

Séance du 1 avril 2015/ Zitting van 1 april 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 052/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.006-2014
Situation : Rue de Percke 125A
Demandeur : Monsieur DUPONT Xavier
(La mise en conformité de l'extension d'une maison uni-familiale)
- 09h20 2) 051/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.770-2014
Situation : Rue Beeckman 40
Demandeur : REDCAPITAL S.P.R.L. (M. Baiwir)
(la démolition d'un garage et la reconstruction d'un immeuble d'angle à appartements)
- 09h50 3) 055/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.991-2014
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42
Demandeur : Royal Léopold Club sa (M. Roques)
(le renouvellement d'un permis pour l'installation d'une structure gonflable temporaire (6 mois/an) sur 4 terrains de tennis)
- 10h10 4) 053/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.990-2014
Situation : Opstalweg (45) 47
Demandeur : Madame FRANKFORT Aline
(l'extension d'une maison d'habitation (n°47) et la construction d'une nouvelle maison sur la parcelle contiguë (démolition des boxes de garages))
- 10h35 5) 045/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.014-2014
Situation : Drève du Caporal
Demandeur : M. Duval Lucien et Fache Marie-Dominique
(la construction de 2 maisons uni-familiales)
- 11h00 6) 047/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.919-2014
Situation : Avenue Wellington 27
Demandeur : Monsieur CAILLAVET Pierre-Henri
(l'élargissement du portail d'une villa et la mise en conformité de la situation existante de fait en ce qui concerne les dimensions et l'esthétique des dispositifs)
- 11h20 7) 048/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.935-2014
Situation : Avenue Wellington 27
Demandeur : Monsieur CAILLAVET Pierre-Henri
(la mise en conformité de la transformation et de l'extension du sous-sol d'une habitation uni-familiale et de l'aménagement des abords en zone latérale de gauche)
- 11h40 8) 054/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.056-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1393
Demandeur : BERCOM International S.A. (M. Berrebi)
(la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de 2 locaux commerciaux)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ----

- 13h30 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.953-2014
Situation : Avenue Bonaparte 93
Demandeur : Madame TIEBERGHIEN
(la rénovation du revêtement de la toiture, la construction de trois lucarnes et l'aménagement des combles)
- 13h50 10) 049/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.995-2014
Situation : Avenue de Foestraets 56
Demandeur : M. Denizot Frédéric et Pineton de Chambrun Ariane
(la démolition et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 14h15 11) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.996-2014
Ligging : Ringlaan 66
Aanvrager : Dhr. TILLIEUX Patrick
(de verbouwing van een woonheid, afbraak bestaande achterbouw en zijbouw, aanvraag om een zwembad, een terras en een car-port te bouwen)
- 14h40 12) 046/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.017-2014
Situation : Avenue Molière 317
Demandeur : M. et Mme BEREND Pascal et Isabelle
(la transformation et extension d'une maison de maître)
- 15h10 13) 050/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.031-2014
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 65
Demandeur : Monsieur GAGLIANI Olivier
(l'extension et la rénovation d'une maison uni-familiale (construction d'un garage en zone de recul)
- ± 16h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n°1

Dossier 16-42006-2014- Enquête n° 52/15

Demandeur : Monsieur Xavier Dupont

Situation : Rue de Percke 125 A

Objet : la mise en conformité de l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42006-2014 introduite le 23/12/2014 par Monsieur Xavier Dupont et visant la mise en conformité de l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Percke, 125 A;

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

Considérant que la demande est située dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10.06.1993) et dans le périmètre du permis de lotir n°363 (25.09.1990) et déroge au permis de lotir en termes de densité;

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 :

- 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 en ce que la densité dépasse 0.30, la surface bâtie hors sol dépassant 420 m²,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus et l'absence d'observation et réclamation;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

23/12/2014: dépôt de la demande

18/02/2015: accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/03/2015 inclus : enquête publique

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

3 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, situé en bordure Sud de la Commune et près de la limite régionale,
- Dans le tronçon le long duquel se situe la demande, la rue de Percke est étroite et pavée.
- Elle a récemment fait l'objet de travaux pour réaliser la mise en canal du lit du Linkebeek,
- la maison n°125a sur laquelle porte la demande est implantée sur un talus largement planté. Elle forme avec la maison 125b un ensemble situé sur une seule et même parcelle,
- La rue n'est pas bâtie de l'autre côté étant donné qu'il s'agit d'une zone agricole,
- La maison de gauche (n°125b) est mitoyenne, présente le même gabarit et est construite sur le même lot (le lot 3 permettant de construire deux logements),
- Le permis de lotir n°363 limite la construction sur le lot 3 à 420m², conformément au plan particulier d'affectation du sol,
- Le permis d'urbanisme n°16-32095-1993 a été délivré pour une construction respectant le P/S de 0.30,
- Le couvert végétal est important en zone de recul,

4 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de :

- la création d'une extension en façade arrière sur deux niveaux, soit +/- 65 m²,
- l'extension du garage sous la terrasse en façade latérale de droite,
- la sortie d'une trémie ascenseur en toiture,
- la modification de cloisons intérieures,

5 : motivation sur la demande

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

- en matière de programme :
 - la maison de droite a été étendue en façade arrière, ce qui a permis d'aménager une cuisine séparée et l'agrandissement du séjour pour la salle à manger au rez-de-jardin et de 2 chambres supplémentaires au 1^{er} étage,
 - le bâti ne dépasse pas de la zone d'implantation,
 - l'extension ne dépasse pas la profondeur de la seconde maison mitoyenne sur le lot,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la superficie bâtable sur le lot est dépassée de +/- 65m², et la densité maximale du bâti qui est autorisable en termes d'indice P/S de 0.30 maximum se voit portée à 0.351,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est profond, boisé et en pente ascendante vers le fond,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'annexe 1 vise l'augmentation du nombre d'emplacements de stationnement de 2 à 3, mais les plans n'illustrent pas cet aspect de la demande,

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

- les travaux dépassent la densité permise sur le lot 3 du permis de lotir,
- la densité figure parmi les données essentielles de ce plan particulier d'affectation du sol, et le permis de lotir, qui lui est postérieur, y fait référence
- le plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter, en vigueur pour le bien sur lequel porte la demande, a pour but (décision du Conseil communal du 25.02.1975) de préserver l'affectation d'habitat dans la verdure,
- les données essentielles du plan sont :
 - d'une part, le maintien du caractère paysager, défini en 2 zones principales, à savoir la zone de parc résidentiel et la zone d'habitat dans la verdure,
 - d'autre part, la densité, tant en termes de nombre de logements à l'hectare qu'en termes de densité du bâti, aspect régi par des indices d'emprise au sol et d'indice plancher/sol,
- l'article 155 §2 du CoBAT dispose que l'on ne peut déroger aux données essentielles d'un plan particulier d'affectation du sol,
- pour préserver l'affectation d'habitat dans la verdure, le plan particulier d'affectation du sol a mis en place diverses dispositions qui découlent, tant pour la zone de parc que pour la zone d'habitat dans la verdure, de la lecture cumulée de ses prescriptions, parmi lesquelles :
 - la détermination de la densité (tant bâtie (indice P/S) qu'en nombre de logements) en fonction de la grandeur des parcelles,
 - la détermination de zones aedificandi (zone de recul, zone latérale et zone de fond de parcelle) qui garantit de facto des zones de jardins de pleine terre au pourtour des volumes bâtis,
 - la détermination de dégagements pyramidaux à compter du niveau au droit des limites arrière et latérales
 - la prescription relative aux zones de jardins, dont l'imposition de joindre aux demande de permis d'urbanisme un plan d'implantation particulièrement détaillé en matière de couvert végétal (existant, à abattre ou maintenu, et de relief des lieux,
 - la garantie, par la précision des renseignements de ce plan, que l'autorité peut apprécier, en tout état de cause, l'opportunité, le bien-fondé et le respect du bon aménagement des lieux pour les aménagements et quelques constructions (terrasses, abris, piscines,...) que le plan particulier d'affectation du sol permet d'envisager dans la zone de jardins
 - le fait que l'étude des implantations sur base d'un plan précis permet de veiller à la préservation du caractère du quartier, notamment en matière de maintien des arbres qui déterminent le paysage, fussent-ils plantés endéans les 40 mètres à compter de l'alignement ou au-delà,
- il en va du respect du caractère paysager du quartier et du respect de l'objectif du Conseil communal dans sa décision de faire élaborer le plan,

Considérant en conséquence, le CoBAT ne permettant pas de déroger à une donnée essentielle du plan, que la demande, fortement dérogoire (15% de superficie en plus), ne peut être acceptée.

Avis DEFAVORABLE 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 01/04/2015
objet n°2

Dossier 16-41770-2014- Enquête n° 51/15

Demandeur : Monsieur Benoît Baiwir - Redcapital S.P.R.L.

