

Séance du 11 février 2015/ Zitting van 11 februari 2015ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 011/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.857-2015
Situation : Avenue Fond'Roy 122
Demandeur : Madame JAMAR Martine
(La mise en conformité d'une piscine, un auvent et une annexe arrière [en fond de jardin] utilisée en atelier)
- 09h25 2) 008/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.903-2014
Situation : Avenue Wellington 132
Demandeur : Star Leisure Group sa (Mme Sobolewska Katarzyna)
(L'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et la modification de l'aménagement en façade avant)
- 09h50 3) 014/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.904-2014
Situation : Chaussée de Waterloo 1589d
Demandeur : TOLEFI Wellington sa (M. Joineau)
(La modification de l'emplacement des places de stationnement [102/1 du 39093])
- 10h10 4) 009/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.911-2014
Situation : Avenue de Floréal 11
Demandeur : Madame MISTIAEN Suzanne
(La transformation d'un immeuble avec ajout d'un logement)
- 10h35 5) 015/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.009-2014
Situation : Rue Geleytsbeek 108
Demandeur : M. et Mme Marquez Nunez et Bens Morgane
(L'extension et rénovation d'une maison mitoyenne)
- 11h00 6) 013/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.985-2014 (art.177)
Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 21
Demandeur : Monsieur de WERGIFOSSE Philippe
(La construction d'un immeuble de rapport)
- 11h25 7) 007/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.922-2014 (art.177)
Situation : Rue de Stalle 333
Demandeur : SPIRIFER sa (M. Beernaerts)
(La modification du site Nemo 33 : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société)
- 13h30 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.467-2014
Situation : Rue du Doyenné 85
Demandeur : Monsieur ROSA Michele
(La transformation d'un immeuble de commerce et logement uni-familial avec ajout de 2 unités d'habitation [transformation du logement uni-familial en 3 studios] - Avis CC uniquement)
- 13h55 9) 268/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.993-2015 (art.177)
Situation : Rue de la Seconde Reine
Demandeur : Administration communale d'Uccle – Service Vert
(L'abattage d'un double alignement de 24 robiniers en voirie et la replantation de 22 sujets à haute tige)

14h35 10) 267/14 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.930-2014 (art.177)
Situation : Rue de Stalle
Demandeur : Bruxelles Mobilité – A.E.D.-DGEV (M. Ghilain)
(L’abattage de 30 tilleuls, le remplacement partiel par de nouveaux
tilleuls et par des charmes taillés)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n° 1

Dossier 16-41857-2014- Enquête n° 11/15

Demandeur : Madame Martine Jamar

Situation : Avenue Fond'Roy 122

Objet : la mise en conformité d'une piscine, un auvent et une annexe arrière (en fond de jardin) utilisée en atelier

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41857-2014 introduite le 06/10/2014 par Madame Martine Jamar et visant la mise en conformité d'une piscine, un auvent et une annexe arrière (en fond de jardin) utilisée en atelier sur le bien sis avenue Fond'Roy, 122;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10.06.1993) déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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 suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3, en ce que le recul latéral (L=H et minimum 5m) et le recul arrière (L=2H et minimum 8m) ne sont pas respectés,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/10/2014: dépôt de la demande

19/12/2014: accusé de réception d'un dossier complet

12/01/2015 au 26/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 23/01/2015

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert, ou de maisons mitoyennes implantées à l'alignement,
- la villa de typologie à « 4 façades » sise au n°122 et sur laquelle porte la demande est implantée sur une large parcelle, en recul de l'alignement.
- la parcelle comprend également une construction, de belle emprise, située en fond de parcelle et affectée à un atelier accessoire au logement,
- cette annexe se complète d'un abri extérieur, à gauche, du côté nord et d'un autre petit atelier, à droite, du côté sud,
- longeant la quasi-totalité du développement du fond de parcelle, ces constructions sont mitoyennes à 4 parcelles donnant sur la chaussée de Waterloo dont les fonds de jardin sont également bâtis d'annexes, de gabarit R ou R+T,

- la maison de droite (n°124, de typologie à 3 façades) est implantée en recul mais en mitoyenneté, et cette parcelle dispose également d'une annexe, mitoyenne à la fois en fond de parcelle et sur la limite latérale de la parcelle sur laquelle porte la demande,
- la maison de gauche (n°120, de typologie à 4 façades) est également implantée en recul de l'alignement,
- une piscine a été construite en dehors de la zone de bâtisse définie par le plan particulier d'affectation du sol, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré,
- les constructions précitées et situées de part et d'autre de l'atelier situé en fond de parcelle ont également été construites sans permis d'urbanisme,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité des divers travaux précités et exécutés sans permis d'urbanisme :

- la piscine, d'une superficie de 9 mètres x 4.5 mètres, en dérogation aux règles d'implantation du plan particulier d'affectation du sol,
- l'auvent et l'annexe à l'atelier, situés de part et d'autre de celui-ci,
- ces constructions sont déjà visibles sur les photographies aériennes de 2004,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine est implantée à 3 mètres de la limite gauche de la parcelle,
 - l'atelier est implanté contre le mur mitoyen en fond de parcelle, auquel s'adosent d'autres annexes sur des parcelles longeant la chaussée de Waterloo
 - l'annexe implantée sur la parcelle contiguë de droite vient compléter ce bâti accessoire aux jardins et de petite échelle,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la végétation est dense en bordure de la parcelle,
 - la maison voisine de gauche dispose également d'une piscine implantée en dehors de la zone de bâtisse,
 - le jardin reste conséquent et largement planté,

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

Quant à la piscine:

- la construction d'une piscine de 40.5 m² est soumise à permis d'urbanisme,
- selon le PPAS, elle doit être implantée dans la zone de bâtisse, à 5 mètres de la limite latérale de la parcelle, or elle est implantée à 3 mètres,
- la parcelle est largement plantées et densément en bordure de parcelle,
- l'implantation de la piscine ne porte dès lors pas atteinte à la parcelle voisine de gauche,

Quant à l'auvent et l'annexe du côté sud:

- l'auvent et l'annexe à l'atelier sont implantés en fond de parcelle, en mitoyenneté avec les parcelles de la chaussée de Waterloo.
- L'annexe arrière densifie faiblement les annexes déjà existantes.
- Au vu de la présence de parcelles fortement bâties de la chaussée de Waterloo, ces annexes sont judicieusement implantées, et laissent libres de beaux espaces de jardins

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

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain.

BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n°2

Dossier 16-41903-2014- Enquête n° 8/15

Demandeur : Madame Katarzyna Sobolewska Star Leisure Group S.A.

Situation : Avenue Wellington 132

Objet : l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et la modification de l'aménagement en façade avant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41903-2014 introduite le 10/11/2014 par la S.A. Star Leisure Group c/o Madame Katarzyna Sobolewska et visant l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et la modification de l'aménagement en façade avant sur le bien sis avenue Wellington, 132;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°68 - lot 3 (20.10.1964) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière de volumétrie,

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° IV de l'annexe Ib qui prescrit que les pentes de toiture sont comprises entre 25 et 50° et que les matériaux sont l'ardoise et la tuile,
 - non-respect de l'emprise (max 1/4),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/11/2014: dépôt de la demande

09/12/2014: accusé de réception d'un dossier complet

12/01/2015 au 26/01/2015 inclus : enquête publique

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de villa de type « 4 façades », implantées en ordre ouvert,
- Dans ce quartier, l'avenue Wellington est étroite et marquée par les haies à l'alignement,
- La maison n°132 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+T,
- Le terrain est longé par le chemin d'accès d'une parcelle de fond bâtie (lots 5 et 6 réunis du lotissement),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'extension du séjour à l'arrière de la maison, dans l'angle sud-est
- propose de couvrir celle-ci par une toiture plate ;

- améliore la zone de recul en créant une haie à l'alignement d'une hauteur de 1,40 mètres et un portail de 1,34 mètres de haut sur une largeur de 4,50 mètres,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement des locaux de vie ouverte vers une terrasse dans l'angle sud-est de la maison en améliore les qualités résidentielles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension à toiture plate permet de situer le volume de l'extension sous le niveau de la corniche,
 - l'emprise au sol est augmentée de 19 m²,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse prolonge l'extension.
 - elle est délimitée par un bac à plantes du côté de l'accès au lot de fond afin de préserver l'intimité des parcelles contiguës,
 - la zone de recul est améliorée, mais le portail est opaque ce qui ferme le paysage de l'avenue de manière excessive et ne fait pas participer l'aménagement des zones de recul au paysage urbain,

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

- La forme de la toiture de l'extension est plate au lieu d'être pentue (entre 25 et 50°), ce qui permet de conserver la lecture du volume originel de la maison,
- L'emprise de ¼ est légèrement dépassée (159 m² au lieu de 156.75m²), et cette dérogation est mineure pour un projet qui réalise un raccord harmonieux avec le bâti existant,

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Proposer un portail ajouré de manière à faire participer la zone de recul au paysage vert de l'avenue,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,
- d'être accessoire en ce qu'elle porte sur l'aménagement de la zone de recul,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le paysage urbain verdurisé de l'avenue doit être accompagné des zones de recul, et que dès lors, les portails doivent être ajourés ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n° 3

Dossier 16-41904-2014- Enquête n° 14/15

Demandeur : Monsieur Yves Joineau TOLEFI Wellington S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1589 d

Objet : la modification de l'emplacement des places de stationnements (102/1 du 39093)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41904-2014 introduite le 10/11/2014 par la S.A. Toléfi Wellington c/o Monsieur Yves Joineau et visant la modification (article 102/1 du CoBAT) de l'emplacement des places de stationnements (102/1 du permis d'urbanisme en vigueur n°16-39093-2009) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1589 d;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant, et pour partie en zone de servitude au pourtour des bois et de la forêt;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

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

- o application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, zone de servitude au pourtour des bois,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01 au 26/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Evaluation préalable des incidences

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT

Considérant que la parcelle sur laquelle porte la demande se situe en vis-à-vis de la Forêt de Soignes, site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

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

- o la parcelle sur laquelle porte la demande est séparée de la zone Natura 2000 chaussée de Waterloo, voirie à grande circulation large de 4 bandes à cet endroit
- o le long de la chaussée se trouve de la végétation libre et naturelle,
- o le parking de 6 emplacements autorisé par le permis d'urbanisme en vigueur est maintenu, ce qui permet de ne pas dégrader une autre partie du site,
- o le groupe de 6 arbres existant sur la gauche de la parcelle est maintenu,
- o le projet prévoit la plantation de 4 arbres du côté droit de la parcelle et un aménagement paysager fait de massifs de buis et de fleurs,
- o les accès sont en pavés de grès,
- o la rampe de garage est située en partie dans la zone des 30 mètres à compter de la limite de la forêt, mais son emprise est compensée par la suppression du second accès, situé à droite du site, faisant partie du permis d'urbanisme n°16-39093-2009 en vigueur,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/11/2014 : dépôt de la demande

18/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

12/01/2015 au 26/01/2015 : enquête publique

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o le permis d'urbanisme n°16-39093-2009 a permis de démolir la villa et de reconstruire un immeuble mixte de logement, bureau et commerce de gros.

- le permis d'urbanisme n°16-41561-2014 permet d'agrandir les sous-sols pour aménager des archives,
- Le chantier est actuellement en cours,
- le gabarit est R+2 à toiture plate pour un immeuble au plan en forme de « L » dont l'aile perpendiculaire à la chaussée est implantée à 5 mètres de la limite latérale de droite et l'aile parallèle à la chaussée à 7.5 mètres de la limite de fond, laissant une vaste zone à l'avant de l'immeuble, affectée à 11 emplacements de parking et à une vaste zone plantée,
- le projet comporte un parking en sous-sol pour une capacité de 24 emplacements,
- l'aménagement de la zone de recul sur 12 mètres de profondeur respecte la profondeur de 30 mètres dont question dans la zone de servitude au pourtour des bois.
- La zone de stationnement extérieure est en effet située au-delà de cette profondeur de 30 mètres. L'accès au parking souterrain se fait via une seconde entrée, dans l'axe de l'entrée (aile droite de l'immeuble),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- la modification de l'aménagement des abords en :
 - maintenant la zone de parking existante du côté gauche (à l'orientation sud) de la parcelle,
 - limitant le nombre d'accès depuis la chaussée à un seul, situé au centre de la parcelle,
 - déplaçant la rampe d'accès au parking souterrain vers cet accès unique et en y déplaçant les deux emplacements que le permis d'urbanisme n°16-39093-2009 situe au départ de la rampe,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - la demande simplifie les accès en zone de recul des permis d'urbanisme en cours d'exécution,
 - la demande propose de modifier un aménagement de zone de recul qui comporte un parking de 11 emplacements à l'air libre, dont 7 à l'avant-plan du bâtiment, en un aménagement qui privilégie l'aspect paysager en se limitant à 6 emplacements (dont 1 pour personnes à mobilité réduite) et qui tire parti d'une aire de stationnement existante
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la limitation de l'accès à la parcelle à une seule entrée permet de réduire l'impact du projet sur la végétation existante, en maintenant, hormis au droit de l'accès, de la végétation sur une profondeur de 5 mètres le long du développement de la parcelle à l'alignement.
 - en effet, le permis en vigueur entraîne une suppression de 18 mètres de végétation existante dans la zone située endéans les trente mètres de la limite de la forêt, tandis que la présente demande se limite à l'agrandissement de l'entrée existante, en en portant la largeur libre à 5.90 mètres,
 - cette entrée se voit complétée d'un édicule qui abrite les boîtes aux lettres, d'une autre destiné aux compteurs et d'un portail coulissant dont les détails de dimensions et d'aspect ne sont pas joints à la demande,
 - le parti de la présente demande permet en conséquence de préserver davantage un « ourlet » verdurisé le long de la chaussée, en vis-à-vis de la forêt.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le permis en vigueur autorise une suppression de 18 mètres de végétation existante dans la zone des trente mètres de la forêt, tandis que la nouvelle implantation ne fait qu'agrandir l'entrée existante,
 - cette proposition préserve la végétation naturelle et le paysage en bordure de la forêt, et limite davantage l'impact de la construction en l'intégrant dans la verdure,
 - la création d'un seul accès permet en effet de ne pas porter atteinte à une importante partie de la végétation libre et naturelle existante le long de la chaussée,
 - dans la zone de recul située pour partie endéans les trente mètres de la limite de la forêt, la proportion des aménagements carrossables augmente cependant par rapport à la situation autorisée mais minimise la présence de l'automobile.
 - en effet :
 - le parking "travaux" existant est maintenu sur une surface de 139 m²,
 - la zone de circulation interne se voit portée à 165 m² (pour 112 m² dans le permis en vigueur),
 - la surface totale carrossable de l'aménagement de l'avant du bâtiment augmente de 5m²,

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un seul accès à la chaussée permet une meilleure lisibilité du site,
 - l'intégration paysagère du projet s'en trouve améliorée
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'option de créer une seule entrée garantit en outre une meilleure sécurité des piétons,
 - il s'indique de modifier la demande en application de l'article 191 ou de l'article 126/1 du CoBAT en renseignant (échelle 1/50^{ième}) les vues en plan, coupe et élévations du portail et des édicules à bâtir à l'entrée de la parcelle (boîtes aux lettres et compteurs), en évitant un aspect massif et en assurant la perméabilité du portail à la vue (portail ajouré, d'une hauteur maximale d'1,60 mètre)

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

- la proposition préserve la végétation naturelle et le paysage de bordure de forêt existante afin de minimiser l'impact de la construction,
- le projet s'intègre en vis-à-vis de la forêt

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles développement urbain.

