 2<sup>ème</sup> étage, séparant les volumes construits et affectés aux logements, garantissent une largeur entre 4,5 m et 5 m et comportent des écrans végétaux;
- réalisés par des bacs plantés, ceux-ci préservent l'intimité de chacun de ces patios par rapport à la coursière d'accès aux différents logements;
- l'appartement repris U10 aux plans (situé au niveau de la « frite » au Sud) est supprimé au profit de l'agrandissement de l'appartement repris U7 (et initialement nommé U9) et au profit de l'aménagement d'un patio végétalisé accessible pour ce logement;
- afin d'en réduire leur nombre et agrandir les patios extérieurs, les modifications apportées au niveau des logements maintiennent des programmes de logements de qualité et ainsi qu'un nombre de chambres par logement suffisant afin de répondre à la demande;
- les rehausses au 3<sup>ème</sup> étage sont limitées à 4 volume, contre 6 volume dans la version initiale, diminuant dès lors l'impact de la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et minimisant également l'impact au sein de l'intérieur d'îlot;
- le 3<sup>ème</sup> étage comporte encore 7 espaces extérieurs de terrasses et espaces végétalisés;
- la notice explicative propose des exemples d'habitats de même type, autocentrés et accessibles via des patios ou des coursières extérieurs, à l'intérieur de l'îlot;
- une offre de Q-Park, est jointe au dossier, et propose un accord préalable pour les emplacements de parking. La notice explicative confirme que le parking dispose de suffisamment d'emplacements libres tout au long de l'année et le demandeur s'engage à fournir à l'administration communale, dès la fin des travaux, une copie des contrats de location;

Considérant que ces modifications sont en conséquence telles (diminution substantielle du nombre de logement) que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

**Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents et plans non indicés et non datés) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux considérant que:**

- la demande modifiée répond aux conditions émises lors de la Commission de concertation du 24/10/2018, la densification est limitée via la réduction du nombre de logements, les bâtis sont limités, les objectifs du SIAMU sont atteints, les nouveaux avis SIAMU ont été fournis ainsi qu'un accord entre le demandeur et Q-Park, la société gérante du parking existant;
- cette demande modifiée répond également aux inquiétudes d'Urban, en effet :
  - la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'impact sur l'intérieur d'îlot est minimisé de manière substantielle au regard de la suppression de 3 logements;
  - bien qu'il s'agisse d'un mode d'habitat atypique, de nombreux exemples précurseurs, réalisés au sein de grandes villes ont vu le jour et s'avèrent garantir un habitat de qualité et recherché;
  - bien que les logements soient accessibles via une coursive extérieure et commune, chaque entrée est privatisée via des panneaux métalliques perforés coulissants et d'autant plus qu'il n'y a aucun espace communs vers la toiture (hormis accès vers la terrasse d'attente pour les pompiers) et que les terrasses aménagées garantissent l'intimité des lieux par l'installation des brise-vues (bacs plantés);
  - il est également à noter qu'au sein de l'intérieur d'îlot, les nouvelles constructions n'ont aucune baie située à moins de 10 m de tout bâtiment ni même aucune baie à moins de 10m, mesuré dans un angle de 120° d'ouverture horizontale, d'une baie d'un autre logement. Au sein du patio central et commun, la largeur est de 10 m;
  - quant au contexte bâti environnant, les distances sont encore plus importantes : entre 50 et 55m par rapport au bâti au Sud (rue Vanderkindere), entre 50 et 55m par rapport au bâti situé à l'Ouest (au-delà du parking) et 45m par rapport à la façade arrière du bâtiment situé au Nord (rue de la Bascule);
  - les extérieurs aménagés au 3<sup>ème</sup> étage des logements repris U1, U2, U5 et U6 aux plans sont « autocentrés », de sorte que l'utilisation de ces terrasses introverties au sein du projet ne peuvent en aucun cas induire de nuisance par rapport aux immeubles implantés à front des voiries les plus proches, à savoir la rue Vanderkindere au Sud et la rue de la Bascule au Nord;
  - les terrasses des logements repris U3 et U4 aux plans sont entièrement privatisées par rapport à ces mêmes voiries et ne peuvent constituer plus de nuisances pour les immeubles situés de l'autre côté de la chaussée de Waterloo, au trafic intense et extrêmement bruyante en situation existante;
  - la terrasse du logement repris U7 aux plans n'a d'impact que sur le parking existant de Q-Park;
  - concernant l'apport en éclairage naturel :
    - les ouvertures vers le parking sont déjà existantes et font l'objet de servitudes de vues entre les différentes copropriétés, datant de la construction de ces différents ensembles, et les actes de base ont entériné et légitimé toutes les servitudes;
    - l'ensemble des logements répondent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surface nette éclairante, voire les dépassent largement au niveau des baies des différents séjours;
    - les halls d'entrée sont éclairés de manière zénithale par des verrières;
    - pour les unités de logements situées à front de la chaussée de Waterloo, les baies des séjours sont ouvertes sur les patios intérieurs qui offrent un recul de plus de 4,5m et les baies des chambres sont orientées vers les patios intérieurs;
  - l'ensemble des logements proposent des surfaces nettes habitables, surfaces nettes éclairantes ainsi que des hauteurs libres sous-plafond supérieures aux normes prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ces logements proposent également des espaces extérieurs de qualité et augmentant de ce fait leur attrait;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.  
La dérogation au RRU, article n°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/02/2021**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45425-2020 - Enquête n° 293/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame A.L. et D.B.**