Situation : Rue Beeckman 40 et Rue Alphonse Asselbergs 37

Objet : la démolition d'un garage et la reconstruction d'un immeuble d'angle à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41770-2014 introduite le 25/07/2014 par la S.P.R.L. Redcapital c/o Monsieur Benoît Baiwir et visant la démolition d'un garage et la reconstruction d'un immeuble d'angle à appartements sur le bien sis rue Beeckman, 40 et rue Alphonse Asselbergs, 37;

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 et l'avis de la commission de concertation sont requises pour les motifs suivants :

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

o motifs inhérents au CoBAT :

- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de la prescription ;
- o dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
- o dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le projet pour l'ensemble des habitants de la rue Beeckman et du quartier n'est pas adapté à la configuration de leur rue :
 - o il s'aligne sur les maisons les plus hautes, sans tenir compte de la perte de lumière, d'ensoleillement pour de nombreuses maisons voisines ;
 - o L'avancée en façade est trop importante par rapport aux maisons voisines : Cet oriel donne un aspect massif à la façade et va prendre une place considérable visuellement (dans l'angle). Matériaux de l'oriel: le bois prévu vieilli fort mal après même 2 ou 3 ans, et est une charge importante d'entretien pour les futurs propriétaires. Il est souvent remarqué qu'en cours de chantier, le Maître de l'ouvrage remplace le bois par une imitation en plastique par manque de budget. Ceci serait véritablement encore moins esthétique!
 - o *De la même manière, les fenêtres sont toutes « horizontales » alors que dans le reste de la rue, les fenêtres sont toutes « verticales » : Le quartier souhaite que la façade soit de même nature que le reste des façades de la rue, c'est-à-dire en brique, avec un traitement vertical des fenêtres et sans oriel massif surplombant le trottoir.*
 - o *L'esthétique de la façade et le choix de la brique pourrait mieux s'harmoniser avec les autres façades :*
 - *Les 3 immeubles d'angle existants sont traités en lignes carrées alors que celui-ci est traité en courbe de par son oriel*

- *Au-delà de l'esthétisme du projet, c'est aussi la qualité de vie des riverains qui est en jeux : la façade devrait être traitée en brique rouge (ou peinte) comme tous les bâtiments environnants : le traitement des briques en moucharabî est vraiment fort peu esthétique et inutile ;*
 - *il va à l'encontre de tout bon sens par ses nombreux niveaux ;*
 - *il entraîne la suppression du banc public*
 - *il va générer des problèmes de parkings :*
 - *les voisins souhaitent que le parking soit enterré d'au moins 1 niveau supplémentaire. De la même manière, il souhaite que les portes d'entrée de l'immeuble et celle du parking se trouvent le plus loin possible des 2 maisons mitoyennes : l'emplacement idéal se situe dans le haut de la rue Asselbergs parking est mal conçu : les voitures garées à gauche ne pourront pas sortir facilement, à moins de faire des manœuvres dangereuses. Aucune zone de recul n'est prévue.*
 - *le bâtiment comporte 5 logements et seulement 5 parkings alors que la majorité des ménages ont 2 si pas 3 véhicules. Ceci nuit sur la qualité de vie du quartier qui est déjà encombré.*
 - *le projet doit être en accord avec les règles d'urbanisme en vigueur à Uccle, et notamment en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble.*
 - *Il n'y a pas dans le projet de document dit « vue sur la façade côté îlot (façade intérieure) ». Il est difficile de voir l'impact sur la lumière (soleil) en intérieur d'îlot, qui au vu de l'orientation du terrain sera forcément impact fortement (notamment en hiver). Il est également difficile de se rendre compte de l'impact des regards plongeants depuis les terrasses, balcons et fenêtres sur les jardins des voisins concernés.*
 - *Les voisins demandent qu'une vigilance particulière soit portée sur l'isolation acoustique des murs mitoyens afin que les nouvelles nuisances soient le plus possible atténuées.*
 - *La construction va se faire sur un site pollué depuis de nombreuses années par les hydrocarbures, huiles et divers produits polluants, le demandeur usait et abusait sans aucune mesure au mépris des voisins. ;*
 - *La demande du permis d'urbanisme et l'affichage de l'enquête publique indiquent tous les deux la démolition d'un rez-de-chaussée (garagiste ou encore garage situé au 40 rue Beeckman) : Il est passé sous silence la demande de démolition du petit bâtiment sis rue Asselbergs 37 avec toiture et fenêtre en "œil de bœuf" qui date des années 1930. Ce petit bâtiment est admirable au niveau du patrimoine architectural de la commune.*
 - *L'impact sur l'intérieur de l'îlot est trop important :*
 - *En terme de lumière et d'ensoleillement: tel que les plans ne sont établis aucune lumière et soleil du sud + sud-ouest ne pourra plus baigner les jardins et terrasses des maisons suivantes: 35 Asselbergs,- 38, 34, 32, 30, 29a et 29b rue Beeckman soit au total 7 maisons et donc au maintien de leur faune et flore.*
 - *les terrasses à l'arrière ont une vue plongeante sur les jardins des 7 maisons.*
- Ceci est sans compter le bruit supplémentaire que cela va engendrer dans l'îlot.*
- *De manière à limiter l'emprise de la lumière sur l'îlot, les étages doivent revus comme tel:*
 - *.R+2 : Supprimer la chambre qui est à côté de la terrasse ;*
 - *R+3:Que la façade vienne au droit de la façade mitoyenne du 38 rue Beeckman.*
 - *Terrasses à l'arrière: de manière à garder l'intimité dans les jardins et le calme ambiant, qui est réel, il demande à ce que les terrasses soient totalement supprimées.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/07/2014 : dépôt de la demande

27/01/2014 : dépôt de la demande modifiée, suite à l'accusé incomplet

12/02/2015 accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/03/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/04/2015:séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir l'avis du Service Technique de la Voirie qui nécessite une modification des plans, à insérer directement dans la motivation en application de l'article 191:

Eaux pluviales :

A défaut de pouvoir appliquer une solution d'infiltration des eaux dans le sol, 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 :

- Les plans doivent comporter les indications suivantes, afin de pouvoir juger la capacité des bassins d'orage :
- superficie (en m²) imperméabilisée à drainer vers l'égout public,
- capacité tampon en m³ du bassin d'orage diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein,
 - son implantation,
 - le tracé des conduites d'eau pluviale,
 - localisation du point raccordement.

Ces caractéristiques doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

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

Quant à l'espace public :

- Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble.

Positionnement altimétrique du projet

Principes généraux :

- l'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).
- Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Quant au projet :

- L'élévation de la façade donnant sur la rue Asselbergs montre que le niveau de l'extrémité droite du seuil de la porte de garage correspond à celui du trottoir, ce qui engendre une dénivellation de l'autre extrémité du seuil par rapport au trottoir étant donné qu'il s'agit d'une rue en pente.
- Afin d'éviter un rattrapage de pente trop important en domaine public, il s'indique donc de modifier l'altitude du seuil afin de faire correspondre son point milieu avec le niveau du pavage, ce qui divise le rattrapage de niveau par deux et maintient quasi intact le profil en long du trottoir.

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/09/2014 et joint à la demande:

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons unifamiliales, de petits immeubles de logements et d'ensemble plus importants abritant des maisons de repos ;
- Situé au centre de la Commune, le parcellaire est étroit et dense et la plupart des maisons anciennes ne disposent pas de garage ;
- Dans ce quartier, le coin des rues Beeckman et Asselbergs se situe dans un parcellaire d'autant plus exigu que les jardins avoisinants sont peu profonds ;

- Situé au Sud-Ouest de l'îlot qu'il borde, l'immeuble de coin existant, ancien garage atelier, couvre l'ensemble de la parcelle et présente un gabarit de rez-de-chaussée du côté de la rue Beeckman et de R+1/2 niveau côté Asselbergs, situation due à la très importante pente existante dans cette rue ;
- Le petit bâtiment de caractère suivant dans la rue Asselbergs, faisant partie de la parcelle sur laquelle porte la demande, présente un gabarit totalement atypique de garage surélevé par une toiture « Mansart » avec œil de bœuf en façade à rue ;
- La parcelle de gauche, rue Beeckman comporte une maison unifamiliale (n°38) au jardin réduit à une cour et de gabarit R+2+toiture ;
- La parcelle suivante n°34 est occupée par une maison à l'implantation atypique, soit en L, avec le bâtiment principal implanté en fond de parcelle et de gabarit R+1+toiture ;
- la maison de droite située rue Asselbergs n°35 présente un gabarit haut dans la rue de rez-de-chaussée surélevé +2 niveaux de grande hauteur, les maisons suivantes présentant par contre un étage de moins ;
- Le bâtiment qui fait face à ce coin, de l'autre côté de la rue Asselbergs, présente un gabarit anormalement haut de R+3+ toiture alors que les deux bâtiments qui l'entourent sont de gabarit R+1+toiture, à l'instar de la majorité des maisons du quartier ;
- Le projet s'accompagne d'une citerne d'eau de pluie de 6.000 litres et de deux bassins d'orage de 10.000 litres ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise à démolir l'atelier/garage et le bâtiment de caractère existant ;
- Propose la construction d'un immeuble de coin, qui :
 - offre un programme de 5 appartements et 5 emplacements de parcage ;
 - implante l'entrée d'un sous-sol très partiellement enterré à usage de parking, locaux communs et caves, par la rue Asselbergs, au niveau le plus bas du terrain;
 - implante l'accès pour les piétons et la cage d'escalier d'accès vers les étages le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle (soit dans la façade du projet qui se développe du côté de la rue Beeckman), soit 2/3 de niveau plus haut que celui du trottoir et un niveau plus haut que celui des garages ;
 - aligne ses niveaux de corniche à une hauteur similaire à celle des deux immeubles voisins, profitant du gabarit plus important de la maison voisine de droite n°35, et propose de ce fait un gabarit de R+3 étages;
 - crée, au-dessus de ces corniches, un étage en recul qui s'avance cependant encore par rapport à la façade sur l'angle, en prolongation de l'oriel des niveaux inférieurs ;
 - opte pour un parti architectural contemporain qui comprend :
 - un socle aveugle comportant notamment des jeux de briques sur la hauteur du niveau partiellement enterré correspondant au garage, augmentée de celle des allèges du premier niveau de logement;
 - en raison du relief au droit de cet angle entre les deux rues, le rez-de-chaussée, surélevé de 2/3 de niveau du côté de la rue Beeckman devient un premier étage du côté de la rue Asselbergs ;
 - un important oriel est proposé en saillie sur la majeure partie des façades principales sur 2 étages, et se voit encore prolongé partiellement pour l'étage en recul ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition de l'atelier/garage peu esthétique à des fins de construction de logement répond aux objectifs du plan régional d'affectation du sol et de sa zone d'habitation ;
- La démolition du petit bâtiment contigu à droite dans la rue Asselbergs, malgré son caractère architectural, peut s'envisager en raison de son gabarit atypique contre le grand mur mitoyen et peu esthétique de la maison voisine n°35 ;
- La construction d'un immeuble d'angle sur cette parcelle de coin dans cette partie de la commune au tissu bâti continu et dense, s'inscrit dans le bâti environnant, mais doit également tenir compte des particularités des lieux, dont notamment :
 - le gabarit moyen des maisons unifamiliales environnantes
 - l'orientation du bien vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot ;
- Le parti architectural du projet, avec son important oriel qui marque cet angle, crée cependant un impact volumétrique trop important, tant par sa hauteur, que par son

importance et sa composition basée sur des horizontales, dans ce tissu bâti au parcellaire étroit et au rythme vertical prononcé ;