La Commission rappelle que le permis d'environnement doit être modifié vu la diminution de place de parkings extérieurs.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n° 4

Dossier 16-41911-2014- Enquête n° 009/15

Demandeur : Madame Suzanne Mistiaen

Situation : Avenue de Floréal 11

Objet : la transformation d'un immeuble avec ajout d'un logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41911-2014 introduite le 17/11/2014 par Madame Suzanne Mistiaen et visant la transformation d'un immeuble avec ajout d'un logement sur le bien sis avenue de Floréal, 11;

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

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

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

o application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'implantation :

▪ non-respect de l'article n°4 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse de l'immeuble

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2015 inclus, le nombre, la teneur des réclamations et observations, et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les voisins sont étonnés de la demande faite pour construire un étage, avec terrasse ayant vue sur leur jardin :

1. La demande de rehausser le mur d'un 1,50 mètre va diminuer l'apport de lumière dans sa maison.
2. Outre le fait de dévaloriser la valeur marchande d'un édifice, aura pour effet d'annihiler leur intimité et de déprécier leur jardin.
3. Le jardin qui a été créé depuis de longues années, fait chaque jour le bonheur de sa mère qui entretient régulièrement le jardin avec beaucoup d'amour.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2014 : dépôt de la demande,

17/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet,

12/01/2015 au 26/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

11/02/2015: séance publique de la Commission de concertation.

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- o Dans ce quartier, l'avenue Floréal comprend des immeubles de gabarits variables, soit R+1+toiture à R+2 et toiture plate, qui s'étagent suivant la pente assez forte de l'avenue, descendante d'Est en Ouest ;
- o L'immeuble n°11, sur lequel porte la demande, présente un gabarit de R+2+toiture plate du côté de l'avenue R+3 et toiture plate côté jardin, vu le dénivelé existant du terrain ;
- o Le sous-sol (2.70 mètres de hauteur sous plafond) dispose ainsi d'une façade arrière ;
- o Implanté en recul par rapport à l'avenue, l'immeuble comprend un garage au rez-de-chaussée et un appartement par niveau ;

- Le sous-sol comprend des caves du côté de l'avenue, ainsi que, du côté du jardin, une belle salle de jeux sous le séjour du rez-de-chaussée et une grande buanderie, qui n'apparaissent pas liées à un logement particulier ;
- La répartition spatiale du rez-de-chaussée en situation existante fait apparaître une situation où le passage d'un espace à l'autre nécessite de passer par les communs, voire le sas d'entrée. Il en découle que ce niveau ne constitue pas un logement et ne répond ni aux exigences du SIAMU, ni aux impositions du Règlement Régional d'Urbanisme
- Chacun des deux étages comprend un appartement à 2 chambres
- Le registre de l'Etat civil fait apparaître que l'immeuble comportait 3 logements jusqu'en 1988 mais a fait l'objet d'une récente augmentation de logements faisant apparaître l'équivalent de 4 unités de logement dès 2009, 5 logements dès 2011 et un sixième logement depuis 2014 ;
- Le jardin de ville comporte des arbustes le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- La maison unifamiliale de gauche présente un gabarit de R+2 et toiture plate, mais dont le rez-de-chaussée est situé au niveau du jardin, soit un demi niveau plus bas que celui du rez-de-chaussée de l'immeuble de la demande et un demi niveau plus haut que son jardin, et séparé de celui-ci par des murs de jardin et une importante haie ;
- L'immeuble de droite, de gabarit similaire avec celui de la demande, est implanté à la fois plus bas dans la rue et que celle-ci, ce qui accentue la différence de hauteur avec l'immeuble de la demande

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose un programme de 4 logements, dont :
 - l'aménagement incohérent du rez-de-chaussée
 - les deux appartements existants
 - moyennant extension, l'ajout d'un appartement à une chambre dans le sous-sol de l'immeuble et disposant du jardin
- propose pour ce faire :
 - une extension de l'immeuble en façade arrière le long de la mitoyenneté gauche pour intégrer une cuisine en plus du séjour qui s'ouvre largement vers le jardin ;
 - l'aménagement d'une chambre dans la buanderie existante ;
 - la suppression de caves pour y créer une salle de bain et un bureau ouvert sur le séjour ;
- couvre l'extension d'une toiture plate avec création de terrasse au profit du rez-de-chaussée, tout en conservant un recul planté par rapport à la limite mitoyenne ;
- ajoute un balcon, identique à celui du 1^{er} étage, pour le logement du deuxième étage.

6 : motivation sur la demande

Vu les explications et documents donnés en séance et les preuves d'existence des trois logements ;

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

- L'immeuble comprend trois logements en situation existante, soit un par niveau, mais dont les aménagements du logement du rez-de-chaussée ne sont pas cohérents et ne font pas l'objet d'une restructuration dans le cadre de la demande ;
- L'immeuble ne comprend qu'un seul garage et les deux emplacements de parkings aménagés sans permis en zone de recul se situent devant des fenêtres de « chambre », ce qui ne peut s'envisager, et il y a lieu de recréer des jardinets, conformément au RRU titre I article 11 ;
- L'ajout d'un logement supplémentaire nécessite une dérogation à la profondeur de bâtisse, alors qu'une réorganisation complète du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin en duplex permettrait d'accueillir une famille nombreuse qui profiterait du jardin ;
- L'intégration de la chambre à rue à gauche de l'entrée dans ce logement connecterait directement cet espace au logement à restructurer sans devoir passer par les communs pour s'y rendre, ce qui répondrait à une bonne fonctionnalité de ce niveau ;
- Vu le manque de parking dans le quartier et la suppression nécessaire des emplacements existants sans permis, il y a lieu de créer un local pour vélos et poussettes pour l'immeuble, dans la pièce à droite de l'entrée et accessible uniquement par celle-ci, qui s'y prête facilement ;
- Le projet de balcon au deuxième étage permet pour ce logement de disposer d'un espace extérieur, ce qui améliore sa qualité ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande ne se justifie pas en terme d'espace et au vu de la configuration des lieux, pour

créer un grand logement avec le rez-de-chaussée à rue, ce qui permet d'accueillir une famille nombreuse qui profite du jardin et de maintenir les espaces de caves nécessaires aux logements ;

- En ce qui concerne la dérogation non demandée pour les emplacements de parcage en zone de recul, article 11 du titre I du RRU, elle ne peut s'envisager et il y a lieu de restituer les espaces de jardin ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Créer un grand logement duplex entre le rez-de-chaussée à rue et le niveau du jardin qui :
 - implante les pièces de jour au niveau du jardin ;
 - implante les chambres au rez-de-chaussée et en restructure l'ensemble des espaces et circulation en ajoutant une circulation verticale propre ;
 - intègre la « chambre » à gauche de l'entrée (et supprime la porte de communication directe de celle-ci avec le hall commun)
 - structure les aménagements sous forme d'un logement qualitatif;
- Supprimer les 2 espaces de parcage en zone de recul devant les pièces d'habitation et les aménager en jardin ;
- Créer un espace vélos poussettes dans la chambre à droite de l'entrée et accessible seulement par le sas ;
- Intégrer au bâtiment les installations techniques appliqués en façade arrière visibles sur les photos

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles conservent l'aménagement de pièces habitables au niveau du jardin et d'en améliorer le contact avec le logement
- d'être accessoire en ce qu'elles portent sur les mêmes superficies de logements et suppriment des travaux illicites non conformes au prescrit en vigueur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le respect des jardins des zones de reculs et de l'espace public, ainsi que l'aménagement incohérent du rez-de-chaussée et l'intimité des voisins ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le bon aménagement des lieux par rapport aux caractéristiques de la parcelle peut être rencontré avec 3 logements et sans extension de volume ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/02/2015
Objet n° 5

Dossier 16-42009-2014- Enquête n° 15/15

Demandeur : Monsieur et Madame Marquez Nunez Arturo et Bens Morgane Caroline

Situation : Rue Geleytsbeek 108

Objet : extension et rénovation d'une maison mitoyenne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42009-2014 introduite le 23/12/2014 par Monsieur et Madame Arturo Marquez Nunez et Morgane caroline Bens et visant extension et rénovation d'une maison mitoyenne sur le bien sis rue Geleytsbeek, 108;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et gabarit (titre I, chapitre 2, articles 4, 5 et 6).

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière d'implantation et gabarit :
 - article 4 profondeur qui prescrit « *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut pas dépasser de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté* » en ce que :
 - Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la profondeur dépasse le voisin de droite le moins profond (nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen) ;
 - Au 1^{ier} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 2.15m par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 40cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ; ;
 - Au 2^{ième} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen ;
 - article 5 hauteur de la façade avant qui prescrit que « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que :
 - le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la façade dépasse la façade du voisin de droite n°110 (le plus haut) de 2.62m ;
 - article 6 toiture §1 – qui prescrit « 1° *la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions visées à l'article 5* » et « 2° *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de références visées à l'article 5* » en ce que :
 - le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la hauteur de la toiture dépasse le profil mitoyen de la toiture du voisin de droite n°110 le plus haut nécessitant une rehausse du mur mitoyen ;
 - Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la hauteur dépasse le voisin de droite le moins profond (nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen) ;
 - Au 1^{ier} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond mais implanté en recul latéralement de 2.15m par

rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéralement de 40cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

- Au 2^{ème} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl, ne fait pas de remarques.
- Mme Christine Fonteyne, 110 rue Geleytsbeek, 1180 Bruxelles demande à être entendue à la commission de concertation. Elle nous fait part de ses inquiétudes quant au projet d'extension de l'habitation mitoyenne de son habitation. Le projet d'extension de la maison mitoyenne comprend non seulement une extension en longueur mais aussi en hauteur. Elle s'inquiète pour deux raisons :
 1. *La luminosité dans son habitation et son jardin. L'extension à l'arrière ainsi que l'ajout en hauteur masquera la luminosité de son jardin.*
 2. *Suite à l'extension de l'habitation mitoyenne, les voisins auront une vue plongeante dans son jardin et son habitation.*
- Monsieur et madame Jacques Leslie et Maurizio Montante, rue Geleytsbeek 106, 1180 Uccle demandent à être entendus. Etant voisins directs, ils veulent exprimer leur opposition à ce projet sur base des arguments suivants :
 - *Concernant la hauteur et l'avancée du bâtiment (article 5 du titre 1 du RRU) :*
 1. *La hauteur avant du bâtiment ne sera pas en relation ni en intégration avec les volumes voisins. Leur maison sera privée de lumière ce qui dévalorisera leur immeuble.*
 2. *Le RRU permet une avancée du bâtiment, si une distance de recul de 3 m est respectée par rapport à la maison voisine.*
 3. *L'argument avancé par l'architecte du projet pour appuyer l'avancée du bâtiment jusqu'au trottoir est l'ancienne existence d'un garage à l'époque. Or ce garage était un petit volume indépendant qui d'ailleurs a dû être réduit lors des transformations précédentes et donc très loin du projet qui est présenté. De plus, l'escalier extérieur est construit sur la limite de la mitoyenneté et ne respecte pas non plus la distance 3 mètres de recul instaurée par le RRU.*
 - *Concernant la toiture (article 6 du titre 1 RRU)*
 1. *Les toitures dépassent de manière importante à l'avant et à l'arrière : il n'y a pas d'alignement avec les habitations mitoyennes, les volumes sont « écrasants ». Il y a un déséquilibre total avec les maisons voisines.*
 2. *Cette partie est aussi en contraction totale avec les règles de mitoyenneté inscrites dans les RRU concernant les 3 mètres de recul et le dépassement en hauteur par rapport aux maisons voisines. Le RRU est fait pour promouvoir une intégration douce des immeubles les uns par rapport aux autres, or ce projet est complètement à l'opposé de cet esprit. Lors de la rénovation de leur maison, le rehaussement de leur toiture leur a été interdit, or ce projet prévoit deux rehaussements de toiture, de plus leurs toitures sont mitoyennes. Le projet ne s'intègre pas dans le style architectural de la rue. C'est une architecture écrasante et égoïste qui veut s'imposer dans un quartier résidentiel calme.*

Cette construction leur causera plusieurs préjudices :

 - *Une perte de luminosité totale sur leur façade avant.*
 - *Une diminution évidente de la valeur pécuniaire de leur maison.*
 - *L'avancée de ce bâtiment côté rue ne respectant les limites mitoyenne empêchera toutes modifications de leur habitation dans le futur.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014 : dépôt de la demande