**Situation : Avenue Hellevelt, 61A**

**Objet : la transformation d'un garage et d'un bureau en une habitation unifamiliale avec un garage, la construction d'une nouvelle toiture, la modification et la rehausse des façades, le changement du portail à l'alignement de l'avenue.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45425-2020 introduite, en date du 24/07/2020, par Madame Doha Boulanouar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un garage et un bureau en une habitation unifamiliale avec un garage, à construire une nouvelle toiture, à modifier et à réhausser des façades, ainsi qu'à mettre en conformité le changement du portail à l'alignement de l'avenue, sur le bien sis avenue Hellevelt, 61A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 29bis - QUARTIER CLIJVELD - ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en date du 12/07/2007 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°6 - zone de recul (implantation et hauteur de haie);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12 au 13/01/2021 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 :**

24/07/2020 : dépôt de la demande;

07/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2020: réception des compléments;

27/10/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

30/12 au 13/01/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/02/2021 : 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 principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante et desservie par des bus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande (n°161 et n°161A) est située à l'angle de la chaussée de Saint-Job et de la rue Hellevelt,

- Avant la division, elle comprenait une villa 4 façades et un garage accolé au mitoyen de gauche de la chaussée (Permis d'urbanisme n°16-14317-1949), agrandi dans les années 70 (Permis d'urbanisme n°16-26377-1970) et transformé en partie en bureau,
- Ces deux constructions sont similaires, formant un caractère d'ensemble, les baies sont entourées d'un appareillage de briques, les châssis sont blancs, les toitures en tuile rouge,
- Suite à la division, la villa a été divisée en deux et le garage est situé sur une parcelle de 126 m<sup>2</sup>,
- Le gabarit est R+1+T, de typologie à 3 façades. La façade arrière est aveugle, située sur la limite de la parcelle,
- La parcelle est bordée à l'alignement par une haie et un portillon haut en bois,
- Le jardin est situé à l'avant - la zone de recul et une petite zone latérale du côté droit,
- Le bâtiment est mitoyen à gauche et en fond de parcelle,
- Le 1<sup>er</sup> étage est affecté à un bureau, les combles ne sont pas aménagés,

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

- L'aménagement d'une maison, en conservant le garage existant,
- Le 1<sup>er</sup> étage est destiné au séjour,
- Le toit est surélevé afin d'aménager 2 chambres et une salle de bain,
- Sous le faite de la toiture, les combles sont destinés à un espace de rangement,
- L'isolation des façades et le remplacement des châssis,

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

- Le projet maintient le bâti et le volume est augmenté en s'intégrant aux maisons de gauche;