- Le socle du bâtiment, affirmé sur plus d'un niveau entier et aveugle, renforce cet aspect imposant du bâti projeté et doit être limité en hauteur, notamment en descendant le niveau des parkings et de la hauteur générale de la corniche ;

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

- en matière de programme :
 - le programme d'un petit immeuble à appartements avec garage commun avec accès unique sur cette parcelle d'angle répond aux caractéristiques du quartier composé d'îlots urbains de ce type, urbanisés en ordre fermé ;
 - L'agencement et le nombre de 5 logements proposés doit cependant être revu en conséquence des limitations de volume à apporter au projet
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation du rez-de-chaussée (1^{er} niveau habité) sur toute la superficie de la parcelle s'inscrit dans un tissu bâti dense, délimitée de toutes parts par des murs mitoyens et son caractère semi-enterré assure son intégration ;
 - Vu la pente de la rue Asselbergs :
 - le rez-de-chaussée projeté est cependant situé au premier étage du côté de la rue Asselbergs
 - il en découle, vu la façade aveugle de ce sous-sol très partiel qui abrite le garage commun, que cette option participe à l'important impact volumétrique de cet immeuble dans le paysage de la rue, et il s'indique de le limiter ;
 - Le premier et deuxième étage respectent un recul par rapport aux limites de fond de parcelle, et la création d'une terrasse sur la toiture du parking ne peut s'envisager que dans le respect du code civil et sans rehausse des murs existants ;
 - La présence de deux maisons particulièrement hautes dans le paysage de la rue ne peut cependant justifier le gabarit projeté, qui dépasse en hauteur le gabarit de celles-ci et il s'indique de limiter l'impact de l'ensemble du volume du projet ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle sera entièrement couverte et il s'indique en conséquence de traiter toutes les toitures non accessibles en toiture verdurisées ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'organisation du sous-sol partiel, comportant les caves, ne permet qu'un accès très difficile à l'emplacement de stationnement repris n°5 ;
 - Le quartier étant bien équipé en transports publics et disposant de nombreux commerces et équipements à proximité, le petit logement en toiture pourrait ne pas se voir attribuer de parking ;
 - Il s'indique, au vu de ce qui précède, d'implanter le parking à un niveau inférieur et limiter le nombre de places à 4 emplacements, de sorte à pouvoir y manœuvrer ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable et crée une importante citerne d'eau de pluie ainsi que deux bassins d'orage ;
 - Il s'indique cependant de répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie en la matière
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Vu l'orientation Sud-Ouest du coin et les particularités des lieux, par rapport à l'intérieur de l'îlot, il y a lieu d'adapter les volumes bâtis et notamment de créer des reculs plus importants du deuxième et troisième étage au profit de la protection de cet intérieur d'îlot ;

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) :
 - le projet tel que présenté ne s'intègre pas suffisamment aux maisons voisines :
 - notamment du côté de l'intérieur d'îlot, en raison de sa situation de coin et du peu de profondeur de cette parcelle,
 - également par sa hauteur, dans la rue Asselbergs, équivalant à R+3 étages en raison de la pente de cette rue,
 - il s'indique en conséquence de limiter les volumes à l'arrière et du côté de la mitoyenneté dans la rue Asselbergs, dès le deuxième étage afin de créer des reculs

- plantés à l'échelle de la parcelle, et de veiller, dans une situation habituelle en milieu urbain, au maintien d'une partie de l'ensoleillement pour les parcelles voisines;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant), l'immeuble de coin s'inscrit dans la continuité du bâti existant, mais doit mieux s'intégrer aux particularités des lieux et notamment :
 - aux gabarits moyens des maisons environnantes et au rythme vertical du bâti existant et prépondérant dans les îlots avoisinants ;
 - à l'orientation du coin de la demande et à l'ensoleillement de cette partie de l'intérieur d'îlot ;
 - créer des ouvertures de baies du rez-de-chaussée jusqu'au sol afin de supprimer l'effet d'écrasement de l'oriel vis-à-vis de ce niveau ;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la situation de coin justifie la couverture totale de la parcelle, mais il s'indique de limiter le volume bâti global en conséquence, notamment en profondeur dès le deuxième étage;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) :
 - l'oriel envisagé participe à l'animation de la façade et marque le coin des rues, mais doit mieux s'intégrer au tissu bâti existant à dominante verticale et respecter une profondeur à l'échelle de la largeur de la rue ;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - la parcelle de coin présente une faible profondeur, ce qui justifie son entière couverture au niveau des garages, ce qui permet de répondre au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de parcage, mais en traitant sa toiture couvrant ce garage de manière paysagère ;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU , hauteur de la façade avant de l'étage en toiture :
 - la dérogation ne peut s'envisager que pour le volume habité du dernier niveau, en raison de la situation en coin de celui-ci et moyennant une diminution franche du volume total du bâtiment, notamment en profondeur;
 - En ce qui concerne les motifs invoqués par le voisinage et hormis les éléments déjà énoncés ci-avant:
 - Certains motifs sont d'ordre civils ;
 - Le projet s'implante en milieu urbain et en front bâti, sur un angle, avec la promiscuité du voisinage que cette situation génère et peut justifier notamment les vues vers l'environnement immédiat et les parcelles contiguës, dans le cadre du respect du code civil ;

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 :

- Réduire le programme à 4 logements au lieu de 5
- Réduire l'impact du volume bâti et intégrer son programme dans le tissu bâti existant par :
 - l'abaissement du niveau du garage et de sa hauteur intérieure à 2,40 mètre sous plafond et sa couverture, à l'arrière et contre les mitoyennetés existantes par une terrasse paysagère qui réponde au code civil sans rehausse de mur mitoyen ;
 - la limitation des hauteurs sous-plafond des appartements à 2,50 mètres, de sorte à abaisser le niveau des rives de façades de l'ensemble du bâtiment ;
 - créer des ouvertures de baies du rez-de-chaussée jusqu'au sol afin de supprimer l'effet d'écrasement de l'oriel vis-à-vis de ce niveau ;
 - la suppression de l'effet de socle au profit d'un immeuble en brique et la limitation de la surface de l'oriel :
 - en largeur, à celle de la terrasse et à l'espace de jour situés à l'angle des rues, de sorte à retrouver un rythme vertical pour cette façade, soit ;
 - par sa suppression, au niveau en recul, hormis pour l'espace du séjour ;
 - en profondeur à maximum 1 mètre ;
 - la suppression, au 2^{ième} étage, de la chambre arrière et de sa salle de bain, au profit d'une toiture plate verdurisée et non accessible et d'une meilleure pénétration de la lumière et du soleil dans cet angle de l'intérieur de l'îlot ;

- un retrait latéral supplémentaire au troisième étage, correspondant à la suppression de l'espace de la chambre, afin de créer un recul de +/- 7 mètres à compter du pignon, au profit d'une toiture plate verdurisée et non accessible et d'une meilleure pénétration de la lumière et du soleil dans cet angle de l'intérieur de l'îlot ;
- Revoir en conséquence le programme et les aménagements des 4 logements ;
- Supprimer l'emplacement de parcage utilisable et réorganiser le plan au profit d'un espace de manœuvre plus aisés ;
- Répondre à l'avis du Service Technique de la voirie ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en adaptent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles traitent de limitation de volume en raison des particularités des lieux et notamment la situation du coin et la prise à l'ensoleillement du projet
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne notamment l'impact du volume bâti, l'ensoleillement, le caractère aveugle du rez-de-chaussée ;
- limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la hauteur de corniche, de la façade avant et de la toiture ;

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n°3

Dossier 16-41991-2014- Enquête n° 55/15

Demandeur : Monsieur Bruno Roques - Royal Leopold Club S.A.

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42

Objet : le renouvellement d'un permis pour l'installation d'une structure gonflable temporaire (6 mois/an) sur 4 terrains de tennis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41991-2014 introduite le 18/12/2014 par la S.A. Royal Leopold Club c/o Monsieur Bruno Roques et visant le renouvellement d'un permis pour l'installation d'une structure gonflable temporaire (6 mois/an) sur 4 terrains de tennis sur le bien sis Avenue Adolphe Dupuich 42;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace de sports et loisirs de plein air;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2B (**arrêté royal du 26.07.1967**) approuvé par arrêté royal et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

2 : Mesures particulières de publicité 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 :

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - o application de la prescription générale n°0.5 et 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans une propriété de plus de 3.000m² et en intérieur d'îlot, dans un plan particulier d'affectation du sol approuvé avant le 01.01.1981 (article 67 du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2014 : dépôt de la demande

24/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/03/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/04/2015: séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat ouvert et semi-ouvert, entouré de verdure et bordé par le parc Brugmann ;
- Le site du Royal Léopold Club, à destination sportive, est enclos en intérieur d'îlot et bordé par le Sukkelweg à l'Ouest, le Lijkweg au Sud ainsi que par les arrières des parcelles des maisons sises le long des avenues Roberts Jones, Leo Errera et Adolphe Dupuich.
- Le domaine sportif est principalement accessible par l'avenue Dupuich où il dispose d'un parking de 95 emplacements, au bout de cette voirie sans issue.
- Accessoirement, il dispose d'une entrée de service secondaire pour les véhicules d'urgence et charrois de livraison / entretien à hauteur du n°65 de la rue Roberts Jones.
- Les abords du complexe sont fortement arborés du côté du Sukkelweg, créant une transition avec les 3 immeubles de logements avenue de la Ferme Rose et le long du Lijkweg, qui longe la haute école de Bruxelles avec accès par le Square De Fré.
- Les plantations sont plus éparses au niveau des limites avec les fonds de jardins des habitations mitoyennes ;