06/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

12/01/2015 au 26/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

4 : description Site

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison sur laquelle porte la demande est implanté en ordre continu, le long de la rue Geleytsbeek, dans son tronçon compris entre l'avenue du Lycée Français à l'Ouest et le Chemin Privé 'T Cortenbosch à l'Est. Le quartier est principalement résidentiel ;
- Le bien sur lequel porte la demande crée la transition entre 2 alignements différents. Il présente un gabarit R + 1 + Toiture plate pour le volume annexe situé à l'avant de la parcelle (dans lequel s'inscrit un garage) et un gabarit R+1+toiture à versants pour le corps de la maison principale visible depuis l'espace public ;
- En façade arrière, le bien présente une annexe à toiture plate disgracieuse en contact avec le corps de la maison principale implanté sur les 2/3 de la largeur de la parcelle ;
- La parcelle accueille également une construction annexe séparée de plus de 11 mètres du corps de la maison principale (et distante de 5.50 mètres de l'extension) occupant toute la largeur de la parcelle obstruant la vue vers le jardin ;
- La parcelle comporte un long jardin orienté au Sud-Est, et en conséquence, la façade avant est orientée au Nord-Ouest ;
- La maison faisant l'objet de la demande est relativement petite et ne comporte que 2 chambres ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme de maison unifamiliale (2 chambres) ;
- La démolition des annexes tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- La reconstruction d'extensions en façade avant (modification de l'alignement) ainsi qu'en façade arrière ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition des annexes au profit de la construction de nouveaux volumes à l'architecture de qualité est à encourager.
- En effet, les annexes actuelles sont peu esthétiques et nuisent à l'habitabilité de la maison :
 - a) l'annexe existante située en façade avant (garage au rez-de-chaussée) ferme totalement la façade avant ;
 - b) l'annexe arrière accolée à la maison (cuisine) réduit fortement le contact des espaces de vie avec le jardin et entraîne une perte de luminosité évidente des espaces intérieurs ;
 - c) l'annexe située dans le jardin sur toute la largeur de la parcelle à proximité de l'habitation obture totalement la vue vers le jardin profond de la propriété et l'intérieur de l'ilot ;
- D'une manière générale, les aménagements proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuels et améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison relativement petite ;
- Le projet propose une architecture épurée aux volumes clairs depuis l'espace public mais qui se veut résolument contemporaine et en adéquation avec son époque ;

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

- En matière de respect du code civil en matière de mur mitoyen :
 - a) Il y a lieu de construire les nouveaux murs mitoyens sur la mitoyenneté et non pas à côté des murs mitoyens. En effet, il est légitime que le voisin puisse ultérieurement également introduire une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une extension;
 - b) Un mur mitoyen porteur en matériau plein devra obligatoirement être mis en œuvre ;
 - c) Le choix de la finition du côté des voisins devra figurer aux plans et être présenté aux voisins ;
- le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement de la rue qui dépasse de 6.45 mètres en profondeur la façade avant de la maison implantée sur la parcelle de gauche (n°106) ;
 - a) l'implantation à l'alignement de la rue proposée n'est pas illogique. En effet, le projet propose de s'implanter dans l'alignement de la maison mitoyenne de droite (n°110) ;
 - b) De plus, les maisons à proximité immédiate sur le même trottoir (n°100, 98, 96 et 94) sont également implantées à l'alignement de la rue ;
 - c) En ce qui concerne le volume proposé aux étages, celui-ci est distant de 1.10m de la limite mitoyenne de gauche, distant de 2.93 mètres du corps de maison principal et seul un volume architecturé en tôle d'acier laqué de teinte rouge (dans lequel s'inscrit un escalier) s'inscrit sur la limite de mitoyenneté ;

- d) Malgré les qualités architecturales de celui-ci, le projet tel qu'introduit n'est pas acceptable, car :
- a) Il enclave trop le voisin de gauche ;
 - b) Il ne laisse pas la possibilité au voisin de gauche de construire lui aussi ultérieurement éventuellement une extension à l'alignement ;

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

En ce qui concerne la dérogation au RRU - article 5 du Titre I - hauteur de la façade avant - qui prescrit que « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que :

- Le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la façade dépasse la façade du voisin de droite n°110 (le plus haut) de 2.62m ;
- Le projet propose un volume au gabarit R+2 (toiture plate). La rue Geleystsbeek accueille des gabarits variés :
 - a) la maison n°102 à proximité immédiate de la maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit similaire ;
 - b) l'immeuble situé juste devant le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit anormalement haut de R+9 ;
 - c) L'immeuble situé à droite (avenue du Lycée français) visible également depuis la perspective du bien présente un gabarit R+8 ;
- Bien que la hauteur de cette construction portera peu préjudice à l'ensoleillement du bien voisin de gauche, en retrait et qui présente une façade avant totalement implantée au Nord, le projet tel qu'introduit n'est pas acceptable, car :
 - a) Il enclave le voisin de gauche de façon trop importante ;
 - b) Il ne laisse pas la possibilité au voisin de gauche de construire lui aussi ultérieurement éventuellement une extension à l'alignement ;
 - c) les dérogations demandées sont trop importantes ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU - article 4 du Titre I - profondeur qui prescrit « lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut pas dépasser de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté » en ce que :

- Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la profondeur dépasse le voisin de droite le moins profond :
 - a) Cette extension s'inscrit entre les mitoyens de jardin existants afin d'implanter toutes les pièces de vie ;
 - b) Le jardin est très profond et par conséquent conserve une profondeur de plus de 300 mètres de long malgré la profondeur proposée de l'extension au rez-de-chaussée ;
 - c) Seule une rehausse très limitée du mur mitoyen de jardin de droite (dimensions : 35 centimètres X 100 centimètres) est prévue et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement du voisin et peut donc s'autoriser ;
- Au 1^{er} étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 2.15 mètres par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 40 centimètres par rapport à la limite mitoyenne de droite :
 - a) Le vide sur séjour proposé s'inscrit le long du mur mitoyen de gauche (sans qu'aucune rehausse ne soit nécessaire) et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la propriété de droite (voir étude d'ensoleillement transmise). De plus, cet élément permet d'apporter une qualité à l'espace intérieur proposé ;
 - b) L'implantation de la chambre 1 nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche mais sans que celle-ci n'entraîne de préjudice à l'ensoleillement de la maison de droite étant donné que cette rehausse surplombe une toiture plate et n'obture aucune fenêtre ;
 - c) Par contre, l'implantation de cette chambre distante de seulement 40cm de la limite mitoyenne de droite ne peut s'autoriser. Il y a lieu de supprimer l'extension prévue au niveau de cette chambre et par conséquent de réduire sa profondeur de ce local (=revenir à la profondeur initiale) ou proposer une alternative;
- Au 2^{ème} étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse le voisin de droite le moins profond en proposant un recul de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen :

- a) Etant donné l'orientation du jardin, la construction de cette extension ne portera pas préjudice aux voisins de droite en terme d'ensoleillement (+voir étude d'ensoleillement fournie) ;
- b) La rehausse nécessaire à l'implantation de ce volume du côté gauche n'entraînera pas non plus de désagrément en termes d'ensoleillement pour cette propriété voisine ;
- c) Par contre, l'implantation de cette chambre distante de seulement 90cm de la limite mitoyenne ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

En ce qui concerne la dérogation au RRU article 6 du Titre I toiture §1 – qui prescrit « 1 ° la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions visées à l'article 5 » et « 2 ° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de références visées à l'article 5 » en ce que :

- le projet prévoit la construction d'un nouveau volume à l'alignement avec la rue dont la hauteur de la toiture dépasse le profil mitoyen de la toiture du voisin de droite n°110 le plus haut nécessitant une rehausse du mur mitoyen : même motivation que ci-dessus ;
- Au rez-de-chaussée : le projet prévoit une extension dont la hauteur dépasse le voisin de droite le moins profond (nécessitant une rehausse limitée du mur mitoyen) : même motivation que ci-dessus ;
- Au 1er étage : le projet prévoit une extension (vide sur séjour) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond mais implanté en recul latéralement de 2.15m par rapport à la limite mitoyenne de droite et une extension (chambre 1) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéralement de 40cm par rapport à la limite mitoyenne de droite : même motivation que ci-dessus ;
- Au 2ième étage : le projet prévoit une extension (chambre 3) qui dépasse en hauteur le voisin de droite le moins profond en proposant un recul latéral de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de droite et qui dépasse le voisin de gauche (n°106) également nécessitant une rehausse du mur mitoyen : même motivation que ci-dessus ;

Considérant que les dérogations sont trop importantes et que les modifications à apporter au projet ne sont pas accessoires et ne peuvent dès lors pas s'envisager dans le cadre de l'article 191 alinéa 2 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT.

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n° 6

Dossier 16-41985-2014- Enquête n° 13/15
Demandeur : Monsieur Philippe de Wergifosse
Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 21
Objet : la construction d'un immeuble de rapport

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41985-2014 introduite le 27/08/2014 par Monsieur Philippe de Wergifosse et visant la construction d'un immeuble de rapport sur le bien sis rue Baron Roger Vander Noot (futur n°21);

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°n°9 WANSIJN (AR 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne :

- la typologie de toiture, que le plan particulier d'affectation du sol renseigne à versants, et à réaliser en tuiles rouges (inclinaison 40 à 45°) ;
- les matériaux de façade, que le plan particulier d'affectation du sol renseigne en brique et pierre naturelle
- l'alignement volumétrique du projet, que le plan particulier d'affectation du sol renseigne sans héberge au droit du mur mitoyen ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- o motifs inhérents au CoBAT :
- o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci : demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol:
 - non-respect de la typologie de toiture à versants et en tuiles rouges (inclinaison 40 à 45°) ;
 - non-respect des matériaux de façade en brique et pierre naturelle
 - non-respect de l'alignement du volume du projet sur le profil mitoyen et sans héberge sur celui-ci ;
- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture du Titre I du RRU, en ce que le projet dépasse le profil de toiture le plus haut ;
 - o non-respect de l'article n°11 –du Titre I du RRU, en ce que le projet ne respecte pas le caractère non aedificandi de la zone de recul

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

- o application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/02/2014 et notifié au demandeur le 04/07/2014 –),
- o bien en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde (article 219)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les propriétaires des immeubles voisins veulent attirer notre attention sur l'importance du volume constituant le 4^{ème} étage. Ce volume leur paraît très massif. Celui-ci élève la façade à rue de 4 mètres par rapport au niveau de corniche de la maison voisine et selon eux, le retrait réalisé au coin nord-ouest est trop minime pour en atténuer l'impact. Il leur paraît utile de réétudier la volumétrie du 4^{ème} niveau pour en minimiser l'impact (diminution de sa hauteur, retrait accentué, typologie de toiture). Ils joignent en annexe la perspective réalisée dans le cadre du dossier de demande de permis d'urbanisme sur laquelle ils mettent en évidence l'impact réel du volume du 4^{ème} étage.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/08/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

11/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué,

11/12/2014 : envoi du dossier et d'un courrier au Collège des Bourgmestres et Echevins par le fonctionnaire délégué, l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du coBAT et en lui demandant d'organiser les mesures particulières de publicité

12/01/2015 : au 26/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant qu'il s'indiquera de respecter l'avis du SIAMU, non joint aux documents transmis par le fonctionnaire délégué le 11/12/2015 ;

Qu'il en va de même pour l'avis de la CRMS, non transmis au Collège des Bourgmestres et Echevins avant la séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du Service de voirie émis le 09.02.2015, libellé comme suit :

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

1.1. Aménagement de l'espace public

- *Le plan d'implantation comporte la mention "voirie communale à prolonger" sans renseignement supplémentaire quant à la réalisation de cette prolongation.*
- *La Commune n'a pas l'intention de procéder elle-même à ces travaux compte tenu de leur coût disproportionné au regard d'un intérêt général quasi inexistant.*
- *Par conséquent, le demandeur est averti que, s'il estime que la configuration actuelle du talus supportant le mur d'enceinte du plateau Avijl ne permet pas un accès suffisant à son projet, il lui revient soit de modifier son projet, soit d'étudier et réaliser ces travaux à ses frais exclusifs.*
- *Si le demandeur compte néanmoins réaliser à ses frais des travaux d'aménagements en espace public, cette étude devra tenir compte de la volonté communale de ménager en pied de talus l'espace nécessaire à la création d'une rampe d'accès au Plateau Avijl.*
- *L'étude d'aménagement de l'espace public, en particulier en ce qui concerne le soutènement du talus, sera menée en concertation avec les services communaux de l'Urbanisme et de la Voirie.*
- *Le dossier sera complété des documents suivants, à soumettre à l'accord du service de la Voirie :*
 - o *Plan terrier coté*
 - o *Profil en long coté*
 - o *Détail et calculs de stabilité du dispositif de soutènement*
 - o *Cahier des charges conforme au CCT2011*
 - o *Métré estimatif*
- *La réalisation de la prolongation de voirie sera soumise aux cautionnements explicités dans les conditions d'exécution du permis d'urbanisme ci-après.*

1.2. Niveau d'implantation

- *Principes généraux :*
 - o *Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*
 - o *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 au projet :
 - o Les plans ne comportent d'autres repères altimétriques que les altitudes de la corniche et du faite du bâtiment voisin, ce qui est insuffisant pour vérifier la correcte implantation altimétrique en début de chantier.
 - o Le plan d'implantation doit être complété de l'altitude d'au minimum un seuil à proximité.

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

2.1. Alignement

- L'alignement décrété par arrêté royal du 20 décembre 1939 reste d'application.

2.2. Eaux usées : raccordement à l'égout public

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

2.3. Eaux pluviales : infiltration dans le sol

- Principes généraux :

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

1. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
- Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
- Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.
- Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.

2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.

3. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :

- Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
- L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
- Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage

- Quant au projet :
 - o Note est prise de l'abandon de la solution de l'infiltration et du choix de poser une citerne combinée avec un bassin d'orage, la capacité de ce dernier étant conforme à la directive ci-dessus.
 - o Les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - o Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- Quant à l'espace public :
 - o 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.
 - o 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.

2.4. Services publics

- Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.
- Déchets ménagers : Il s'indique d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles les jours de collecte ; il est donc vivement conseillé de réserver un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des poubelles en attente de ramassage.

2.5. Stationnement

- Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.
- L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.
- Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

2.6. Aménagement ou réfection de l'espace public

- Modalités :
 - o **Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs.**
 - o **L'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x15 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure.**
 - o Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.
 - o Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.
 - o La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
 - o Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
 - o Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.
- contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, voirie@uccl.be.

2.7. Impétrants

- Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- **Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.**
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- **L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.**
- contact : Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, voirie05@uccl.be.

3. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

3.1. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

- Modalités :
 - o Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la voirie, au droit du chantier et sur minimum 30 mètres au-delà sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voiries communales).
 - o Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contact : Voirie communale : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, vincent.albert@uccl.be.

3.2. Occupation de l'espace public

- Modalités : toute occupation temporaire de la voie publique à l'occasion des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée. La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.65.52 – Fax 02/348.65.14, voirie20@uccl.be.