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

- en matière de programme :
  - la maison comprend deux chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le toit est rehaussé à la hauteur de la maison mitoyenne, sous forme de deux versants, ce qui rehausse la façade latérale de droite en forme de pignon,
  - le gabarit respecte celui des maisons de gauche et s'intègre parfaitement dans cet alignement,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin se situe à l'avant et en zone latérale, délimité par des haies;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est maintenu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne d'eau de pluie de 3.500 L est reliée à la buanderie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont isolées par l'extérieur, avec crépi blanc, objet de la dérogation à l'implantation dans la zone de recul,
  - les châssis sont remplacés en PVC de teinte noire,
  - la toiture est couverte de tuiles plates de teinte foncée,
  - l'ensemble est sobre et bien équilibré mais fait perdre le caractère d'ensemble d'origine. Il y a dès lors lieu de maintenir le style d'origine en renonçant à l'isolation des façades avant et latérale, en maintenant les cadres et seuils de briques, des châssis blanc et des tuiles rouges,
  - la toiture doit comprendre un 3<sup>ème</sup> versant afin de créer une croupe de manière à atténuer la rehausse par rapport à la maison voisine de droite,

**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, la demande déroge à l'article 6 du PPAS :

- l'article du PPAS relatif à la zone de recul prescrit « *La zone de recul est libre de toutes constructions* » et l'isolant de façade empiète dans cette zone,
- Pour les zones de recul situées en avant d'une zone d'habitat en ordre continu, « *la hauteur des clôtures situées à front de voirie est limitée à 0,80m, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures des propriétés mitoyennes.* » et autant la haie que le portail dépassent largement cette hauteur,

Considérant que la haie et le portillon à l'alignement sont plus hauts que la limite à 0,80 mètre prévue par le PPAS. Vu la présence d'un arrêt de bus à l'avant de la parcelle, la présence de la haie haute se justifie et la hauteur du portillon s'harmonise avec la haie, mais elle doit être entretenue de manière à ne pas dépasser la hauteur du portillon ;

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

- Renoncer à l'isolation thermique des façades avant et latérale et maintenir les contours de baies existants,
- Maintenir des châssis de teintes blanches à croisillons et des tuiles rouges afin de conserver le caractère d'ensemble avec la maison voisine de droite,
- Prévoir une croupe en créant un versant latéral à la toiture de minimum 1/3 de la largeur du pignon,
- Maintenir la haie à la même hauteur que le portillon,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que l'équilibre de l'implantation en façade avant doit être amélioré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise du parking doit être réduite et les arbres existants conservés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dalle du parking doit être couverte de 60 cm de terre;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE unanime 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 dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article 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 03/02/2021**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44676-2019 - Enquête n° 292/20 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. FORJACO c/o Monsieur Thierry Kislanski**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1387 - 1389**

**Objet : transformer entièrement deux maisons existantes, en changer l'affectation et construire un nouvel immeuble de 3 unités de logements**

**AVIS**

**La commission décide de reporter son avis à une date ultérieure.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/02/2021**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44333-2018 - Enquête n° 287/20 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. 1897 Chaltin c/o M. Axel BOEDTS**

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

**Objet : construire un immeuble de 9 appartements et 9 parkings en sous-sol**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44333-2018 introduite le 15/11/2018 par la S.P.R.L. 1897 Chaltin c/o M. Axel BOEDTS, et modifiée en application de l'article 126/1 al.4 du CoBAT, le 22/05/2020 et visant à construire un immeuble de 9 appartements et 9 parkings en sous-sol sur le bien sis rue Colonel Chaltin 34 - 36;

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le dépassement de 3 mètres à l'arrière privera de quelques heures de soleil l'immeuble n°32, le matin, et réduire l'éclairage et la vue, trouble la jouissance de l'appartement de la réclamante et sa qualité de vie, et propose un recul latérale de 3 mètres,*
- *maintenir les grands arbres en fond de parcelle qui créent un bel écran visuel et nourrissent les insectes avec leurs fleurs et l'arbre en zone de recul,*
- *la façade avant n'est pas alignée au n°38. Cette avancée entraine une modification de l'éclairage (NO) de la vue et de l'ensoleillement. Demande que le projet soit implanté dans l'alignement de la maison, sur au moins 2 mètres,*
- *les terrasses arrières entraînent la pose de panneaux brise vue en verre opaque,*
- *le dépassement des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, en dérogation détériorent les locaux de vie des derniers étages de la maison,*
- *le jardin du n°38 est situé 90 cm plus haut que la terrasse projetée. Crainte que la haie soit détériorée par la construction du parking et de la terrasse,*
- *les terrasses empêchent les vues droites mais pas les vues obliques,*
- *le projet s'adapte au gabarit de l'immeuble le plus haut de la rue, mais pas à la moyenne des constructions. Le projet doit être mis au gabarit des autres immeubles, soit R+2 ou R+3,*
- *les plans ne mentionnent pas les arbres à maintenir en fon de parcelle,*
- *la pente de garage est trop importante,*
- *la citerne d'eau de pluie doit être suffisante,*
- *la demande doit être totalement en français,*
- *les plans ne mentionnent pas la profondeur du parking sur la parcelle, et entraine l'abattage de 9 arbres,*
- *le gabarit de l'immeuble proposé ne s'accorde pas au quartier,*