- Le site est relativement peu bâti (1 Club House pour les adeptes du tennis/hockey et 1 Club House pour les adeptes du squash), et comporte essentiellement des terrains de tennis, dont :
- 2 terrains de tennis couverts de façon permanente (terrains 13-14) à l'arrière du Club House tennis/hockey ;
- 3 terrains de tennis couverts de façon temporaire (5-6-7) au centre du site ;
- 2 terrains couverts de façon temporaire (17-18-20-21) ;
- 10 terrains non couverts ;
- Le club sportif dispose également de 2 terrains de hockey, situés au Sud-est du site, du côté du Sukkelweg

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que le projet vise le renouvellement du permis existant n°16-38199-2007 pour l'installation d'une structure gonflable saisonnière (6 mois par an) sur 4 des 6 terrains de tennis, implantés au Sud du site, le long du sentier piétonnier « lijkweg » et en bordure des terrains de hockey ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet de bulle temporaire permet de prolonger la pratique du sport pendant la mauvaise saison, ce qui s'inscrit dans les objectifs de santé publique et de développement durable, et est au profit de l'ensemble des utilisateurs du site ;
- Leur implantation en bordure du sentier, leur éloignement des habitations les plus proches n°73-75-77 rue Robert Jones par les terrains non couverts n° 19 et 22 ainsi que le couvert végétal existant assurent leur intégration et la limitation de leur impact volumétrique, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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 0.5 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux dans une propriété de plus de 3.000 m² :
 - le projet de bulle temporaire en saison hivernale profite tant à la santé des membres qu'au développement sportif en général, tant au niveau de l'enseignement que compétitif,
 - son intégration dans le milieu bâti environnant est assuré par les écrans de végétation et le caractère de parc de cette importante propriété plantée ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, d'actes et travaux en intérieur d'îlot :
 - le projet de bulle temporaire s'implante pendant la mauvaise saison où l'activité extérieur est moindre et n'altère pas la beauté du site pendant la belle saison ;
 - le projet est éloigné des logements environnants et implanté à un niveau plus bas, ce qui en limite l'impact volumétrique ;

7 : Modules optionnels particuliers

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 6 ans ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 01/04/2015
objet n° 04

Dossier 16-41990-2014- Enquête n° 53/15

Demandeur : Madame Aline Frankfort

Situation : Opstalweg, 45 à 47

Objet : l'extension d'une maison d'habitation (n° 47) et la construction d'une nouvelle maison sur la parcelle contigüe (démolition des boxes de garage)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41990-2014 introduite le 18/12/2014 par Madame Aline Frankfort et visant l'extension d'une maison d'habitation (n° 47) et la construction d'une nouvelle maison sur la parcelle contigüe (démolition des boxes de garage) sur le bien sis Opstalweg de (45) à 47 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 30 bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR – arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivants :

- art. 2.1 : destination ;
- art. 2.2 : densité ;
- art. 2.3 : implantation.

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations précitées au plan particulier d'affectation du sol

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2014 : dépôt de la demande

18/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/03/2015 au 16/03/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- l'avis du Service Vert émis le 02/03/2015 et libellé comme suit :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
 - Abattage d'arbre(s):
L'essence de l'arbre à abattre n'est pas spécifiée, ni sa dimension.
 - Maintien d'arbre(s).
L'essence des deux arbres maintenus n'est pas spécifiée.
 - Massifs de plantations:
Le massif des plantations n'est pas spécifié.
 - Replantations:
L'essence des six arbres n'est pas spécifié, ni leurs dimensions.
 - Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 26/03/2015 est libellé comme suit :

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

2.1. Positionnement altimétrique du projet

- *Principes généraux :*

- *l'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil*

- en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).
- Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.
 - 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.
 - 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 :
- Les plans omettent de détailler la voirie et le niveau de celle-ci.
 - Il s'importe de détailler le traitement de la jonction du bâtiment avec l'espace public.

2.2. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- 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 ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
 - Projet situé en zone 3 de protection des captages Vivaqua de la Cambre et de la Forêt : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter l'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua.
 - 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 du volume du bassin d'orage ;*
 - *Les caractéristiques du bassin d'orage dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.*
 - *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.*
- *Quant au projet :*
 - *Les plans omettent la gestion des eaux pluviales et doivent donc être complétés en fonction des directives énoncées ci-dessus.*
 - *Le bien est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua : l'infiltration des eaux pluviales est possible via un dispositif proche de la surface.*
 - *Quant à l'espace public :*
 - *Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.*
 - *Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.*

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua du 25/02/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est implanté à l'arrière de la chaussée de Waterloo, et opère une transition entre la typologie du bâti de la chaussée, axe structurant et danse, et les zones plus résidentielles desservies par les voiries attenantes ;
- Le bien est accessible par une petite voirie débouchant sur la chaussée et aboutissant à l'école Européenne, voisine ;
- En bordure de la chaussée, au droit du projet, se développe la Cité du Vert Chasseur, soit quelques logements de petite taille accessibles par une venelle, au départ de la chaussée ;
- Les terrains au Nord de la parcelle sont aménagés de constructions en ordre ouvert en intérieur d'îlot, et intégrées dans un environnement paysager de qualité ;
- Les terrains faisant l'objet de la demande font face un des murs aveugles de l'arrière de la chaussée de Waterloo. La typologie de cette petite voirie (jouissant d'un plan d'alignement élaboré par le PPAS en vigueur) n'est d'ailleurs pas qualitative, de par la succession de murs aveugles ou de portes de garages et du manque de perspectives visuelles. Elle ne bénéficie que de très peu de contrôle social ;
- La demande porte sur 2 parcelles contiguës, dont :
 - la plus grande, sur laquelle porte le projet de construction, comporte un ensemble de boîtes de garages très délabrés Cette parcelle couvre une surface de 682 m² ;
 - la seconde, sur laquelle se situe la maison d'habitation actuelle (n° 47) sur laquelle porte l'extension projetée présente 3 façades couvre une superficie de 330 m².
 - les deux terrains totalisent ainsi une superficie de 1012 m².
- Le bâti existant présente une superficie plancher de 610 m², ce qui équivaut à un rapport P/S de 0,64, soit plus de la moitié du terrain ;
- De par l'emprise importante du bâtiment constitué des dix-neuf boîtes de garage, le taux d'emprise des constructions sur cette parcelle atteint 67%, la quasi-totalité de la parcelle est recouverte par cet immeuble de mauvaise qualité et par une zone d'accès et de manœuvres qui l'imperméabilisent totalement ;
- Cette situation existante n'est pas conforme aux prescriptions établies par le plan particulier d'affectation du sol pour la zone d'habitat en ordre ouvert secondaire dans laquelle il situe la parcelle ;
- En effet, le plan particulier d'affectation du sol limite le rapport P/S à 0,40 et l'occupation au sol à 1/6^{ième} de la superficie de terrain pour les parcelles en intérieur d'îlot ;
- Le terrain de la maison présente un petit jardin paysager, tandis que la parcelle comptant les garages est fortement minéralisée ;
- Il y a quelques années, la maison d'habitation du demandeur a fait l'objet d'une rénovation/réinterprétation due à l'architecte Pierre Hebbelinck. En déplaçant les circulations

verticales vers l'extérieur, les plateaux ont été libérés afin d'optimiser au maximum l'espace restreint d'habitation. Cependant, nonobstant ces aménagements de qualité, la maison reste relativement peu ouverte sur le jardin de par la taille réduite de ses ouvertures.

- Depuis cette démarche, aucune modification n'a été apportée au bâtiment adjacent (boxes de garages) : l'imperméabilisation du site demeure totale à ce jour et la qualité architecturale dudit immeuble n'a pas été améliorée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le réaménagement de l'ensemble du terrain dans un ensemble qualitatif et cohérent :