3.3. Contrôle d'implantation

- Modalités :
 - o Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.
 - o Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.
 - o Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
 - o L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
 - o Les bornes et repères de niveau seront dégagés et rendu visibles.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, vincent.albert@uccl.be.

3.4. Travaux à réaliser en espace public

- Modalités :
 - Le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

- Travaux de construction / reconstruction du trottoir : le demandeur a l'obligation d'avertir le Service Technique de la Voirie du début du chantier et de lui en communiquer le planning détaillé.
- Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit préalablement faire l'objet d'un signalement et d'une autorisation sur la plateforme web www.osiris.be. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ne dispose pas d'un accès à Osiris.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, voirie@uccl.be.

3.5. Garanties financières exigées avant la réalisation de la prolongation de voirie :

- **Dans tous les cas** : le titulaire du permis s'engage à constituer, avant le début des travaux, un cautionnement destiné à couvrir les éventuelles malfaçons, pour un montant égal à 10 % du coût total TVA comprise des travaux et équipements d'utilité publique. Le montant du cautionnement sera calculé exclusivement sur base d'un devis établi sur le modèle du métré descriptif contenu au CCT2011, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que des devis des sociétés impétrantes datés de moins de six mois.
- **Dans le cas où la totalité de la voirie n'est pas ou ne peut être réalisée avant le début des constructions** : la première garantie financière de 10 % sera complétée d'une seconde garantie couvrant le coût total des travaux et équipements (y compris les impétrants) TVA comprise, majorée de 15%. Le montant du cautionnement sera calculé exclusivement sur base d'un devis établi sur le modèle du métré descriptif contenu au CCT2011, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que des devis des sociétés impétrantes datés de moins de six mois.
- La garantie financière est constituée par le dépôt en numéraire ou en titres de la somme ainsi déterminée sur un compte bloqué ouvert au nom du titulaire du permis auprès de l'institution financière de son choix. La preuve en est fournie spontanément à l'administration communale faute de quoi les travaux peuvent être arrêtés sur l'ordre du délégué de l'administration, jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Le cautionnement de 10% sera libéré à concurrence de 50% au plus, lors de la réception provisoire des travaux de voirie, pour autant que le titulaire ait satisfait à ses obligations prescrites dans le permis de lotir, le solde ne lui étant restitué qu'à la réception définitive desdits travaux.
- La garantie financière de 115% sera libérée en totalité dès la réception provisoire.
- L'entretien des parties à céder n'est à la charge de la commune qu'à compter de la cession.

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n°9 et se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;
- o Dans ce quartier, le tronçon de la rue Baron Vander Noot au bout duquel se situe la demande est l'amorce d'une voirie jadis appelée à être prolongée par l'aménagement du plan particulier d'affectation du sol 28bis, et interrompue par un important talus au pied du Plateau Avijl, site classé et bordé à cet endroit par un mur d'enceinte ;
- o La parcelle cadastrée Section D 2^{ième} division, n°177s4, sur laquelle porte la demande, se situe en about d'une rangée d'immeubles et de maisons unifamiliales,
- o Elle se présente sous forme d'un important talus au-dessus duquel se situe le mur d'enceinte bordant le plateau et réalisé en briques,
- o Elle présente en outre les caractéristiques suivantes :
 - o laissée depuis longtemps sans entretien, elle est couverte de nombreux arbres
 - o elle présente une double dénivellation descendante, à la fois transversale depuis le pied du mur, dans le sens général du relief de l'îlot et depuis le fond de parcelle vers la rue ;
 - o Elle présente une forme de trapèze qui s'évase vers l'intérieur de l'îlot et en conséquence, une grande superficie, soit 9 ares, en comparaison aux parcelles voisines,
- o Le fond de parcelle boisé fait partie du site classé du plateau Avijl ;

- la maison n°19 qui jouxte, en mitoyenneté, le terrain sur lequel porte la demande, présente un gabarit de R+2+toiture, nettement moindre que celui qu'autorise le PPAS, tant en hauteur que profondeur : elle comporte un mur de jardin contre terre formant mur coëillère de la terrasse au premier étage, qui prolonge le profil mitoyen du côté de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- La maison suivante n°17 présente un gabarit similaire mais une profondeur de bâtisse plus importante ;
- Le terrain qui fait face à celui sur lequel porte la demande se présente également sous forme d'un talus au-dessus duquel s'érige le mur d'enceinte bordant le plateau ;
- Il a fait l'objet d'une construction récente suite au permis n°16-39417-2010 (délivrée le 30/12/2010) :
 - de gabarit R+2+toiture
 - qui s'inscrit dans le talus
 - qui prévoit un emplacement de parcage sous la maison et crée, pour le reste de la zone de recul un jardin attenant aux pièces de vie du premier étage ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose un volume, à la toiture atypique, qui s'inscrit en articulation entre le bâti existant et l'espace vaste et non bâti du site classé du plateau Avijl ;
- propose une répartition des niveaux telle que les niveaux supérieurs disposent d'espaces extérieurs dans des aménagements qui ne nécessitent que des mouvements de terres limités dans ce terrain au relief à la fois accentué et irrégulier ;
- qu'une légère adaptation des niveaux reste possible afin de parfaire l'intégration du projet dans le relief et le bâti ;
- propose un programme qui comporte :
 - au rez-de-chaussée :
 - un cabinet médical, enchâssé dans le talus du terrain et situé en façade arrière, conforme à la profondeur de bâtisse permise du RRU et du PPAS, aligné en mitoyenneté à celle de la maison voisine et réalisant un décrochement de volume de 2.20 mètres de profondeur à une distance de 4 mètres de l'axe mitoyen ;
 - en façade avant, un garage pour deux voitures longé à gauche par l'entrée du cabinet, ce qui nécessite d'excaver fortement le relief de la zone de recul , et la construction d'un important mur de retenue des terre dans le talus existant qui termine ce tronçon de la voirie publique ;
 - l'ajout sous le talus de la zone de recul de petits rangements pour les vélos et poubelles de l'immeuble, ces éléments intégrés dans le relief faisant l'objet de la dérogation à la zone de recul du RRU ;
 - latéralement, un escalier extérieur aménagé dans le relief et menant au 1^{er} étage et en-dessous duquel sont aménagés des espaces de caves et les espaces accessoires au cabinet médical ;
 - au premier étage :
 - un accès direct à un logement de 3 chambres qui se développe au 1^{er} et en partie avant du 2^{ième} étage,
 - à l'arrière, les espaces de jour et à l'avant, une chambre avec salle de bains de ce 1^{er} logement en duplex
 - à l'arrière également, un accès à une terrasse bien orientée et aménagée dans la partie moyenne du talus
 - une entrée privative et une cage d'escalier qui donnent accès au 2^{ième} logement en duplex, qui se développe en partie arrière du 2^{ième} étage et dans l'espace de toiture ;
 - le long de la façade latérale, l'aménagement d'un escalier qui monte du jardin vers le 2^{ième} duplex
 - au deuxième étage :
 - les espaces de circulation verticale de chacun des logements en duplex,
 - à l'avant, 2 chambres et une salle de bains au profit du 1^{er} duplex,
 - à l'arrière, 2 chambres, une salle de bains et un WC au profit du 2^{ième} duplex,
 - dans le volume de toiture :
 - l'espace d'accueil et les espaces de jour, traversants, du 2^{ième} duplex ;
 - la 3^{ième} chambre avec salle de bains attenante
- propose pour ce faire :
 - un gabarit de R+2 étages, conforme au prescrit du PPAS :

- dont la corniche se situe en prolongation de celle de la maison voisine de droite du projet ;
- dont la façade arrière s'inscrit dans le prolongement de celle de la maison voisine, hormis la partie plus profonde en décrochement de 2.2 mètres et implantée à 4 mètres de l'axe mitoyen commun aux deux maisons (objet d'une dérogation au PPAS en ce qui concerne l'esthétique (article B) en ce que cette partie de la façade n'est pas intégralement située dans le même plan que celle de la maison mitoyenne ;
- la création d'un étage de toiture :
 - de forme et d'aspect contemporain,
 - sous forme d'une « boîte » de forme irrégulière caractérisée par des obliques, en plan, coupe et élévations,
 - atypique pour les facettes de ce volume qui constituent les versants de toiture, une couverture de toiture à faible pente, objet de la dérogation au PPAS n°9 en ce qui concerne l'esthétique des constructions (article B)
 - traitée en bardage de bois, ton patine naturelle grise
 - qui fait l'objet d'une dérogation au PPAS en ce qui concerne l'esthétique (article B) en ce que le profil du projet présente des héberges sur le profil de la maison mitoyenne au droit de la mitoyenneté :
 - qui se développe comme suit :
 - en légère saillie sur la façade latérale, où la façade est haute de 3 niveaux au-dessus du niveau existant du talus,
 - dans la continuité du plan de façade arrière de la maison mitoyenne, ce qui confère à la maison, en façade arrière, une façade de 3 niveaux au-dessus du relief du sol, exception faite de la cour anglaise qui éclaire le cabinet médical du rez-de-chaussée,
 - en recul de plan triangulaire et de profondeur croissante depuis la 3^{ième} façade vers la mitoyenneté,

6 : motivation sur la demande

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

- La création d'un programme d'une maison bi-familiale avec cabinet médical sur ce terrain d'about de rue s'inscrit dans la typologie de la rue et dans la volumétrie du bâti environnant ;
- L'ajout d'un cabinet médical au rez-de-chaussée s'inscrit dans la déclivité du talus, mais génère des mouvements de terrains trop important de relief sur cette parcelle et il s'indique de limiter ceux-ci en créant une allège et en supprimant la terrasse projetée ;
- Le volume engendré par ce programme est étudié pour conserver une typologie de façade adaptée au bâti du quartier, et dont la hauteur respecte celle de la corniche de la maison voisine mitoyenne, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Le volume de toiture, objet de la dérogation à l'esthétique :
 - respecte un recul à rue qui en limite les héberges par rapport à la toiture de la maison voisine, ce qui permet de l'inscrire dans le paysage bâti environnant ;
 - est traité en bois, afin à la fois de s'intégrer au caractère vert et boisé de nombreux arbres de cette parcelle et de marquer la volumétrie d'une toiture ;
 - présente un léger surplomb en façade latérale, où l'impact volumétrique est fort limité, vu la hauteur du talus, soit R+1, ce qui assure l'intégration du projet par rapport au mur d'enceinte classé et l'important recul conservé par le projet vis-à-vis de celui-ci ;
 - s'aligne en façade arrière au nu de la façade de la maison mitoyenne, et présente cependant une naissance du toit située +/- 2.20 mètres plus haut que le niveau de la corniche de la maison mitoyenne, ce qui pourrait être réduit en adaptant légèrement les niveaux du projet ;
 - limite cependant le volume, compte tenu de l'épaisseur nécessaire à une bonne isolation et compte tenu de la hauteur libre de 2.20 mètres à cet endroit (cuisine) du projet,
 - rend de la sorte l'espace à cet endroit du projet habitable, compte tenu également de la faible profondeur de bâtisse en mitoyenneté, qui limite l'emprise de ce niveau,
 - procède d'une expression architecturale qui marque, dans la façade arrière du projet, la transition de relief par le traitement de façade en bois, identique pour la partie la moins profonde de la maison et celle du volume de la toiture ;

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

- en matière de programme :
 - l'important programme de la demande génère un aménagement du rez-de-chaussée qui déroge aux prescriptions relatives à la zone de recul et il y a lieu d'adapter celui-ci pour inscrire davantage le projet dans le paysage de la rue ;

- bien que le projet respecte l'imposition de prévoir un emplacement de stationnement par logement, il est souhaitable que le cabinet médical soit accessoire à un des logements, de sorte à ne pas augmenter la pression sur le quartier en matière de parking ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se situe en about d'une rue sans issue qui se ponctue par un talus en fond de rue, sur lequel l'aménagement d'un accès piétonnier vers le plateau Avijl est envisagé à terme, afin d'assurer la liaison entre celui-ci et le site classé du Kauwberg,
 - le relief du talus formant une continuité entre l'about de la voirie et la parcelle sur laquelle porte la demande, il y a lieu d'anticiper l'harmonisation de la juxtaposition de ce futur aménagement avec de celui de la zone de recul du projet ;
 - à cet égard, le projet doit prouver la pertinence de localiser les locaux implantés sous le soutènement du talus en zone de recul, et le bien-fondé de cette dérogation, quitte à implanter le fond du rangement des poubelles et des vélos à l'alignement, de sorte à constituer le soutènement du chemin qui mènera vers le plateau ;
 - le projet, hormis en zone de recul pour les rangements contre terre, respecte l'implantation permise par le PPAS, à l'exception des escaliers implanté en zone latérale, dans le talus du terrain, qui suivent la pente de celui-ci et peuvent être intégré aux aménagements paysagers du jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - La dimension de cette grande parcelle et les particularités des lieux, dont la faible profondeur de bâtisse en mitoyenneté et la pente de toiture de cette maison mitoyenne, inférieure au minimum ;prescrit par le plan particulier d'affectation du sol, peuvent justifier l'importance du gabarit présenté, notamment par la présence d'un important espace non bâti à proximité, la présence du talus qui en limite l'impact volumétrique et le moindre gabarit des maisons existantes par rapport à celui permis par le prescrit du PPAS : il s'indique pour clarifier l'analyse du dossier de détailler celui-ci en plan, coupe et élévation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le dossier est peu détaillé quant au traitement du talus, les abattages et replantations ainsi que leur gestion, ce qu'il s'indique de compléter, d'autant que certains arbres portent atteinte à la stabilité du mur d'enceinte du plateau Avijl, site classé ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'accès à la parcelle doit être revu dans le sens d'une meilleure intégration paysagère, et d'une intervention plus discrète en espace public
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet comprend une citerne d'eau de pluie couplé à un bassin d'orage, dont les capacités répondent aux besoins de cette partie de la Commune soumise aux inondations ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet s'inscrit dans les gabarits et volumes construits environnants et les particularités des lieux, dont notamment la présence du talus et la proximité du site classé, justifie le parti architectural atypique, qui marque l'about de cette rangée de maison, à l'instar de la maison construite récemment en vis-à-vis de l'autre côté de la rue ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, la hauteur de toiture, qui dépasse le profil de la maison voisine, elle se justifie notamment par le gabarit potentiel que permet le plan particulier d'affectation du sol, nettement plus important que celui de la maison mitoyenne (tant en profondeur (2.24 mètres de moins) qu'en profil de toiture (entre 4° et 9° de pente de moins) ou de hauteur de corniche (2.68 mètres de moins), le dénivelé naturel du terrain, et la proximité du site classé, ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU, l'aménagement de la zone de recul devrait être compatible avec l'aménagement futur de l'extrémité de la rue, et à ce titre devrait :
 - Avoir une emprise plus limitée sur l'espace public ;
 - mieux respecter le talus existant en limitant la modification de relief ;y supprimer les locaux vélos /poussettes au bâti, quitte à agrandir quelque peu le rez-de-chaussée ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'esthétique et l'usage du bois en façade et toiture (article b du PPAS n°9- art. 155§2du CoBAT), elle peut se justifier par le caractère arboré de la parcelle et le souhait d'intégrer le projet dans le paysage des frondaisons existantes, perçues tant depuis le plateau Avijl que depuis la perspective de la rue ;

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 des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un **bien** partiellement **classé** (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/02/2014 et notifié au demandeur le 04/07/2014) :
 - ce bien, s'inscrit en bordure de celui-ci et respecte la zone classée dont il s'indique cependant d'assurer la pérennité par un plan de gestion des arbres de la parcelle
 - il s'indique d'établir ce plan et d'en assurer la mise en œuvre ;
 - le fait du choix du bois pour la superstructure visible depuis l'espace classé est au profit de son intégration dans les frondaisons existantes dont il faut assurer le maintien de ces dernières dans le temps.