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

15/11/2018 : dépôt de la demande;  
18/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
16/04/2020 : réception des compléments;  
30/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
11/06/2020: réception des compléments;  
19/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;  
27/08 au 10/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis au 06/11/2019;  
06/11/2019 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation et **Avis DÈFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme;  
22/05/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;  
16/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
10/08/2020, 11/09/2020, 14/09/2020 : réception des compléments;  
17/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;  
30/12/2020 au 13/01/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

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

### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

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

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

### **Services publics**

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

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

**Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :**

- g) *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);*
- h) *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;*
- i) *Réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

**Les eaux à gérer :**

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

*Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.*

**Dispositif de gestion :**

*Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en*

regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- e) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- f) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 40 mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crêpine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

#### Description du dispositif de gestion :

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

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

- i) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- j) Le maillage bleu (cours d'eau);
- k) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- l) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

Quant à la présente demande :

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

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

Contacts utiles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

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

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

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

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

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

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

**Considérant que le projet tel que modifié le 22/05/2020 est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant:**

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *dossier incomplet : manque le plan de toiture, les toitures plates sont-elles verdurisées,*
- *le projet s'adapte à un immeuble anormalement haut au lieu de s'adapter au gabarit de la rue R+2 ou R+3,*
- *perte d'ensoleillement sur les constructions voisines,*
- *l'implantation de l'immeuble est 4,5 mètres en avant des maisons de la rue, engendrant une perte de lumière de l'Ouest,*
- *le recul par rapport à la maison voisine de droite devrait être de 4 mètres minimum,*
- *le gabarit doit être réduit afin de mieux s'adapter aux maisons voisines, éviter l'écrasement, perte de qualité de vie, la privation de soleil, et en vue d'harmoniser la liaison avec la maison n°38,*
- *les matériaux de façade ne sont pas précisés, souhait d'avoir une façade claire,*
- *la toiture du projet ne s'harmonise pas au contexte,*
- *demande de limiter le projet à 7 appartements et 7 parkings,*
- *demande de rehausser le muret de la terrasse située à gauche de la maison n°38 à 1,90 mètre de haut afin d'assurer l'intimité. Si la haie devait être détruite, un treillis de 1,90 mètre de haut devrait être placé sur l'axe mitoyen afin que chacun puisse planter une haie de son côté,*
- *souhait que la façade rue soit alignée à la maison n°38 sur au moins 4 mètres de large afin d'éviter les effets écrasement, perte de vue et de lumière, perte d'apport solaire,*
- *en façade arrière subsiste des parois non transparentes au 4<sup>ème</sup> étage,*
- *souhait d'imposer de maintenir les 8 arbres existants,*

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

- La construction d'un immeuble de 9 appartements et un parking en sous-sol de 9 emplacements;