- agrandir l'habitation existante par une extension contemporaine et offrant davantage de perspectives visuelles vers le jardin,
- créer un jardinet interne,
- détruire le bâtiment imposant et dénué d'intérêt pour y construire une unité de logement agréable avec jardin privatif et adjacent à la maison d'origine ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Les parcelles visées par la présente demande de permis d'urbanisme sont couvertes par le Plan Particulier d'Aménagement n°30 bis « Quartier Vert Chasseur » classifiant la plupart des terrains de la rue Opstalweg comme étant des « zones d'habitat en ordre ouvert (secondaire) ».
- Le PPAS définit cette zone comme étant « la seconde zone de construction sur lots de fond à l'intérieur de l'îlot ou implantée au-delà de 40 m de l'alignement à rue ».
- Force est de constater cependant que le terrain objet de la présente demande ne se situe dans aucune des deux hypothèses visées par la définition précitée.
- Par ailleurs, le PPAS définit la « zone d'habitat en ordre ouvert (principale) » comme étant « la zone normale de construction avec accès direct à la voirie et dans laquelle une des façades de l'immeuble est implanté en recul de l'alignement ». Ainsi, le terrain dont question présente les caractéristiques de la zone d'habitat en ordre ouvert principale mais doit respecter les prescriptions plus contraignantes du PPAS applicable à la zone d'habitat en ordre ouvert secondaire. Certaines incohérences peuvent donc survenir ;
- La demande projette d'améliorer sensiblement la situation existante en démolissant les garages existants, en agrandissant l'habitation existante et en créant une unité de logement supplémentaire avec jardin privatif. Toutefois, eu égard à l'inscription au PPAS du terrain dont question dans une zone incompatible avec la situation de fait, certaines dérogations sont sollicitées ;
- La suppression des boxes de garage, pour laisser place à deux volumes (unité de logement supplémentaire et agrandissement habitation existante) permet de venir recréer un front de rue bâti, qui restituera une cohérence visuelle dans les perspectives de l'Opstalweg ;
- L'augmentation des surfaces perméables et végétalisées est assez conséquente : le taux d'emprise au sol des constructions se voit réduit de 0,67 à 0,21. Le terrain objet de la présente demande devient donc beaucoup perméable dans une mesure importante. Cette démarche s'inscrit dans un souci d'amélioration tant des perspectives visuelles de la rue, que des aménagements paysagers vers l'intérieur de l'îlot ;
- L'extension de la maison actuelle envisage de créer un cheminement architectural autour d'un jardin qui lui-même devient l'élément moteur de la maison. Les espaces de vie sont orientées de façon à toujours être en communication et en adéquation avec cet îlot verdoyant ;
- L'accès ne se fera plus par la maison actuelle (qui se transforme en atelier et en espace de travail) mais par le nouveau volume à front de l'Opstalweg, via un petit interstice séparant les deux unités d'habitation ;
- Ce premier volume abritera l'entrée et le vestiaire ainsi qu'un séjour muni d'une cuisine au rez-de-chaussée. À l'étage, une grande chambre s'ouvrant largement sur le jardin et une salle de bain occupent l'espace. Depuis le hall d'entrée, l'accès vers le pavillon de jardin et le salon se fera par le biais d'un corridor qui n'est que partiellement vitré, ce qui permet de privatiser les vues depuis l'unité voisine. Enfin, ce n'est qu'une fine galerie qui relie la maison existante au pavillon, de sorte à ne pas venir dénaturer l'architecture particulière mise en place alors ;
- La seconde habitation est également une maison unifamiliale, plus compacte et qui s'inscrit dans la continuité visuelle du premier volume à front de rue. Son rapport au jardin, tout en étant très présent, se fait de manière plus frontale.

- Les pièces se déclinent comme suit : au rez-de-chaussée, le hall d'entrée inclut un vestiaire et des sanitaires. Dès celui-ci passé, on accède à la grande pièce de vie qui comprend non seulement le salon mais également la cuisine et une salle à manger, le tout rythmé en trois travées constituées pas les retombées de colonnes de la structure supérieure. Le grand escalier longe la paroi à rue légèrement déviée et invite à le monter par un appel de lumière zénithal. Sous l'escalier une petite pièce servant à la fois de cellier et de local technique permet de libérer l'espace ;
- À l'étage, une longue armoire sépare le grand palier des chambres. Cette armoire permet d'avoir des rangements tantôt accessibles par le couloir, tantôt par la chambre. Ces dernières sont au nombre de trois, donc l'une (celle du milieu) est de taille plus réduite. La plus grande chambre bénéficie d'une salle de bain privative. Une de douche munie de sanitaires est accolée à celle-ci, en bout de couloir ;
- Ces deux étages totalisent une surface brute de 137.1 m² ;
- Le projet se décline sous forme de 2 maisons d'habitation unifamiliales de qualité, ne nécessitant pas de création d'emplacements de stationnement privatifs, ce qui peut également se justifier par la présence de la Chaussée de Waterloo attenante et ses nombreux moyens de transport en commun ;
- Le projet prévoit des gabarits de faible hauteur (toiture plate verdurisée) permettant de recréer un front bâti harmonieux du côté de la voirie et permettant également l'aménagement paysager de qualité du solde non bâti des 2 parcelles réunies. Toutefois, de par s conception de murs aveugles, le projet n'améliore pas les perspectives visuelles (urbaines et végétales) de la rue et ne participe pas au contrôle social préconisé. Il s'indique de favoriser les ouvertures visuelles arborées, tant au bénéfice de l'esthétique de la rue que de l'habitabilité des logements du projet ;

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 à l'article 2.1 du plan particulier d'affectation du sol :
 - la demande prévoit une autre affectation que le logement, sous forme d'activité professionnelle de l'occupant dépassant 40 m² de plancher par logement.
 - en effet, le projet prévoit 79 m² d'activité professionnelle.
 - l'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle. Or, la demande est muette sur ce point ;
 - le demandeur fait savoir, en séance de Commission de Concertation que les espaces de bureau figurant au plan sont en réalité directement intégrés aux espaces d'habitation. Il ne sera pas exercé d'activité de profession libérale, mais bien des activités de loisirs. Les 79 m² de bureau mentionnés au plan, sont comme le stipule le formulaire de demande de permis d'urbanisme, affectés au logement ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 2.2 du plan particulier d'affectation du sol (P/S limité à 0,40) :
 - la demande présente un indice P/S de 0,42, soit 0,02 de plus que la limite autorisée.
 - toutefois, outre le fait que cette dérogation est minime, la situation projetée améliore considérablement la situation existante, laquelle présente un indice P/S de 0,64.
 - elle ne met pas en péril le but poursuivi par le PPAS, en visant une densification faible du bâti sur les parcelles limitrophes à la chaussée de Waterloo.
 - elle peut dès lors s'envisager, à titre exceptionnel en raison du contexte local et réglementaire pré-décrit ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 2.3 du plan particulier d'affectation du sol (occupation du sol limitée à 16,66 % de la superficie du terrain) :
 - la demande envisage une emprise de 221,3 m² pour une superficie totale de 1012 m², soit une proportion de 22% de la totalité de la superficie du terrain, soit un peu plus d'1/5^{ième}.
 - Il convient cependant de relever que l'occupation au sol de la situation existante est de l'ordre de 2/3. Ainsi, dans la situation projetée, le taux d'emprise au sol des constructions se voit réduit de 0,67 à 0,21,
 - En matière de surface imperméabilisée sur la parcelle, le projet opère même une réduction de 69%.
 - Le projet rend donc non seulement le terrain davantage perméable (agrandissement des jardins privatifs et végétalisation des toitures) mais diminue également sensiblement l'occupation au sol.

- En outre, cette dérogation se justifie par la volonté du demandeur de recréer un front bâti à rue et de présenter un projet grande qualité architecturale et ne met en péril ni l'habitabilité ni l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- Néanmoins, il s'indique de veiller au bon aménagement des lieux en précisant les aménagements paysagers prévus sur la parcelle, et, selon les explications données en séance, en façade avant (plantations prévues à l'avant-plan de la façade principale à prévoir sur la parcelle et non sur le domaine public) ;

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 :

- Revoir la composition de la façade principale en y intégrant davantage d'ouvertures de sorte à améliorer les perspectives visuelles de la rue, la perméabilité paysagère depuis la parcelle vers le domaine public et les qualités d'habitabilité des maisons du projet ;
- Présenter un plan paysager de l'ensemble de la parcelle, y compris, le cas échéant, des zones à rue ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 02/03/2015 ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 26/03/2015 ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble du projet peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet par rapport à son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/04/2008
objet n° 5

Dossier 16-38251-2007- Enquête n° 45/15

Demandeur : Mr Lucien et Mme Marie-Dominique Duval - Fache

Situation : Drève du Caporal, 12

Objet : la construction de deux maisons sur la parcelle d'angle d'une maison trois façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42014-2014 introduite le 24/12/2014 par Monsieur et Madame Lucien Duval Lucien et Marie-Dominique Fache et visant la construction de 2 maisons unifamiliales sur le bien sis à l'angle de la drève du Caporal et de l'avenue du Feuillage ;

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°20 quartier Fort-Jaco (AR 22/06/1982) et y déroge en matière d'implantation, article 1.3, et de largeur des lucarnes, article 1.6 ;

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 CoBAT :

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 en ce qui concerne l'implantation ;
 - non-respect de l'article n°1.6 en ce qui concerne la largeur des lucarnes

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Le projet fait référence au PPAS 20 bis qui vise à conférer à leur quartier une qualité de savoir vivre ensemble dans l'esprit des meilleures cités jardins en préservant un environnement paisible, humain et convivial.*
- *Le projet vise à construire un bâtiment trop volumineux Le gabarit des 2 constructions projetées lui paraît énorme par rapport à la moyenne des maisons voisines (3 façades de +/- 140 à 180 m² ou petite villa de moins de 300m²) ;*
- *L'emprise au sol est telle qu'il ne reste presque plus de zone verte et ne respecte pas l'article 1.3 «Dans cette zone d'implantation, l'occupation au sol et en sous-sol est limitée à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OS: 25%)» ;*
- *Cet élément est à prendre en compte également en vertu de l'article 13 du Titre I du RRU : «La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface».*
- *La construction de 2 maisons est un peu excessive.*
- *La maison n° 1 ne respecte pas le non aedificandi de 10 m prévu par le PPAS sur le tracé du collecteur.*
- *Le nombre de dérogations démontre à lui seul l'inadéquation du projet. Le projet n°1 n'est envisageable que moyennant six dérogations annoncées au plan particulier d'affectation du sol n° 20 bis et le projet n°2 moyennant deux dérogations annoncées, ce qui ne peut être admis : que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi ;*
- *Tous les voisins considèrent que la présence de ce collecteur a structuré depuis le début l'organisation de ce quartier et garanti aux habitants riverains la préservation de zones vertes, ce qui est aussi vrai pour que l'on ne puisse pas construire en face de leur maison et en plus un tel volume !*