Considérant, par rapport à la réclamation :

- que le projet constitue un about de rangée, et fait face à un vaste espace protégé et non destiné à être bâti,
- que la perception du volume de toiture proposé est à apprécier :
 - par rapport au fait que la maison voisine a été bâtie bien en deçà des possibilités qu'offre le plan particulier d'affectation du sol ;
 - par rapport au fait que la partie dérogoire de l'implantation est en-deçà des règles de décrochement de volume que prescrit le Règlement Régional d'Urbanisme (4 mètres transversalement et 2.20 mètres en profondeur au lieu de 3 mètres et 3 mètres).
 - par rapport aux éléments exceptionnels que constituent le talus et le mur d'enceinte du plateau et par rapport
- qu'au vu de l'orientation des lieux, il n'y a pas lieu de craindre d'atteinte anormale à l'ensoleillement des parcelles voisines dans un tel milieu urbain,
- que le projet tend à minimiser ce volume de toiture, moins important du côté de la maison mitoyenne que du côté de la façade latérale, face au plateau, par une hauteur libre limitée le long de la mitoyenneté ;

Considérant, par rapport à la zone classée :

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 16 mai 2014 qui comme site le plateau Avijl à Uccle ;

Vu l'arrêté du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la région Bruxelles-Capitale du 07-04-2011 ;

Considérant que la demande concerne la construction d'un immeuble de rapport sur une parcelle jouxtant le site du plateau Avijl ;

Considérant la présence du mur d'enceinte de l'ancien château de Carloo longeant la parcelle ;

Considérant la présence d'un talus aux pieds de ce mur ;

Considérant qu'aucun terrassement ne sera effectué à proximité du mur d'enceinte afin d'assurer la pérennité et le respect de cet ouvrage classé ;

Considérant que le massif arboré, longeant le mur d'enceinte sera restructuré par abattage, et élagage et replantation de certaines espèces afin de pérenniser et réorganiser cette espace vert ;

Considérant que les travaux sont dispensés de la vie conforme de la CRMS en vertu des articles 35/36 3^{ème} de l'arrêté dit de mine importance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitales du 13/11 /2008.

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- supprimer la terrasse du cabinet médical et réaliser une baie avec une allège de minimum 1 mètre, de sorte à limiter les modifications de relief de la parcelle ;
- Intégrer les locaux vélos/poussettes au bâti, implantés en zone de recul et objet d'une dérogation, quitte à agrandir le cabinet médical de l'emprise de la terrasse ;
- limiter l'héberge en toiture du côté du jardin en limite mitoyenne droite en abaissant le niveau de référence du projet de 20 centimètres (pente de 4% sur la profondeur de la zone de recul), et respecter au mieux le relief du talus existant dans les adaptations des abords qui en découleront ;

- revoir l'implantation du mur de soutènement en zone d'espace publique, de sorte à y limiter l'emprise du projet ;
- dans ce cadre, justifier, par l'aménagement harmonieux des abords, tout aménagement de locaux communs en zone de recul ;
- présenter un plan paysager et de gestion des arbres de la parcelle (à abattre et replanter), de sorte à conserver son caractère boisé et conserver les frondaisons entre le projet et le mur d'enceinte du site classé
- supprimer la terrasse en toiture côté rue ;
- ne pas réaliser de terrassement à proximité du mur d'enceinte, afin d'assurer sa pérennité ;
- replanter le long du mur d'enceinte des essences au choix parmi les suivants :
- noistier (*coryus avellana*), houx (*ilex aquifolium*), et autres), afin de respecter les caractéristiques botaniques du site classé ;
- Associer la DMS à la réalisation du chantier, et le cas échéant, lui soumettre pour approbation, avant la réalisation des travaux correspondants, tout document et/ou élément nécessaire à la bonne réalisation des actes et travaux tels que les échantillons et essais, les résultats des sondages et analyses, les détails et fiches techniques, les relevés ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme du projet ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des précisions quant à l'analyse du dossier, limite la pression sur le parking dans le quartier et les travaux en zone de recul et en espace public.
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le gabarit, la zone de recul, la pression sur le parking, les interventions dans le talus, la pérennité du caractère boisé de la parcelle et du mur classé d'enceinte du plateau ;
- de limiter, voir supprimer une dérogation ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège ou du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n°7

Dossier Mixte PU 16-41922-2014 et PE 9227 - Enquête n° 007/15

Demandeur : Monsieur John Beernaerts - Spirifer S.A.

Situation : Rue de Stalle 333

Objet : la modification du site Nemo 33 : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société,...

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41922-2014 introduite le 18/12/2013 par la S.A. Spirifer c/o Monsieur John Beernaerts et visant la modification du site du centre de plongée "Nemo 33" comme suit : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société, ... sur le bien sis rue de Stalle, 333; Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;

Repérage RRU - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale, Considérant que l'aspect de la demande portant sur un panneau d'affichage est régie par l'article 39§2 du Titre VI du RRU ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 13.a14 du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone)
 - application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique:
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

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

- l'avis du Service Vert émis le 14/01/2015 et qui demande un élagage plutôt que l'abattage du rideau de peupliers, isolé et en fond de parcelle (demande déjà refusée par le Collège en date du 03/07/2013)
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 10/02/2015 et libellé comme suit :

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

Néant

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

5.2. Accessibilité - stationnement

- Modalités :
 - Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.
 - L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.
 - Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.
 - Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage.
 - Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).
 - L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.
 - Le plan de situation reprendra les emplacements de parking public situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.
 - Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.
- Observations :
 - Contrairement à ce qui est écrit à la page 10 du rapport d'incidences, le stationnement n'est pas autorisé sur la totalité du flanc sud de la rue de Stalle, la section comprise entre le parc Raspail et la rue du Merlo en étant dépourvue.
 - Il est estimé à la page 11 du rapport d'incidences – le projet ne risque pas d'accentuer la charge automobile dans une voie déjà saturée aux heures de pointe, la majorité des 10% d'élèves venant à l'école en voiture arriveront du centre-ville et non de la périphérie. Cela posera un triple problème en heure de pointe du matin : arrêt de la circulation le temps de déposer les élèves alors que la circulation sortante est encore fluide à cette hauteur, problème de la traversée du site propre par les élèves ainsi déposés et risque de voir certains parents réaliser un demi-tour sur le site propre pour repartir vers le centre.
 - Le rapport d'incidences prévoit, à terme de 6 ans, 50 enseignants équivalents temps-plein + 5 administratifs + 3 ouvriers d'entretien, soit un total de 58 personnes dont seuls 10% viendront travailler en voiture, ce qui justifie les 7 emplacements de parking à l'intérieur, dont probablement un pour le concierge.
 - Le rapport d'incidence constate à la page 11 que "le taux d'occupation actuel des emplacements sur le site est d'environ 50%". Cette remarque ne vise que l'intérieur de la propriété.
 - Par contre, le rapport ne précise pas le taux d'occupation en espace public, qui est de quasi 100% en permanence. Vu l'impossibilité de trouver un parking dans les environs, il est à prévoir que des parents devant rencontrer un membre du corps enseignant se garent en double file et aggravent le ralentissement, voire provoquent des manœuvres de dépassement dangereuses car empiétant sur le site propre du tram.
- Quant au projet :
 - Il convient de solliciter de Bruxelles-Mobilité et de la STIB la réalisation d'une traversée sécurisée du site propre en profitant du plateau existant. Il serait opportun de compléter le dispositif par un 2^e plateau ralentisseur dans le sens sortant de la ville.
 - Le pourcentage d'utilisateurs de véhicules privés (10%) paraît assez faible.
 - La réalisation de l'arrêt pour bus scolaire nécessitera probablement le déplacement, voire la suppression de l'arbre pour avoir une longueur suffisante.

- La sécurisation de la traversée du site propre entraînera la suppression du parking sur le plateau ralentisseur.
- Le futur plan de mobilité devra répertorier tous les emplacements de parking disponibles dans les environs ; ceux du parc Raspail, situé à 160 mètres à vol d'oiseau de l'école (180 mètres en empruntant les trottoirs) devront être fortement conseillés aux parents à titre d'aire de dépose-minute.

5.3. Egouttage – raccordement

- La nouvelle construction sera raccordée au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.

5.4. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel

- Principes généraux :

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

4. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
- Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

5. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.

6. Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public aux conditions suivantes :

- Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
- La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.
- L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
- Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;

- Quant au projet :

- Le projet ne prévoit pas, du moins dans un premier temps, de modification de la surface imperméabilisée ; la nature des travaux, plus de l'ordre de la rénovation nécessitée par le changement d'affectation, ne justifient pas de revoir la gestion des eaux pluviales pour l'instant.
- Par la suite, la demande de permis d'urbanisme pour la 2^e phase de travaux (exhaussement du bâtiment à rue) devra nécessairement comprendre une telle étude menée en concertation avec le service de la Voirie, le service de l'Environnement et l'IBGE afin, au mieux d'éviter le rejet d'eau pluviale à l'égout, au pire d'en temporiser le rejet. Le demandeur sera invité à étudier le rejet de ces eaux dans le pertuis de l'Ukkelbeek passant devant le site et pour l'instant en cours de repérage et d'inspection par les soins de l'IBGE.

- 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.

5.5. Aménagement ou réfection de l'espace public

- Modalités :
 - o Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.
 - o La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
 - o Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
 - o Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.
- contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.

5.6. Impétrants

- Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- **Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.**
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.
- contacts :
 - o Liste des concessionnaires de voirie disponibles à l'adresse : <http://www.bruxelles.irisnet.be/files-fr/a-propos-de-la-region/coordination-des-chantiers/listes/liste-des-impetrants-qui-se-sont-signales-aupres-du-secretariat-et-qui-doivent-etre-contactes-dans-le-cadre-de-la-coordination/view>.
 - o Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, voirie05@uccl.be.

5.7. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

- Modalités :
 - o Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la voirie, au droit du chantier et sur minimum 30 mètres au-delà sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre régional.
 - o Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contact : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Routes – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.

5.8. Occupation de l'espace public

- Modalités : toute occupation temporaire de la voie publique à l'occasion des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée. La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.65.56 – Fax 02/348.65.14, chantiers.voirie@uccl.be.

6. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

6.2. Perturbations de la circulation

- Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du service Autorisations Signalisation Chantiers de la Police (Tél. 02/563.97.30, fax. 02/563.97.39, dpucmv@police5342.irisnet.be).
- Trois exemplaires d'un plan de déviation et d'un plan de signalisation doivent être déposés au minimum 2 semaines à l'avance au Service Circulation et Mobilité de la Police, au Service communal de la Mobilité et au Service Technique de la Voirie.

- o Vu l'avis de Vivaqua sans remarques ;
- o Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas été joint au dossier lors de la demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins en application de l'article 177 du CoBAT ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2015 au 26/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Il ressort du rapport d'incidences/note d'intention que le projet poursuit plusieurs objectifs :*
 1. *Demander d'abord une régularisation de différents travaux réalisés en infraction depuis la délivrance du permis d'urbanisme initial n° 34469 du 25 avril 2000.*
 2. *Agrandir le complexe sportif de Nemo 33 pour créer une structure d'accueil de type hôtelier, placer deux éoliennes, porter la capacité de stationnement à 108 emplacements pour véhicules à moteur et créer un site de plongée extérieur d'une profondeur d'approximativement 12 mètres.*
 3. *Améliorer la visibilité du complexe en apposant une grande publicité sur la façade avant. Les travaux projetés poursuivent la satisfaction de 3 besoins apparus depuis la construction du complexe de plongée :*
 1. *Un besoin d'emplacements de stationnement supplémentaire chiffré à 146 places pour 108 à construire.*
 2. *Un besoin financier d'exploiter une structure hôtelière pour accueillir les plongeurs visiteurs (venant de l'étranger) qui « passent une à deux nuits à Bruxelles ». La construction d'un bassin extérieur pour la plongée en eau naturelle.*
- *Comme il est constaté à la lecture du PRAS, le centre actuel de plongée Nemo 33 ne respecte pas les inondations dans le quartier du Boomgaard de Drogenbos car il imperméabilise le sol et perturbe l'écoulement souterrain dans un sol marécageux pouvant causer, notamment, des fissures dans les maisons et des risques très importants d'inondations. En effet, la pression exercée sur les terrains, ces derniers qui recèlent en leur sein la nappe phréatique à moins de 70 centimètres de la surface du sol, en particulier en regard du projet de piscine extérieure de plein air, aura pour conséquence un risque important d'inondations régulières ainsi que de pollution des eaux contenues dans ces sols. De plus, une nappe phréatique polluée aux solvants se trouve à cet endroit : Il est bien entendu que les eaux pluviales seront recueillies par le bassin à l'air libre et devront péremptoirement être filtrées et dépolluées.*
- *Le projet est surdimensionné par la demande de 108 places de parking plus la construction d'un hôtel. Le projet empiète sur des zones vertes et n'intègre pas les réalités de la mobilité du quartier :*
 - *La partie asphaltée doit également être rendue perméable ;*
 - *L'existence toute proche de la promenade verte doit être prise en compte en terme d'environnement et doit servir aussi au passage de la faune et de la flore entre les différents terrains ;*
 - *L'espace non bâti doit être traité comme un parc paysager comportant des zones non-bâties et occupées par du parking qui embelliront l'espace trop fonctionnel prévu.*
 - *Une extension du parking le rendra plus proche des habitations et donc produira plus de bruit et de pollution et cela même le week-end*
- *Le placement de deux éoliennes à moins de 70 m des habitations de Drogenbos est inadmissible, vu la proximité des habitations. En effet, les éoliennes produisent de nombreuses pollutions intrinsèques à leur installation qui intensifient les nuisances d'ores et déjà évoquées et qui seront combinées aux nuisances prévues dans le cadre de la création du nouveau dépôt STIB «MARCONI» et ce, relativement aux points suivants:*
 - o *Nuisances relatives à la construction des fondations sur un terrain marécageux et probablement dangereux pour leur propre stabilité :*