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

- Le projet répond aux modifications souhaitées par la Commission de concertation du 6/11/2019 dans son avis défavorable, sauf pour les aspects suivants :
  1. Adapter le gabarit et l'implantation du projet de manière plus équilibrée entre l'immeuble de gauche et de la maison de droite :
    - la profondeur de l'immeuble est adaptée à la profondeur de l'immeuble de gauche sur une largeur de la travée de gauche au rez-de-chaussée et sur minimum 3 mètres au R+1 à R+3;  
En façade avant par contre, le raccord avec la maison de droite reste abrupte, la différence d'alignement entre le projet et la maison de droite de 4,48 mètres étant située à 1,67 mètre de la maison de droite;
  2. Réduire la profondeur du parking de l'équivalent d'une longueur d'emplacement, et éventuellement selon la réduction de la volumétrie et du programme, proposé un parking sur 2 niveaux :
    - le projet conserve un parking sur un seul niveau avec un système d'emplacements coulissant permettant de situer 7 emplacements de manière compacte;
    - il réduit la profondeur du parking de 3,84 mètres au lieu de 5 mètres;
    - la longueur du sous-sol étant ainsi réduite de 3,84 mètres, la profondeur du jardin de pleine terre est dès lors supérieure à 50% (par rapport à l'alignement de la travée de gauche le parking a une profondeur de 9,10 mètres et le jardin de pleine terre a une profondeur de 12,02 mètres),
    - dès lors, la demande modifiée est conforme au RRU;

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

- en matière de programme, le projet modifié propose :
  - 6 appartements de 2 chambres,
  - 3 appartements de 3 chambres,
  - un parking de 9 emplacements,
  - les chambres sont placées en façade arrière au Nord-Est / Est et les séjours au Sud / Sud-Ouest,
  - le sous-sol comprend 5 caves, et 4 appartements disposent d'un espace de rangement,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la façade arrière est alignée à celle de l'immeuble de gauche sur 3 mètres, puis avance de 0,80 mètre, puis la travée de droite s'aligne à la profondeur de la maison de droite,
  - le gabarit est réduit aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages afin de supprimer les dérogations,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la toiture plate est verdurisée;
- en raison du retrait du parking et de la terrasse, les haies mitoyennes sont maintenues,
- la dalle du parking est couverte de moins de 60 cm de terre, ce qui constitue une dérogation au RRU,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking permet 9 emplacements,
  - le local pour vélos situé au rez-de-chaussée permet le rangement de 9 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne et le bassin d'orage sont situés dans la zone de recul,
  - le projet ne précise pas la réutilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins et le nettoyage des communs,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le soubassement, la travée de droite et les étages en recul de la façade avant sont en brique de teinte foncée,
  - l'avancée de façade est en brique de teinte naturelle,
  - les châssis sont en aluminium de teinte foncée,
  - les plans sont énoncés en deux langues, ce qui n'est pas conforme. Il y a lieu de présenter les plans dans la langue de l'annexe 1,

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):
  - La typologie de toiture plate permet de réduire le gabarit en hauteur, et l'étage en recul est 5 mètres plus bas que le faite de la toiture de l'immeuble de gauche;
  - Le projet doit s'inscrire entre une maison unifamiliale et un immeuble à appartements multiples dont les zones de recul ne sont pas identiques;

Considérant qu'il a été répondu partiellement à la première condition suggérée par l'avis de la commission de concertation du 6 novembre 2019;

Qu'en façade arrière, l'effort a été fait d'harmoniser les reculs entre les deux typologies différentes, mais pas en façade avant;

Afin de s'adapter à ces deux typologies et de limiter l'impact visuel du projet sur la maison voisine, de limiter la perte de vue et la perte d'intimité, la travée de droite de la façade avant doit s'aligner à l'alignement de la façade de la maison n°38;

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

- aligner toute la travée de droite à l'alignement de la façade du n°38, à tous les étages, seul le balcon peut dépasser cet alignement sur 4 mètres depuis le mur de refend,
- préciser les matériaux de la légende (avec numérotation),
- porter l'épaisseur de terre arable sur la toiture plate du parking à 60 cm,
- préciser la réutilisation de l'eau de pluie de la citerne pour l'arrosage des jardins avant et arrière ainsi que pour le nettoyage des communs, à indiquer sur le réseau sanitaire du sous-sol,
- prévoir un mur de jardin d'au moins 1.90 mètre de haut depuis le jardin de droite, entre les terrasses du rez-de-chaussée,
- au 5<sup>ème</sup> étage, supprimer la terrasse en partie latérale et verduriser la toiture plate en conséquence,
- établir la concordance entre la note explicative et l'annexe 1,
- présenter des plans entièrement en langue française, comme l'annexe 1,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que l'équilibre de l'implantation en façade avant doit être amélioré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise du parking doit être réduite et les arbres existants conservés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dalle du parking doit être couverte de 60 cm de terre;

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



Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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