- La zone non aedificandi liée au collecteur du Hain ne peut être en soi une raison valable pour accorder la dérogation. En effet, d'une part, cette zone non aedificandi fait elle-même l'objet de la prescription 3.2 du PPAS. Les demandeurs du permis ne peuvent dès lors ignorer que leur terrain est affecté d'une bande de 10 m de large interdite à toute construction
- Le projet de construction si proche du collecteur et en partie sur le collecteur génère un sentiment d'oppression, renforcé par l'implantation inattendue et, en toute hypothèse, inadéquate du projet vis-à-vis du prescrit :
 - Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 12m, rez + 1 étage».
 - Un recul arrière 8 m, sans étage;
- L'article 1.6 du PPAS -Toiture - prescrit que «Dans les toitures à versants, les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes est de minimum 1 m» : Le projet ne prévoit cependant qu'une lucarne de 245 cm, ce qui ne peut être admis.
- Les voisins de droite constatent que le projet ne respecte pas le recul de 12 mètres, ce qui a un impact sur la luminosité, ensoleillement et vu directe sur leur jardin et demande de limiter le projet en conséquence :
- L'étude d'ensoleillement démontre ainsi une ombre portée sur l'ensemble du jardin arrière et de leur maison, tant en hiver qu'au printemps durant la moitié de la journée. En été, l'étude réalisée n'est pas suffisamment affinée pour pouvoir conclure à l'absence d'une ombre portée significative entre 9 h et 13h
- L'installation du Car-port dans la zone de recul déroge au PPAS. Ce type d'aménagement n'est pas conforme aux caractéristiques du quartier (PPAS chaque maison doit posséder un garage) : cette situation viole en outre l'article 11 g 1° du Titre I du RRU
- Des voisins disent avoir la chance d'avoir sous les yeux un merveilleux tapis de verdure et se demandent qu'en est-il avec les arbres qui seront maintenus et les futures plantations.
- Le projet ne précise pas les modalités de clôture des propriétés : type de portail, hauteur.....
- Ils analysent que la demande porte sur un maximum de M³ construit et le maximum de nuisances pour l'environnement et les voisins ;
- Ils aimeraient connaître les conditions qui seront appliquées lors des travaux et leurs conséquences pour les riverains.
- Ils soulèvent un problème de parkings, là où les automobilistes ne respectent plus les signaux de signalisation et où le quartier est devenu un parking pour les voitures qui fuient les horodateurs de la chaussée de Waterloo.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014 : dépôt de la demande

24/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/02/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis de VIVAQUA et son courrier du 23/05/2013, joint au dossier, relatif au collecteur du Hain ;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 06/03/2015 et libellé comme suit :

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

2.1. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- 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 ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2B de protection des captages de Vivaqua, qu'il 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 garantir 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.
 - Dans le cas d'un raccordement du réseau d'eaux pluviales à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- Quant au projet :
- Le projet prévoit une citerne à récupération de 10.000 litres par habitation, sans indiquer la destination de leur trop-plein (infiltration ou rejet à l'égout après temporisation dans un bassin d'orage de 10m³).
 - Le projet se trouve en zone 3 de protection des captages Vivaqua de la Cambre et de la Forêt : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant exclu) et après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter l'infiltration de quelque polluant que ce soit.
 - L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé et entraînera de facto l'obligation de pose d'un bassin d'orage répondant aux prescriptions de la Commune et d'Hydrobru.
 - Les plans doivent comporter les indications suivantes :
 - destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;
 - Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;
 - En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales pourront être déversées dans l'égout après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie (en m²) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m³ du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point raccordement.

○ Vu l'avis de Vivaqua ;

4 : description Site

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales, disposant de jardin de ville ;

- Dans ce quartier, la drève du Caporal et l'avenue du Feuillage au coin desquelles se situe le projet comprennent essentiellement des villas isolées ou jumelées
- La maison à 3 façades existante sur la parcelle est implantée en mitoyenneté du côté de la drève du Caporal en léger recul par rapport à la voirie :
- Elle a fait l'objet d'un permis de transformations et d'agrandissement récent n° 16-38251-2007 (délivré le 21/08/2008), pour orienter ses ouvertures notamment vers le jardin qui se développe derrière la maison ;
- La grande parcelle qui l'entoure et qui s'étend jusqu'à l'angle des 2 voiries comprend :
 - de vieux arbres fruitiers,
 - un garage indépendant :
 - accessible par l'avenue du Feuillage,
 - implanté en intérieur d'îlot, sans se situer directement dans les vues depuis la maison existante
 - à proximité de la limite latérale de la parcelle contiguë sise avenue du Feuillage
- La parcelle voisine de gauche (drève du Caporal, n°10) comporte une maison :
 - implantée contre le pignon de celle sur laquelle porte la demande,
 - de gabarit R+ toiture à 2 niveaux ;
- La parcelle voisine de droite (avenue du Feuillage, n°17) comporte une maison de gabarit de R+ toiture qui comporte également 2 niveaux ;
- De nombreuses maisons du quartier présentent un gabarit de R+1+toiture, autorisé par le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n°20 ;
- La parcelle présente en outre une particularité reprise au PPAS : elle est traversée de part en part et en diagonale par le Collecteur du Hain, pour lequel le plan particulier d'affectation du sol prévoit une zone non aedificandi de 5 mètres de largeur de part et d'autre de son axe ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve la maison existante ;
- vise la construction de 2 villas, dont :
 - la première (maison 1 aux plans), implantée du côté de l'avenue du feuillage avec un important recul par rapport à l'alignement en raison de la zone non aedificandi du collecteur du Hain ;
 - la deuxième (maison 2 aux plans), implantée légèrement en recul des alignements et à l'angle des voiries ;
- Propose pour les deux villas :
 - Une importante emprise au sol, soit +/-190 m² pour la maison 1 et 164 m² pour la maison 2 ;
 - un gabarit de R+1+toiture, aux hauteurs de plafonds très importantes, soit 3,50 mètres au rez-de-chaussée et 2,75 mètres à l'étage, ce qui rehausse d'autant les hauteurs de corniche ;
 - des zones de terrasses complémentaires sur toute la façade sud de la maison 1 et de la façade ouest pour la maison 2 ;
 - une dérogation pour chacune des maisons à l'implantation en raison des contraintes inhérentes à la traversée de la parcelle par le collecteur :
 - pour la maison 1, au recul parcellaire de fond de parcelle ;
 - pour la maison 2, au recul parcellaire latéral entre les deux maisons du projet ;
 - pour la maison 1, une seconde dérogation à l'implantation du plan particulier d'affectation du sol et également au Règlement Régional d'Urbanisme, portant sur l'implantation d'un car-port sur l'emprise du collecteur du Hain, sous forme d'une structure légère de type « pergola » ;
 - pour la maison 1, une troisième dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'esthétique des toitures et la largeur de la lucarne du versant sud de la toiture ;
 - conserve des jardins de ville autour des maisons et des reculs plantés par rapport à la voirie ;
- implante également le coin de la cuisine en porte-à-faux sur l'emprise du collecteur du Hain, ce qui a fait l'objet d'un accord de VIVAQUA ;
- Accompagne la demande d'un plan paysager qui comprend de nombreux écrans arbustifs ;

6 : motivation sur la demande

Vu le courrier de VIVAQUA du 23/05/2013

Vu les explications et documents déposés en séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le projet d'aménagement de ce site en milieu urbain avec 3 habitations dont l'une existante, s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de densification de la ville, tout en conservant son caractère paysager et en s'intégrant à la typologie des constructions et au caractère paysager du quartier, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

○ en matière de programme :

- le projet des deux nouvelles villas présente une implantation atypique induite par la présence du collecteur du Hain, mais conserve des espaces non bâtis adéquats et à l'échelle tant du projet que du quartier ;
- le projet attribue une surface de jardin à chacune des 3 maisons de son programme, préfigurant une possibilité de parcelliser cette grande propriété à l'avenir , ce qui répond au bon aménagement des lieux, notamment vis-à-vis de la maison existante et ne peut être modifié;
- Les nouveaux volumes bâtis présentent cependant des hauteurs de corniche très hautes et une grande ampleur qui sont d'autant plus ressentis par le voisinage que le projet présente de nombreuses dérogations, ce qui doit être modifié ;
- La maison 1 spécialement propose des superficies très importantes pour chaque espace de la maison, ce qui engendre trop de dérogations et doit être limité tant en profondeur qu'en volumétrie
- le garage existant en fond de parcelle le long de la limite latérale droite de la parcelle est rendu inaccessible par le projet de maison n°1, ce qui limite l'accès carrossable en intérieur d'îlot au profit des zones de jardins, mais ne peut justifier la demande de dérogation en ce qui concerne le car-port en zone de recul, celui-ci devant être intégré à la construction ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'implantation générale du projet tient compte de la présence du collecteur du Hain sur la parcelle et plante les villas en fonction de cette particularité des lieux, tout en répondant au bon aménagement des lieux pour la villa n°2 mais avec une profondeur de bâtisse qui présente une dérogation trop importante à la zone de recul arrière, pour la maison 1 ;
- La disposition de la maison au coin des voiries propose des reculs vis-à-vis de la voirie et du fond de parcelle, et la dérogation à l'implantation relative au jardin que le projet attribue la maison n°1 se situe proche de la voirie, la rendant acceptable, moyennant cependant une limitation globale du volume bâti ;
- En effet, pour les deux maisons, les hauteurs intérieures prévues au rez-de-chaussée de 3,50 et à l'étage de 2,75 mètres à l'étage, amplifie le volume déjà important de ces villas implantées avec dérogation et doivent être limitées, ce qui rendra également les proportions en façade plus esthétiques;
- La présence du collecteur du Hain ne peut justifier la profondeur de bâtisse, les volumes et espaces intérieurs des étages très spacieux de la villa n°1, qui portent une atteinte importante sur l'ensoleillement de la maison voisine sise avenue du Feuillage, 17, ce qui doit être modifié ;

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

- Le plan paysager prévoit d'importantes replantations d'écran végétaux au profit de l'intimité entre jardins ;
- le projet s'accompagne de terrasses de grande ampleur qui sont implantées notamment sur la zone non aedificandi du collecteur et limite les espaces paysagers du jardin, ce qui porte atteinte à l'aspect verdurisé du quartier et doit être modifié ;