- Nuisances esthétiques pour l'ensemble du paysage urbain dans lequel le projet ne s'inscrit que bien trop accessoirement et qui, de surcroît, ne mesure pas les impacts sur la valeur de l'immobilier local qui produiraient des impacts très négatifs, tant sur les biens déjà construits que sur la valeur des terrains adjacents et sur l'attractivité des quartiers;
- Nuisances matérielles: les éoliennes peuvent en effet, suite à de nombreuses démonstrations empiriques, affecter la vie de proximité par jets d'objets, d'animaux ou encore de projections sur les habitations avoisinantes;
- Nuisances d'ombres tromboscopiques
- Le projet implique l'abattage, sur le territoire de la commune de Drogenbos en Région flamande ainsi qu'à Uccle. L'abattage nécessite effectivement des autorisations particulières, d'autant plus que cette partie du projet de la société SPIRIFER sa détruit une partie du patrimoine environnemental du quartier.
- L'accès principal, accidentogène, posera, de plus, de très nombreux désagréments de circulation dans le quartier et les quartiers avoisinants et ce, combinés aux nouvelles installations de la STIB simultanément installées.
- Le projet présenté n'est actuellement pas intégré dans une perspective transversale et intégré de manière optimale son cadre local, tant du point de vue urbanistique, que du point de vue de la mobilité locale et de proximité ainsi que de sa cohérence économique qui est remise en question. Le complexe actuel, offrant de manière inclusive l'ensemble des services requis pour son activité, n'offre aucune valorisation ou utilisation des commerces locaux et de proximité.
- Le forage d'un nouveau bassin de natation va produire du bruit et un assèchement de la nappe phréatique.
- L'abattage des peupliers peut se concevoir à condition que ceux-ci soient remplacés : Ils forment une barrière visuelle entre le parc de plongée et les habitants du Boomgaard.
- Du point de vue procédure :
Pour pouvoir juger du bon aménagement des lieux, le dossier devrait être complété en :
 - Déposant un plan général d'implantation couvrant toute la parcelle du site Nemo 33 + 50 mètres ;
 - Disposant d'un rapport d'incidences complet, conformément à l'article 127, § 2 CoBAT et qui couvre les motifs de rédaction d'un rapport d'incidences figurant dans la demande plus les rubriques 11 et 12 de l'annexe B pour le bassin de plongée extérieur ;
 - Ajoutant les plans détaillés du raccordement sud au dépôt Marconi de manière à déterminer la largeur de la bande nécessaire pour faire circuler, sans danger pour les promeneurs et les cyclistes, les trams (en talus ou pas ?) à côté de la promenade verte.
 - Le dossier ne comprend pas de note concernant la faisabilité du projet, est détaillé de manière très vague, aucune indication ne permet de dire qu'il répond aux prescriptions européennes en matière d'impact environnemental. Le projet ne cadre pas avec les réalisations voisines. Elle trouve que le projet devrait être complété en:
- Le Collège des Bourgmestres et échevins de la Commune de Drogenbos a émis un avis défavorable sur la demande de permis, avec notamment les observations et remarques suivantes :
 - Les plans introduits ne reprennent aucun des aménagements existants et sans permis, implantés en zone verte et sur la Commune de Drogenbos, hors parcelle du demandeur ;
 - La présentation même du dossier est incomplète, pas bilingue, peu lisible et le rapport d'incidence totalement insuffisant;
 - Les panneaux d'affichage de l'enquête n'ont pas été déposés à la Commune: ils ont été contrôlés comme non présents le 12/01/2015 à 12h30 et trouvés renversés aux autres contrôles;
 - Les aménagements envisagés sont incompatibles avec la zone verte et la zone de sport de plein air, tant en affectation (commerces, hôtel,...) qu'emprise (37% au lieu de 20%);
 - Les plans et l'organisation de l'hôtel" n'est pas détaillé;
 - L'aspect pédagogique et social du projet n'est pas du tout développé et motivée dans le rapport d'incidences;
 - L'augmentation de parking n'est pas justifiée au regard du parking de dissuasion existant, implanté à proximité du site: le Collège demande le maintien du nombre de places initiales;
 - Les entrées et sorties du parking portent préjudice à la circulation en espace public;

- *Le succès actuel développé dans le rapport d'incidences ne peut justifier l'extension et la mise en conformité des installations existantes et projetées;*
- *Les nouveaux aménagements du site et notamment les implantations des piscines sont prévues sans aucun recul par rapport à la limite de parcelle et limite de commune, et ce sans aucune motivation, ce qui ne peut s'envisager;*
- *La profondeur d'aucune piscine n'est précisée et leur impact sur la zone verte et la nappe phréatique non abordé dans le rapport d'incidences;*
- *Les éoliennes, pour lesquelles le rapport d'incidences précisent qu'elles pourraient créer des nuisances sonores et dépasser les normes, sont incompatibles avec le paysage et la zone d'habitation adjacente au projet, d'autant qu'elles produisent des ombres tromboscopiques;*
- *La typologie des nouvelles installations, et notamment celle de "bouteilles de plongée" et des wagons de chemin de fer, fait plus penser à "une zone de parc d'attractions" qu'à une zone de sport de plein air;*
- *Les toitures, d'une superficie supérieure à 100m², doivent être traitées en toiture verte (article 13 du RRU)*

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La parcelle sur laquelle s'implante la demande se situe sur un axe important d'entrée dans la ville et de la région de Bruxelles-Capitale, et de surcroît en vis-à-vis du rond-point emblématique qui marque celle-ci par une sculpture monumentale ;
- Le projet s'implante en limite du territoire de la Commune d'Uccle et de la Région de Bruxelles-Capitale :
- La parcelle présente une forme irrégulière et prend son accès dans l'anneau du rond-point même
- Il est bordé :
 - à gauche et à l'Ouest :
 - directement par une zone verte sur la Commune de Drogenbos et comprenant un rideau d'arbres en bordure d'une zone d'habitation,
 - au-delà, le long de la rue de Stalle prolongée, par le 1^{er} des très nombreux grands commerces avec espaces de parkings, implantés le long de cet axe routier ;
 - en fond de cette importante parcelle, par une zone d'habitation en ordre semi-continu, séparée du site par un rideau de grands peupliers ;
 - à droite, et à l'Est :
 - d'abord par le passage d'une connexion de voies de la STIB reliant l'axe d'entrée de ville au site MARCONI, futur dépôt de tram ;
 - ensuite par l'aménagement de la promenade verte qui longe les voies de tram et sépare le site sur lequel porte la demande de la parcelle voisine, affectée à un équipement d'école d'horticulture ;
- La très grande parcelle du demandeur, soit 15.708,57m²:
 - suit à gauche la limite très sinueuse de la Commune de Drogenbos
 - présente une très grande profondeur de parcelle en intérieur d'îlot, non exploitée et comprenant un terrain de football, traité en zone verte ;
- L'immeuble n°333, sur lequel porte la demande, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme initial n°16-34469-2000, délivré le 24/04/2000, pour :
 - Un centre sportif couvert :
 - de 1.198 m² d'emprise,
 - sous forme de 2 volumes de hauteurs différentes et accolés,
 - comprenant une piscine avec ses vestiaires, 2 espaces de classes, un commerce annexe à son activité (matériel de plongée) de plongée et un restaurant ;
 - L'implantation de 3 éoliennes en zone de recul, implantée le long du rond-point ;
 - L'implantation de 20 parkings dont 9 implantés en zone de recul et 11 en zone latérale droite du bâtiment ;
 - L'implantation d'un panneau de typologie « panneau publicitaire sur pied » lié à l'enseigne ;
- Le site a ensuite été aménagé comme suit au cours des ans, sans permis et sans tenir compte des limites de propriété très sinueuses et astreignantes du côté de la Commune de Drogenbos :
 - à l'Ouest, une terrasse a été construite pour le restaurant, qui, outre le fait qu'elle ne respecte pas un recul par rapport à la limite de parcelle, s'implante en partie sur la parcelle voisine de gauche, au-delà de la limite du territoire communal et régional ;

- des aménagements intérieurs ont modifié les surfaces respectives des activités sur le site, notamment par la création de salles polyvalentes et de bureaux au détriment d'espaces de classes ;
- l'extension rapide du centre de plongée et sportif a généré l'aménagement sauvage de nombreux emplacements de stationnement, pour atteindre +/-90 emplacements au lieu des 20 autorisés, dont :
 - une majorité en intérieur d'îlot
 - certains également sur la parcelle voisine de gauche et donc au-delà de la limite communale et régionale ;
- en fonction de ces modifications, l'aménagement de l'entrée du site a été adapté avant d'être longé par les voies de la STIB précitées, objet du permis d'urbanisme autorisant la construction du dépôt « Marconi »;
- Le demandeur a introduit une première demande de mise en conformité en 2011, (dossier 16-39417-2011), laissée incomplète, désuète suite à l'introduction de la présente demande et qu'il s'indique de « classer sans suite » ;
- La zone d'habitation contiguë au site, située sur la Commune de Drogenbos, présente des logements de petit gabarits de R+1+toiture et R+2+toiture, sous forme de tissu urbain en ordre semi-ouvert ;
- Les implantations commerciales situées le long de l'axe structurant :
 - consistent en des bâtiments aux emprises très importantes,
 - présentent une typologie de « hall industriel », de gabarit rez-de-chaussée ou R+1, voire R+2, entourés de très nombreux parkings ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- **Comporte, par rapport au permis d'origine, un important programme de mise en conformité :**
 - de la volumétrie générale du projet autorisé en deux volumes différenciés :
 - la partie haute du projet, prévue à toiture courbe et traitée de facto en toiture plate,
 - la suppression de la terrasse en toiture du volume bas du projet ;
 - des emplacements aménagés sur le site en plus des 20 autorisés et la transformation de leur emprise en surface perméable et drainante ;
 - des aménagements intérieurs du projet et la répartition des affectations dans le bâtiment, dont :
 - la répartition du commerce de matériel de plongée sur deux niveaux, avec diminution de sa surface et création de fenêtres à l'étage ;
 - la création de deux salles polyvalente au rez-de-chaussée, dont :
 - une à la place de la partie arrière du club-house initial
 - une à l'avant du bâtiment ;
 - la suppression du logement du concierge,
 - la reconversion d'une classe en cuisine,
 - la création de locaux de bureaux avec ouverture de fenêtres à l'étage ;
 - du placement de panneaux solaires sur la toiture du bâtiment ;
 - du placement de captage d'eau souterraine pour compenser l'évaporation du bassin intérieur, soit le pompage de +/- 8 m³ par jour ;
- **Vise l'agrandissement des installations et de l'offre sportive sur le site de « NEMO 33 » par :**
 - l'agrandissement du bâti principal et sa surélévation afin d'y intégrer :
 - un hôtel de 20 chambres,
 - des bureaux pour la gestion du site,
 - l'ajout d'un ascenseur et de fonctions accessoires, dans un volume à la forme de bouteille de plongée pour desservir les différents niveaux,
 - la création d'un nouveau hall d'entrée ;
 - à l'extérieur :
 - à l'avant du bâtiment, en zone de recul, l'implantation d'une éolienne de grande envergure (de 20 mètres de haut et aux pales de 12 mètres d'envergure)
 - à l'arrière du bâtiment, sur le parking à mettre en conformité et à rendre perméable :
 - l'implantation de 2 wagons-couchettes, implantés sur pilotis partiellement au-dessus des parkings
 - à l'arrière du bâtiment, entre le parking et la limite communale :
 - l'implantation d'une éolienne de grande envergure (de 20 mètres de haut et aux pales de 12 mètres d'envergure)
 - l'aménagement d'un « bassin » en plein air :

- destiné à la plongée sous-marine,
- à usage notamment de bassin d'orages pour la totalité site,
- comportant deux fosses de grande profondeur,
- flanqué de deux constructions sous forme de bouteilles de plongée à l'aspect non renseigné aux plans et abritant des vestiaires, installations sanitaires et espaces de classe et dortoir ;
- qui longe la limite communale ;

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance,

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

- Le site sur lequel porte la demande fait partie d'une vaste zone de sports et loisirs en plein air du plan régional d'affectation du sol, qui comporte le site communal contigu dit « Uccle Sport », site majeur qui offre une diversité d'activités sportives, de plein air et indoor ;
- Dans le contexte de cette zone de sports et loisirs en plein air se trouvent des bâtiments ainsi que des aménagements au sol pour lesquels il y a lieu de considérer :
 - le caractère perméable des zones de stationnement,
 - le caractère aisément réversible ou évolutif des terrains de sport en plein air ou de zones de stationnement, ce qui justifie de ne pas de les comptabiliser dans les 20% d'emprise admissibles dans ces zones du plan régional d'affectation du sol,
 - le caractère complémentaire des bâtiments accessoires (vestiaires, club house...) ou les salles permettant la pratique de sports « indoor » par rapport à l'activité de la zone l'année durant, qui constituent les infrastructures et constructions à long terme et à caractère durable dans le temps, comptabilisées dans les 20% d'emprise admissible,
 - le besoin d'installations temporaires et saisonnières,
 - la souplesse de la gestion de la répartition de ces types d'installations dans le temps, compte tenu de l'évolution de la pratique des sports et l'engouement que peut susciter certaines disciplines à certains moments,
- L'extension du bâtiment principal et sa rehausse en toiture à des fins hôtelières s'inscrit dans les volumes environnants et notamment celui de l'équipement adjacent au site ;
- Le programme très diversifié de la demande doit cependant être mieux défini afin de vérifier son intégration et son adéquation par rapport aux prescriptions de la zone de sport de plein air ;
- À ce titre, il y a lieu de spécifier :
 - l'importance de la fonction formation sur le site, sa raison sociale, et ses besoins en termes d'hébergement temporaire, justifiant notamment le besoin d'une offre « hôtelière » de cette capacité et l'adjonction des lieux d'hébergement pour groupes;
 - la superficie d'affectation de commerce sur site, ventilée dans tous ses aspects, terrasses liée à l'HORECA comprise, de sorte à vérifier le caractère accessoire de la fonction commerciale par rapport à la zone de sport ;
 - l'usage précis des différentes salles polyvalentes au rez-de-chaussée, disposant chacune d'un bar, et dont les plans joints à la demande ne spécifient pas la catégorie d'affectation du plan régional d'affectation du sol de laquelle elles ressortent ?

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

- en matière de programme :
 - une note explicative complémentaire, voire un complément au rapport d'incidences environnementales doit expliciter les différentes activités du site et notamment celles qui ont un but social, pédagogique et commercial, de sorte à vérifier la compatibilité des installations dans les objectifs de la zone de sport et loisirs de plein air ;
 - le plan régional d'affectation du sol dispose notamment que l'emprise de l'ensemble des installations et structures sportives ne peut dépasser 20% de la surface du sol ;
 - l'implantation d'une éolienne en zone de recul :
 - pourrait participer à la promotion publicitaire du site et à mettre en évidence son souci de s'inscrire dans le développement durable
 - provoquera des nuisances qui ne seront que peu perçues en raison du bruit inhérent à la circulation de cet axe structurant, d'autant qu'elle est relativement éloignée des premiers logements ;
 - est cependant inadaptée au lieu par l'importance du modèle proposé (hauteur et envergure);
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la demande respecte le plan régional d'affectation du sol en termes d'emprise des infrastructures et constructions dans la zone de sports et loisirs en plein air ;
- la rehausse du bâtiment principal couvre une superficie de plus de 100 m², ce qui nécessite de traiter la toiture plate en toiture verte, conformément au RRU, titre I article 13 ; à cet égard, une toiture verte extensive apparaît la plus appropriée ;
- L'importance du programme projeté est excessive et il s'indique de le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées en diminuant les activités accessoires et en particulier en limitant le nombre de lits à maximum 60 lits, la capacité de l'hébergement en zone de sports et loisirs de plein air, à proximité de la zone verte ;
- Le parti architectural lié à un typologie « de bouteille » telle que proposée, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment principal, doit présenter des volumes plus discrets et correspondant à l'affectation et le paysage de la zone de sports et loisirs de plein air ;
- Les nouvelles installations et le bassin de plongée extérieur sont implantés à proximité immédiate de la limite parcellaire, sans respecter une zone de recul adaptée à la fonction ;
- La demande ne précise ni les modalités de chantier sur la parcelle du demandeur, ni les reculs et précautions nécessaires vis-à-vis de la zone verte contiguë, alors qu'un recul minimum de 5 mètres non aedificandi à compter de toute limite parcellaire est nécessaire afin d'assurer une meilleure intégration au site par un aménagement de transition sur la parcelle du demandeur ;
- Les implantations de wagons suscitent les observations suivantes :
 - elles ne sont pas cotées au plan d'implantation,
 - leur mise en évidence dans le paysage, au-dessus des voitures en stationnement ne répond pas au bon aménagement des lieux :
 - au vu de l'ampleur de la capacité d'hébergement projetée, soit plus de 226 lits, l'affectation hôtelière dépasse le caractère accessoire à la zone de sports et de loisirs de plein air du PRAS et qu'il s'indique de limiter cette affectation à celle projetée dans le bâtiment principal, ce qui limite également l'emprise des interventions sur le site;
 - La mise en conformité de la terrasse et des parkings du côté ouest de la parcelle doit :
 - faire l'objet d'un nouveau plan des aménagements paysagers extérieurs qui soient respectueux de la limite de propriété de gauche (et de la limite communale) et un recul minimum de 2 mètres par rapport à celle-ci, notamment pour la terrasse et les parkings;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'ensemble du site doit faire l'objet d'une étude paysagère comprenant les implantations et les essences d'arbustes et d'arbres à hautes tiges et d'essences indigènes adaptées aux caractéristiques du sol, après éradication des essences invasives existantes ;
 - L'aménagement des parkings doit recevoir un cadre verdurisé en pleine terre au profit de leur intégration au site en zone de sports et loisirs en plein air et il y a lieu de limiter en conséquence les superficies à usage de stationnement et de manœuvres;
 - Les wagons doivent être supprimés au profit de l'implantation de rangées d'arbres hautes tiges ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il faut d'une part tenir compte du fait que les plongeurs et personnes appelées à séjourner sur le site peuvent être chargés de bagages et de matériel lourd qui justifient une desserte jusqu'à proximité directe du bâtiment et une augmentation de l'offre de parcage inhérente à l'essor de cet équipement sportif exceptionnel ;
 - d'autre part, il y a cependant lieu de considérer l'équilibre de l'aménagement sur toute la zone de sports, au regard des activités sur le site et de la superficie de la parcelle du demandeur ;
 - à cet égard, un agrandissement des parkings en complément de l'activité sportive se justifie, mais ne peut motiver l'ampleur du nombre des parkings sollicités ;
 - il y lieu de présenter un plan de déplacement relatif aux différents types d'usagers des installations, notamment ceux des espaces à l'affectation indéfinie dans la demande (salles polyvalentes), de sorte à promouvoir également l'offre du parking « Stalle » situé de l'autre côté du rond-point de l'axe structurant;
 - La mobilité due aux usagers de la zone de sport, qu'ils sortent du parking de dissuasion ou de la parcelle du demandeur sur le « rond-point des Menhir », ne créera pas un surplus notoire dans le trafic de cette entrée de ville où l'on circule à faible allure ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les nouvelles implantations s'inscrivent dans les objectifs du développement durable par :

- la création du bassin de plongée à l'air libre, à usage notamment bassin d'orage à l'échelle du projet par la conception de ses berges (230 m³) ;
- la perméabilité des espaces de stationnement et de manœuvres ;
- la demande doit être complétée par :
 - une note explicative complémentaire, notamment en ce qui concerne l'influence du projet sur la nappe phréatique et les surfaces drainantes du parking ;
 - un plan du réseau d'égouttage des eaux claires et usées du site ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'implantation de l'éolienne située à l'arrière du bâtiment, dans la zone proche des habitations, porte atteinte à celle-ci par les nuisances inhérentes à ce type d'installations (sonores et en terme d'ombrage tromboscopique), et il s'indique de supprimer cet ouvrage dans cette zone ;
 - Limiter les superficies de publicité liée à l'enseigne à celle du panneau publicitaire existant et celle du totem à implanter sur l'éolienne en zone de recul et, vu la présence de ces deux éléments, supprimer toute transformation de la façade existante en ce sens
 - en matière de procédure, l'analyse de la demande fait apparaître que :
 - des compléments d'informations précis quant aux surfaces affectées à chaque activité et les modifications d'implantation sur la parcelle sont nécessaires pour permettre une analyse complète du dossier et assurer sa compatibilité avec les prescriptions de la zone de sport de plein air dans laquelle il s'inscrit, sans porter atteinte à sa vocation principale.
 - Une comparaison des documents du permis d'urbanisme et d'environnement fait apparaître des divergences de chiffres, ce qui crée des incohérences dans ce dossier mixte :
 - Surface du bassin extérieur : 390 m² >< 430 m²
 - Éoliennes : puissance 60 >< 50 >< 20 kW
hauteur 20 >< 30 m
 - débit du captage : 8 >< 10 m³/jour
 - dénomination d'espaces: salle polyvalente > < salle de fête
 - superficie de ces salles : 560 m² >< 624 m²
 - nombre d'emplacements de stationnement : 108 >< 110
 - superficie
 - existante PE 2545,48 m² >< PU 2006,21 m²
 - projetée PE 3676,89 m² >< PU 3103,20 m²;
 - La capacité totale des différentes activités hôtelières et commerciales sur le site dépasse le cadre accessoire par rapport à l'activité principale de la ZSLPA du PRAS ,
 - La lecture du dossier est peu aisée et incomplète pour une analyse approfondie;

en matière d'environnement :

- L'importance des éoliennes proposées dépasse les possibilités du lieu, dont celle en intérieur d'îlot en raison de la proximité des habitations les plus proches sur Uccle et sur Drogenbos, et il s'indique d'en limiter la hauteur et l'envergure figurant dans le PU initial (10 mètres de hauteur et 6 mètres de diamètre)
- Les normes de bruit prises en compte pour les éoliennes sont celles de la zone d'habitation, ne sont pas prises en compte en heure de nuit, ni en fonction de celles de la zone verte contiguë ;
- Les plantations actuelles du site se limitent à celle de bambous, essence invasive et il y a lieu de présenter un plan paysager aux essences indigènes pour l'ensemble du site qui remette en valeur les qualités paysagères de cette zone de sport de plein air (Il est à noter qu'il s'indique d'éradiquer la renouée du Japon présente sur les côtés du parking);

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - l'implantation d'un nouveau bassin de plongée extérieur et de locaux y afférent répond :
 - à l'évolution et à l'essor de cet équipement implanté en zone de sports et loisirs en plein air,
 - à son développement en termes d'objectifs environnementaux, ce bassin servant de bassin d'orages après traitement de l'eau,
 - il s'indique cependant de respecter un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des limites parcellaires, à planter d'un écran arbustif ;
 - L'augmentation, dans une certaine mesure, du nombre d'emplacements de parkings :

- Ne peut se faire qu'en étant pro-actif dans la promotion de la possibilité de parking dans le parking de dissuasion à proximité directe du site pour tous les usagers qui ne viennent pas au centre chargés de matériel encombrant et pondéreux ;
- ne peut être acceptée que dans une certaine mesure et sous forme d'aires perméables, aménagement réversible et complémentaire à la zone de sport de plein air ;
- peut se justifier par la spécificité du centre, dont les utilisateurs sont chargés de matériel lourd et encombrant, nécessaire à la pratique du sport de plongée,
- peut se justifier par l'attrait de ce centre très spécifique, unique dans la commune, la région et dont la renommée dépasse de loin les frontières du pays, ce qui draine une clientèle qui vient de loin et est amenée à séjourner temporairement sur place
- peut se justifier pour accompagner l'activité hôtelière (66 lits), à caractère accessoire par le confort qu'elle offre, en complément de l'activité principale, et proposée en raison de cet essor
- ne peut être autorisé que dans le respect du bon aménagement des lieux et le respect de la prescription 13 du plan régional d'affectation du sol qui impose un cadre de verdure, à savoir :
 - en supprimant de l'aire du parking les deux wagons de chemin de fer qui empêchent la verdurisation de celui-ci ;
 - par la plantation d'alignements d'arbres adaptés à la nature du sol et d'essence indigène au droit de l'implantation projetée de ces wagons, et moyennant la diminution du nombre d'emplacements en conséquence
 - en développant le caractère paysager de la parcelle du côté de l'intérieur de l'îlot et le long des limites parcellaires
 - en diminuant le nombre d'emplacements de sorte à planter un écran arbustif dans une zone de pleine terre de 2 mètres de profondeur ;
- L'implantation d'éoliennes de cette envergure et de cette hauteur porte atteinte aux habitations les plus proches situées sur Uccle et sur Drogenbos, ainsi qu'à la petite faune de ce vaste intérieur d'îlot peu bâti, qui est à protéger : les nuisances sonores et visuelles inhérentes à ce type d'installation sont excessives pour l'habitat environnant proche du site et de la zone verte contigüe ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) :
 - le programme de la demande doit être précisé ;
 - l'affectation sportive doit rester impérativement l'activité principale sur le site conformément au plan régional d'affectation du sol et l'activité commerciale ne peut en être que l'accessoire (hôtel + commerce...)
- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence, le dossier doit être complété en regard des précisions de son programme et de sa cohérence ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'implantation d'éoliennes peut participer à l'enseigne et à la signalisation de cet équipement qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable
 - celle qui est proposée présente une envergure et une hauteur qui dépasse le cadre de cet entrée de ville aménagée d'un rond-point avec intégration d'une structure monumentale ;
 - il y a lieu de maintenir un écran paysager entre la voirie et le bâtiment principal dont la rehausse de volume est demandée, de sorte à conserver le caractère paysager qui borde l'axe structurant et spécialement au « rond-point des Menhirs » qui marque l'entrée de la ville ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Le fait de proposer des aires de stationnement drainantes améliore la perméabilité de la situation existante de droit et de fait, et rend ces aménagement aisément réversibles ;
 - Elles doivent cependant être traitée dans un cadre paysager qui respecte la profondeur dans la parcelle du parking de la demande telle qu'introduite ;
 - Seules les constructions et infrastructures proprement dites demeureront les emprises imperméables sur cette vaste parcelle ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) la demande a été visée par les instances concernées

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) :
 - Vu l'imposition faite au demandeur de maintenir un écran de verdure en zone de recul, la demande de barder l'entièreté de la façade sur +/- 3.30 mètres de hauteur par une publicité géante ne se justifie pas ;
 - La signalisation du centre de plongée par un panneau publicitaire sous forme d'enseigne, dont le permis d'urbanisme est périmé doit voir son permis d'urbanisme renouvelé ;
 - La pose d'une enseigne sur un support d'éolienne apparaît comme le dispositif de signalisation commerciale le plus adapté à l'évolution du site