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

- Le car-port en zone de recul présente plusieurs dérogations (au plan particulier d'affectation du sol et au Règlement Régional d'Urbanisme) alors que les particularités des lieux en génèrent déjà d'autres et il y a lieu d'adapter à la fois le programme et les aménagements projetés afin de limiter le nombre de dérogations et d'intégrer un emplacement de garage dans la villa n°1 ;

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

- Il y a lieu de répondre à l'avis du Service Technique de la voirie et d'adapter la récolte des eaux de ruissellement en conséquence ;

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 l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
- la demande de dérogation à l'implantation (article 1.3) est acceptable :
 - En ce qui concerne la maison 1 :
 - en raison des particularités des lieux et notamment la présence du collecteur du Hain, ce qui génère le déplacement de la maison 1 vers son fond de parcelle, tout en conservant des reculs à l'échelle du volume bâti vis-à-vis du fond de parcelle;
 - moyennant cependant :
 - le respect minimum de 10mètres en recul de fond de parcelle au lieu des 12 mètres prescrits par le PPAS ;
 - un recul du volume bâti à l'étage en façade latérale droite, en raison de l'orientation de la parcelle, afin de protéger l'ensoleillement de la maison voisine de droite ;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'esthétique des toitures et à la largeur des lucarnes :
 - celle qui fait l'objet de la dérogation s'implante en façade Sud et se conforme au prescrit plus récent du RRU,
 - elle permet d'avoir de meilleures vues depuis l'étage, et de conserver la lisibilité de la toiture, objectif à la fois du PPAS et du RRU et
 - elle répond aux besoins en fonction des nouvelles normes d'isolation;

Considérant qu'au regard requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne les motifs évoqués en cours de procédure et hormis ceux déjà abordés ci-avant :
 - certains sont d'ordre civil et la demande se situe en milieu urbain ;
 - la demande de réaliser un recul de 10 mètres par rapport aux limites parcellaires porte sur les terrains de fond, ce qui n'est pas le cas de la demande pour laquelle 4 mètres de recul latérale est d'application

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 :

- répondre à l'avis du Service Technique de la voirie ;
- pour les deux maisons, limiter les hauteurs intérieures à 3 mètres au rez-de-chaussée et à 2,50 mètres à l'étage ;
- pour la maison 1 :
 - supprimer le parking en zone de recul et intégrer l'espace de stationnement dans à l'habitation ;
 - supprimer la terrasse sur la zone non aedificandi du collecteur, au profit d'espace de jardin ;
 - limiter l'ampleur des dérogations conservées, notamment par le respect minimum de 10mètres en recul de fond de parcelle au lieu des 12 mètres prescrits par le PPAS ;
 - afin de préserver l'ensoleillement de la maison voisine de droite (située au Nord), limiter la superficie de l'étage (et donc de la toiture) comme suit :
 - à une profondeur de 10,60 mètres
 - moyennant un recul latéral de minimum 3 mètres
 - en créant, pour cette partie du rez-de-chaussée, une toiture plate, traitée en toiture verte et inaccessible ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des adaptations du volume bâti en vue de réduire l'impact général du volume bâti, tant en hauteur que vis-à-vis de la maison voisine ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, notamment en ce qui concerne l'ampleur du projet et le parking en zone de recul et sur la zone non aedificandi du collecteur ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'implantation en zone de recul et sur l'emprise du collecteur du Hain ;

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/ou 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-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n° 06

Dossier 16-41919-2014 - Enquête n° 47/15

Demandeur : Monsieur Pierre-Henri Caillavet

Situation : Avenue Wellington 27

Objet : l'élargissement du portail d'une villa et la mise en conformité de la situation existante de fait en ce qui concerne les dimensions et l'esthétique des dispositifs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41919-2014 introduite le 19/11/2014 par Monsieur Pierre-Henri Caillavet et visant l'élargissement du portail d'une villa et la mise en conformité de la situation existante de fait en ce qui concerne les dimensions et l'esthétique des dispositifs sur le bien sis avenue Wellington, 27 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis&ter - QUARTIER SUD/EST (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur l'aspect suivant :

- Article 12.0 – construction en zone de recul ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 10 du permis de lotir n°260 (délivré le 11/01/1977 à DELWART) et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur l'aspect suivant :

- annexe 1B, article 2 : aménagement de la zone de recul ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 48 bis&ter - QUARTIER SUD/EST (AGRBC du 10/06/1993), en matière de construction en zone de recul (article 12.0) ;
- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 260 (lot 10), en matière d'aménagement de la zone de recul (article 2 de l'annexe 1b) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/11/2014 : dépôt de la demande ;

18/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/03/2015 au 16/03/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert le long de l'avenue Wellington, non loin de son croisement avec l'avenue de Foestraets ;
- La maison est implantée à 8 mètres par rapport à l'alignement et la zone de recul est aménagée de manière paysagère ;
- La limite de l'alignement est constituée d'une épaisse haie vive de 170 centimètres de hauteur, percée à 2 endroits pour les accès piétons et automobile à la maison ;
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme 16-40439-2012 en vue de construire 2 portails au droit des ouvertures dans la haie. Ces portails étaient prévus de faible hauteur (170 centimètres) et de largeur proportionnée ;
- De plus, leur esthétique s'accordait à l'ensemble que forme la maison et son environnement paysager (cadre en acier et grille perforée) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la modification de l'esthétique des portails ;

- L'élargissement du portail de droite à 5 mètres en vue de faciliter les manœuvres ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet densifie de manière inappropriée la zone de recul qui n'opère plus de manière harmonieuse la transition paysagère entre le bâti et le domaine public ;
- Le projet n'est pas justifié pour des raisons d'aménagement ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, la demande ne respecte pas l'esprit des prescriptions en vigueur, tant celles du plan particulier d'affectation du sol que celles du permis de lotir, en proposant des dispositifs de portails opaques et de grande largeur, réduisant les aménagements paysagers de la transition entre le domaine privé et le domaine public ;
- Il y a lieu de diminuer l'impact du projet envers le domaine public en optant pour 1 seul portail, de largeur suffisante et entièrement ajouré. Un second portail, réduit afin de pouvoir permettre uniquement les accès piétons, peut éventuellement s'envisager, mais à aménager à bonne distance du portail principal afin de pouvoir favoriser le maintien d'importantes proportions de haies vives à l'alignement ;

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 :

- Diminuer l'impact du projet envers le domaine public en optant pour 1 seul portail, de largeur suffisante pour permettre l'accès automobile, et entièrement ajouré ;
- Un second portail, réduit afin de pouvoir permettre uniquement les accès piétons, peut éventuellement s'envisager, mais à aménager à bonne distance du portail principal afin de pouvoir favoriser le maintien d'importantes proportions de haies vives à l'alignement ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble du projet peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet par rapport à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

BDU-DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n° 07

Dossier 16-41935-2014- Enquête n° 48/15

Demandeur : Monsieur Pierre-Henri Caillavet

Situation : Avenue Wellington 27

Objet : la mise en conformité de la transformation et de l'extension du sous - sol d'une habitation unifamiliale et de l'aménagement des abords en zone latérale de gauche

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41935-2014 introduite le 27/11/2014 par Monsieur Pierre-Henri Caillavet et visant la mise en conformité de la transformation et de l'extension du sous - sol d'une habitation unifamiliale et de l'aménagement des abords en zone latérale de gauche sur le bien sis avenue Wellington, 27 ;

Considérant que le 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 n°48 bis & ter - QUARTIER SUD-EST - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivantes :

○ Implantation en zone latérale non aedificandi (article 1.3) ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 10 du PdL 260 délivré le 22/12/1976 à H. DELWART octroyé par le Collège des Bourgmestre et Échevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir pour la raison suivantes :

○ Implantation en zone latérale non aedificandi (article 2) ;

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

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

○ dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS N° 48 bis & ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, en matière d'implantation (article 1.3) ;

○ dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 260, lot n° 10, en matière d'implantation (article 2) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/11/2014 dépôt de la demande ;

18/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/03/2015 au 16/03/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

○ La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert le long de l'avenue Wellington, non loin de son croisement avec l'avenue de Foestraets ;

○ La maison est implantée à 8 mètres par rapport à l'alignement et la zone de recul est aménagée de manière paysagère ;

○ La limite de l'alignement est constituée d'une épaisse haie vive de 170 centimètres de hauteur, percée à 2 endroits pour les accès à la maison ;

○ Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme 16-40439-2012 en vue de construire 2 portails au droit des ouvertures dans la haie.

○ Ces portails étaient prévus de faible hauteur (170 cm) et de largeur proportionnée.