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Présenter le programme détaillé des activités sur le site;
- Présenter une note explicative qui donne les explications complémentaires :
 - En ce qui concerne l'influence du projet sur la nappe phréatique (profondeur exact du bassin à préciser et modifications du relief éventuelles,...), les surfaces drainantes du parking et le choix des essences des plantations ;
- Présenter un plan d'ensemble qui comprend les îlots entourant le site, de sorte à avoir une analyse correcte de l'environnement ;
- Implanter toute nouvelle installation, dont le nouveau bassin de plongée extérieur, à minimum 5 mètres de toute limite parcellaire, et garantir que les travaux n'empiéteront en rien sur la parcelle voisine ;
- Limiter significativement le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées en diminuant les activités accessoires et en particulier en limitant le nombre de lits à maximum 60 lits, la capacité de l'hébergement en zone de sports et loisirs de plein air, à proximité de la zone verte ;
- Substituer à l'architecture « de bouteille » telle que proposée, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment principal, des volumes plus discrets et correspondant à l'affectation et le paysage de la zone de sports et loisirs de plein air ;
- Renoncer à l'installation de wagons de chemin de fer sur le site, au vu de la capacité excessive de l'affectation hôtelière projetée et de la présence d'un hébergement pour groupe existant dans le bâtiment principal du projet.
- Présenter des aménagements paysagers extérieurs respectueux de la limite de propriété de gauche et limite communale, et respecter par rapport à celle-ci une zone de pleine terre de minimum de 2 mètres de profondeur et plantée pour la limite de terrasse et des parkings de ce côté;
- Renoncer à l'abattage des peupliers et respecter l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle présenter un plan paysager du site garantissant une plus grande verdurisation de celui-ci et renseignant les essences et variétés envisagées ;
- Introduire les plans des réseaux d'eau claires et usées projetées ;
- Limiter en conséquence les superficies de parking afin de les intégrer dans un cadre de verdure, tout en conservant la profondeur du parking de l'implantation de la demande telle qu'introduite ;
- Supprimer l'éolienne située à l'arrière du bâtiment,
- Remplacer celle prévue en zone de recul par une à 3 éolienne(s) conforme(s) au permis d'urbanisme initial ;
- Limiter les superficies de signalétique commerciale à celle du « panneau publicitaire » existant et à celle du totem à implanter sur une éolienne en zone de recul et, vu la présence de ces deux éléments, supprimer toute transformation de la façade existante en ce sens,
- Supprimer toute liaison entre le fond de parcelle et l'extrémité de la rue Zwartebeek ;
- Respecter en ce qui concerne la sécurité :
 - l'avis SIAMU ;
 - assurer la réparation du seuil de l'entrée du local du transformateur (endommagé lors de l'intervention du SIAMU) et ce, afin de rétablir le caractère RF du local ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade d'une nouvelle enquête publique;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus et à condition de représenter la demande modifiée aux mesures particulières de publicité

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n° 08

Dossier 16-41467-2014

Demandeur : Monsieur Michele Rosa

Situation : Rue du Doyenné 85

Objet : la transformation d'un immeuble de commerce et logement unifamilial avec ajout de 2 unités d'habitation (transformation du logement unifamilial en 3 studios)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41467-2014 introduite le 17/01/2014 par Monsieur Michele Rosa et visant la transformation d'un immeuble de commerce et logement unifamilial avec ajout de 2 unités d'habitation (transformation du logement unifamilial en 3 studios) sur le bien sis rue du Doyenné, 85 à 87 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et en ZICHEE ;

Considérant que la demande porte sur l'immeuble comprenant la devanture du commerce de l'ancien glacier et pâtissier Marcel Ottoy, inscrite sur la liste de sauvegarde comme Monument (décision définitive d'inscription sur la liste de sauvegarde: 08/10/1998),

Que le projet ne comporte aucune modification à la partie de l'immeuble protégée en tant que patrimoine, au sens du CoBAT ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/01/2014 : dépôt de la demande ;

13/08/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/09/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

12/09/2014 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

16/12/2014 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 126/1, al.3 et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de Concertation, la demande modifiée présentant des transformations visibles (création d'une lucarne) depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

28/01/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation pour avis et report en l'absence du demandeur et / ou de son architecte ;

11/02/2015 : nouvelle présentation de la demande à la Commission de Concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vu l'avis du SIAMU émis le 17/05/2014 et joint à la demande, lequel requiert des aménagements au niveau de la cage d'escaliers commune (baie de ventilation) et au niveau du logement sous toiture (création d'une fenêtre en façade avant, telle qu'une lucarne, ou fenêtre de toit) ;

3 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est implanté au sein du noyau commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle ;
- Le bien se compose d'un rez-de-chaussée commercial (magasin et restaurant de gastronomie italienne) et d'un logement se développant en triplex aux étages supérieurs.
- Le logement bénéficie d'un accès séparé et d'une petite terrasse au 1^{er} étage, sur la toiture plate du commerce, lequel couvre toute la profondeur de la parcelle ;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales en façade avant, notamment par sa devanture commerciale sauvegardée ;

- Dans ce quartier, bien desservi en transports en commun (lignes de trams 4, 92 et 97 et lignes de bus 41, 43 et 98 de la STIB), les logements situés au-dessus des commerces sont de petite taille et ne bénéficient pas de garage intégré à l'immeuble ;

4 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la transformation du triplex en 3 unités d'habitation, sans apporter de modification aux façades ;
- propose l'aménagement d'un espace commun de rangement à l'entresol supérieur ;
- restitue les châssis de la façade avant conformément au permis d'urbanisme 16-38978-2009 (petits bois et croisillons) ;

5 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

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

- Le projet propose l'aménagement de logements de plus petite superficie au-dessus d'un commerce (HoReCa), de sorte à assurer une zone tampon entre l'activité mixte et la résidence ;
- Le logement en triplex souffre de la mauvaise configuration des lieux et des nuisances occasionnées par le restaurant situé au rez-de-chaussée. De plus, il ne bénéficie que d'un espace extérieur de taille très réduite ;
- Les logements proposés présentent des qualités d'habitabilité acceptables, du moins pour les deux situés dans les deux premiers niveaux.
- Le logement sous toiture, par contre, bénéficie de peu d'éclairage naturel ou de vues vers l'extérieur ;
- La façade se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le demande telle qu'introduite ne nécessitait l'avis de la Commission de concertation ;

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

- En matière de programme proposé, une densification du nombre de logements, compte tenu des spécificités des lieux, peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- Néanmoins, vu l'avis du SIAMU et les caractéristiques architecturales de la façade avant à préserver, il s'indique de limiter le nombre de logements à 2 unités, dont la plus importante se développerait du 2^{ème} étage jusqu'aux espaces sous combles ;
- La demande est muette quant aux dispositions projetées en matière d'implantation des boîtes aux lettres et sonnettes, lesquelles ne peuvent altérer la composition de la devanture au caractère patrimonial remarquable, et classée ;

6 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT

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 en date du 16/12/2014 ;

Considérant que la demande modifiée conserve un programme de 3 studios et prévoit la création d'une lucarne en façade avant ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'avis de la Commission de Concertation en raison de la modification de la toiture visible depuis la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

7 : Avis de la Commission de concertation

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

- Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

8 : Motivation sur la demande telle que modifiée

La demande modifiée s'inscrit dans une volonté de densification du nombre de logements au sein de cet immeuble, ce qui peut se concevoir vu ce qui précède ;

Le projet propose la création d'une lucarne aux proportions relativement importantes au regard des spécificités architecturales de la façade de cet immeuble ;

Cette intervention n'améliore pas les qualités d'habitabilité du logement prévu sous combles, vu la hauteur de l'allège générée ;

9 : Conditions de modification de la demande amendée pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Limiter le nombre de logements à 2 unités, en prévoyant un logement se développant en duplex au 2^{ième} étage et dans les combles et sans modification de la façade avant (suppression de la lucarne) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une mixité en ce qui concerne l'offre de logements au sein de l'immeuble ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n°9

Dossier 16-41993-2014 (art.177)- Enquête n° 268/15

Demandeur : Administration Communale d'Uccle

Situation : rue de la Seconde Reine

Objet : l'abattage d'un double alignement de 24 robiniers en voirie et la replantation de 22 sujets à haute tige et la réfection des trottoirs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41993-2014 introduite le 03/09/2014, auprès de l'AATL - DU par l'Administration Communale d'Uccle et visant l'abattage d'un double alignement de 24 robiniers en voirie et la replantation de 22 sujets à haute tige ainsi que la réfection des trottoirs, rue de la Seconde Reine ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en réseau des voiries ;

2 : Mesures particulières de publicité avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2014 au 27/01/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/09/2014 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

04/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins, ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

29/12/2014 au 27/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua le 16/01/2015 ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La rue de la Seconde Reine est une voirie secondaire du Nord de la Commune, reliant la rue Vanderkindere, située au Nord à la rue des Carmélites, située au Sud ;
- Cette rue étroite et à sens unique de circulation est bordée de maisons d'habitations implantées en retrait par rapport à l'alignement et dont des zones de recul sont pour la plupart aménagées en jardinets clôturés ;
- La rue est caractérisée par un double alignement de robiniers dont la plupart présentent des signes de dépérissement ;
- Les trottoirs, en pavés, présentent des désordres structurels ;
- Dans cette rue étroite, le stationnement en voirie est toléré du côté des n° impairs ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'abattage des 22 robiniers (voir plan) ;
- la replantation de 22 sujets « Photinia – Merle Rouge – *Photinia fraseri* 'Red Robin' », dont la note descriptive précise qu'il s'agit d'un petit arbre à feuillage persistant avec un feuillage variant du rouge brun clair au vert en fonction des saisons. Cette espèce est également fleurie ;
- Le réaménagement des trottoirs en pavés de béton et le placement de grilles d'arbres au pied de ceux-ci ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Les arbres d'alignement présentent un état sanitaire montrant des signes de dépérissement ;

- À certains endroits, l'alignement n'est plus effectif, ce qui altère la cohérence des perspectives paysagères de cette rue ;
- Les trottoirs en pavés naturels, présentent des signes de vétusté et de déstabilisation ;
- La note explicative fait état d'un abattage de 24 arbres, mais les plans mentionnent bien 22 sujets. Il n'y a donc pas de perte d'arbres entre la situation existante et le projet ;

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

- La demande s'inscrit dans le réaménagement cohérent de cette rue secondaire, en respectant sa typologie caractérisée par les arbres d'alignement permettant d'appuyer les perspectives visuelles des maisons d'habitation et des jardinets à l'avant plan, formant un ensemble très cohérent ;
- La demande propose le remplacement des pavés de trottoir, par des éléments en béton, ce qui contribuera à altérer les perspectives de cette rue. Il s'indique de prévoir le remplacement des pavés par des pavés platine naturels plats ;
- Le projet prévoit des bordures de fosses de plantations surélevées, ce qui rend difficile les croisements, vu l'exiguïté de la voirie. Il s'indique de prévoir des bordures non surélevées pour les fosses de plantations ;

7 : Conditions de modification de la demande amendée pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Prévoir le remplacement des pavés de trottoirs par des pavés platine naturels plats ;
- Prévoir des bordures non surélevées pour les fosses de plantations ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une rénovation harmonieuse de la voirie en ce qui concerne ses arbres et ses trottoirs, caractéristiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/02/2015
objet n° 10

Dossier 16-41930-2014 (art.177) - Enquête n° 267/15

Demandeur : Monsieur Eric GHILAIN Bruxelles Mobilité - AED - DGEV

Situation : Rue de Stalle

Objet : l'abattage de 30 tilleuls, le remplacement partiel par de nouveaux tilleuls et par des charmes taillés

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41930-2014 introduite le 30/01/2014 par Bruxelles Mobilité - AED - DGEV c/o Monsieur Eric GHILAIN et visant l'abattage de 30 tilleuls, le remplacement partiel par de nouveaux tilleuls et par des charmes taillés sur le bien sis Rue de Stalle;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries, espace structurant ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

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

- application de la prescription particulière n° 25.1. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2014 au 27/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o les plans datent de 1990 ! et ne tiennent pas compte des aménagements récents de la STIB en 2011 et 2014.
- o les arbres ont été dégradés par les travaux de la STIB et ont été mal protégés,
- o la rangée de tilleuls sur la berme centrale doit former une barrière entre les deux sens de la circulation de la chaussée proprement dite.
- o cette barrière verte impose une plantation plus rapprochée et une taille en conséquence,
- o la rue de Stalle est bordée de charmes. Pourquoi ne pas garder une continuité?
- o demande une approche plus globale,
- o les lieux sont de plus en plus autoroutiers alors qu'il s'agit d'une entrée de ville. proposition de faire un boulevard urbain depuis le rond-point des Menhirs,
- o suggestion de placer une haie de Charme en continu le long du site propre, en plus des hêtres,

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 11/02/2015, a reporté son avis ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/01/2014: dépôt de la demande

01/07/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

29/12/2014 au 27/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir l'avis du Service Vert émis le 05.01.2015 et libellé comme suit :

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

o *Abattage d'arbre(s):*

Le Service Vert émet un avis favorable sur l'abattage de ces arbres qui ne sont plus de grande valeur esthétique et ont subi de nombreuses dégradations. Cet abattage permettra de retrouver un alignement digne de ce nom pour une des « entrées » d'Uccle.

o *Replantations:*

*Avis favorable pour les replantations, à savoir 15 *Carpinus betulus* « *Purpurea* » 20/25 en bloc sur les bornes centrales & 19 *Tilia x euchlora* 20/25 en port semi-libre ou en rideau.*

○ **Compléter le plan d'implantation en ce sens.**

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 16.01.2015,

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, la rue de Stalle prolongée est bordée de 4 rangées de tilleuls dans des fosses de trottoirs et en berme centrale, de part et d'autre du site propre de la ligne de tramways,
- De façon générale, les arbres ne présentent pas un aspect cohérent, certains ont été blessés, d'autre présentent une couronne altérée par la proximité des lignes aériennes de tramway,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'abattage de 30 tilleuls,
- Le remplacement par des tilleuls et des charmes taillés,

6 : motivation sur la demande

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le plan est très peu précis et n'est pas mis à jour par rapport aux travaux de la STIB qui ont été effectués en 2011 et 2014,
 - le projet n'est pas suffisamment qualitatif pour cette entrée de ville qui mérite un meilleur aménagement urbain,

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

- la replantation doit renforcer le caractère de boulevard urbain de l'entrée de ville et protéger davantage les usagers faibles de la circulation,

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Préciser la demande sur un plan mis à jour suite aux derniers chantiers de la STIB,
- Préciser le plan d'implantation : replantation de 15 *Carpinus betulus* « Purpurea » 20/25 en bloc sur les bornes centrales & 19 *Tilia x euchlora* 20/25 en port semi-libre ou en rideau,
- Etudier la possibilité de placer des arbres palissés et jointifs et une haie entre les arbres, le long du site propre,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de réaménagement est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement doit être amélioré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la qualité paysagère à l'entrée de ville doit être améliorée,

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

AVIS FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement urbain aux conditions émises ci-dessus