○ De plus, leur esthétique s'accordait à l'ensemble que forme la maison et son environnement paysager (cadre en acier et grille perforée) ;

○ La partie Nord du terrain est aménagée en zone de manœuvre. Le jardin est principalement orienté au Sud-Ouest et à l'Ouest ;

- La maison voisine de gauche est également implantée en retrait par rapport à la limite séparative commune. implantée en amont, elle bénéficie de plusieurs ouvertures donnant sur le bien faisant l'objet de la demande ;
- Les abords de la maison sont aménagés de manière paysagère et les terrasses s'inscrivent dans la pente du terrain du côté de la limite séparative de gauche ;
- Le sous-sol de la maison comptait 3 emplacements de stationnement et des locaux accessoires. La situation existante de fait montre que l'aménagement du sous-sol est différente et présente :
 - un garage pour 2 voitures accessible par la droite de la maison ;
 - des espaces « wellness » bénéficiant d'ouvertures généreuses en façade latérale de droite ;
 - des locaux annexes et de services ;
 - l'aménagement d'un ascenseur ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de l'extension et du réaménagement de l'étage inférieur de la maison ;
- la mise en conformité du réaménagement des abords en conséquence ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet tire parti de la volumétrie existante du rez-de-chaussée et de l'opportunité de la prolongation des fondations sous celle-ci ;
- Le projet d'extension du sous-sol n'impacte pas la volumétrie apparente de la maison et conserve le programme d'aménagement de base ;
- Les aménagements paysagers des abords sont qualitatifs et maintiennent la transition végétalisée entre les parcelles contiguës ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir en matière d'implantation, la demande prévoit des aménagements paysagers mais également minéraux en-dehors de la zone de bâtisse, générant des modifications du niveau des terrasses en zone de non-bâtisse. Ces aménagements présentent toutefois un caractère ponctuel et conservent la typologie des aménagements paysagers de ce quartier. Ces aménagements permettent également aux espaces de vie orientés à l'Ouest de bénéficier d'espaces extérieurs directement accessibles depuis ceux-ci ;

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n° 08

Dossier 16-42056-2015

Demandeur : Monsieur Jacques Berrebi-Bercom International S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1393

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de 2 locaux commerciaux

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42056-2015 introduite le 27/01/2015 par la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi et visant la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec la création d'un logement, du siège d'une société d'édition et de 2 locaux commerciaux sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1393;

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 et le long d'un 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 les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - L'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²)
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation :
 - La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Le voisinage approuve l'avis émis en commission de concertation lors de la présentation du permis N° 16-41737-2014 approuvent l'avis émis le 13/03 et souhaitent faire des remarques suivantes:*
 - *le projet présenté rompt avec la typologie des parcelles de l'îlot ainsi qu'avec les gabarits de construction de l'îlot, et ne répond pas au bon aménagement des lieux*
 - *Le nouveau projet Bercom reste sensiblement plus dense que celui du 1391 chaussée de Waterloo, pourtant déjà fort critiqué à l'époque pour sa densification d'intérieur d'îlot.*
 - *Le nouveau projet Bercom multiplie par 2,33 les surfaces planchers hors sol par rapport à la situation existante de la parcelle, auxquels s'ajoutent près de 1200 m² de surfaces en sous-sol.*
 - *L'article 0.6 recommande « le maintien ou la création de surface de pleine terre » : au contraire, le nouveau projet Bercom (tout comme l'ancien projet d'ailleurs) réduit sensiblement ces surfaces de pleine terre, car le jardin arrière initialement de 28m de longueur est réduit à 14,8 m ;*
 - *Dans certains cas sur les parcelles voisines, les espaces verts atteignent plus de ¼ de la parcelle.*

- Sur le plan qualitatif du respect mutuel de la quiétude et de la discrétion en intérieur d'îlot, le logement au 2^{ème} étage avec terrasse s'étendant profondément au milieu des jardins des propriétés riveraines constitue un paquebot ou mirador d'intérieur d'îlot ;
- Le projet doit être réduit en profondeur et en hauteur. ;
- Le projet comporte d'importantes dérogations à l'article 4 du titre II du RRU. La profondeur de la construction dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain (art.4, §1^{er}, 1^o).
- La construction est de type trois façades, d'après le RRU cette construction ne peut dépasser de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine
- Le dépassement en profondeur par rapport à cette maison au numéro 1395 est de 22,37 m (pour plus d'info voir schémas (annexe 1) et les plans intitulés « Recul 3 façades RRU » (annexe 2) ;
- Le volume du sous-sol, qui comporte 14 places de parking en plus de locaux professionnels, est également très conséquent. Il comporte 2 niveaux, ce qui peut avoir des impacts en terme de stabilité du terrain (ex : risque d'éboulement)
- Le retrait latéral proposé par le projet est insuffisant par rapport à ce qui existe dans l'îlot.
- L'article 6, §1 du titre I du RRU dispose que la hauteur de la toiture ne peut pas :
 - Dépasser de plus de trois mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines.
 - Dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions voisines.
- Le voisin n°1391 relève que dans le cadre du permis qui lui a été délivré en 2011, la commission de concertation lui avait demandé de limiter l'acrotère de la toiture du commerce à 20 cm maximum et de redescendre le volume de l'extension. Le volume de son projet était pourtant nettement moins important que celui qui est présenté aujourd'hui. Dans l'avis du 06/11/2014 sur le précédent projet, la commission de concertation avait considéré la demande « trop invasive dans l'intérieur de l'îlot et par rapport aux limites mitoyennes, notamment par la hauteur de bâtisse du projet » et avait conclu que cette hauteur devait « être fortement diminué ».
 - La seule diminution consécutive à la disparition de socle de 1,20 m ne suffit pas à répondre à cette objection.
 - Le fait que le rapport plancher hors- sol/superficie du terrain (P/S) indiqué dans la demande de permis est très élevé (0,79), ce dernier n'est pas correct : Le sous-sol comporte des locaux commerciaux et une locale photo affectée aux bureaux. Ces locaux doivent dès lors être pris en considération pour le calcul du P/S.
- La parcelle d'Antcar comporte, à l'avant de la propriété, un magnolia de Soulange, repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles Capitale et inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2008.
- La direction des Monuments a insisté sur le fait que « Le Magnolia doit pouvoir jouir de l'ensoleillement » : De façon plus générale, les voisins n°1391 demandent que l'impact du projet en termes de prise de luminosité et de soleil soit bien examiné.
- En conclusion accorder le permis, tel qu'il est, créerait un déséquilibre important par rapport aux propriétés voisines et au bon aménagement du territoire, ce qui aurait un impact sur le quartier. Une telle décision aboutirait à violer les principes d'égalité et de non-discrimination posés par les articles 10 et 11 de la constitution

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/01/2015 dépôt de la demande

23/02/2015 accusé de réception d'un dossier complet

02/03/2015 au 16/03/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/04/2015: séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 12/03/2015 et libellé comme suit :

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

- *Abattage d'arbre(s):*

L'essence ainsi que la circonférence des arbres à abattre ne sont pas spécifiées.

- *Maintien d'arbre(s).*

L'essence ainsi que la circonférence des 6 arbres maintenus sur la parcelle ne sont pas spécifiées.

- *Massifs de plantations:*
Aucune information sur le massif des plantations.
- *Replantations:*
L'essence ainsi que la circonférence des quatre arbres à planter ne sont pas spécifiées. Une plantation de haies hautes ainsi qu'un alignement d'arbres fastigiés de minimum 18/20 cm de circonférence de tronc à la plantation est à prévoir le long des façades latérales pour réduire l'impact visuel de l'extension par rapport aux voisins. Ces arbres seront à planter en respectant les distances de recul du code rural.

○ *Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.*
Considérant que le plan paysager introduit en complément de la demande, daté du 09/01/2015, comprend les arbres à maintenir sur le site et de nombreuses plantations, de sorte à créer des écrans de verdure en bordure de parcelle et assurer l'intimité entre voisins, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

- l'avis du Service Technique de la Voirie, émis en date du 27/03/2015 ;
- l'avis de Vivaqua

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/02/2015, et joint à la demande:

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure et longé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo ;
- L'immeuble, n°1393, sur lequel porte la demande, est une ancienne villa implantée en recul de la chaussée de Waterloo, située dans un tronçon entre le liseré commercial du Fort Jaco et le noyau commercial de quartier autour du carrefour de l'avenue Van Bever ;
- Le PRAS permet à cet endroit, un développement d'activité mixte au profit du développement économique en ville ;
- La parcelle cadastrée Section H, n°6, sur laquelle porte la demande, présente un forme rectangulaire, soit +/-24 mètre de largeur à l'alignement et une profondeur de +/-60 mètres ;
- La maison n°1393, sur laquelle porte la demande, est implantée avec un important recul par rapport à la chaussée, aménagé en jardin ;
- Construite sur un socle, elle présente :
 - Un bâti principal de R+2+toiture et est entourée de partie plus basse de R+1+toiture ;
 - Une annexe en façade arrière sous forme de U accolé derrière la maison et dont les deux ailes, agrandissement plus récent que la villa initiale, présentent un gabarit de R+1et1/2 et toiture et peu de caractère architectural;
 - Une terrasse en façade arrière entre les deux ailes s'ouvrant sur un beau jardin de +/- 28 mètres de profondeur ;
- L'immeuble voisin de droite (n°1391) de la maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une récente rénovation en vue d'une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages :
 - Il présente une densité de 0,59, réparti entre l'immeuble à front de chaussée de gabarit R+2+recul et une maison unifamiliale implantée en intérieur de l'îlot, sa parcelle étant plus profonde que celle de la demande et s'étendant derrière le fond de celle-ci;
 - Devant l'immeuble à front de chaussée, est implanté un magnolia remarquable qui a fait également l'objet d'un récent classement ;
- La maison de gauche (n°1395) présente une implantation et un gabarit similaire à la maison de la demande, mais dispose en limite mitoyenne commune avec la demande une annexe sur un niveau : son affectation est mixte de commerce et logement ;
- La parcelle jouxtant le fond du projet est régie par le PPAS 48 bis et ter qui protège le caractère d'habitat « dans la verdure » avec:
 - une densité de 0,30 ;
 - des distances aux limites parcellaires :
 - latérales de 5 mètres jusque 40 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et 10 mètres au-delà ;
 - de fond de 8 mètres jusque 40mètres de profondeur par rapport à l'alignement et 10 mètres au-delà ;
 - un gabarit de :
 - R+2+toiture jusque 40 mètres par rapport à l'alignement, inscrit dans une pyramide à 45° par rapport aux limites parcellaires de la parcelle ;
 - R+1+toiture

- La parcelle de la demande comprend quelques arbustes en bordure de parcelle et présente une légère déclivité vers la limite mitoyenne droite;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve la maison existante en façade avant et pour partie latérale, mais porte sur la création d'un grand complexe entourant celle-ci en façades latérales et derrière la bâtisse existante ;
- modifie le programme de villa en affectation mixte de commerce, d'activité productives de biens immatériels et d'un logement, soit une affectation mixte principale ;
- propose pour ce faire :
 - un gabarit de R+2 en arrière du volume principal de la maison existante, qui se développe également sur le côté gauche de la parcelle, ce qui le rend visible depuis l'espace public ;
 - des extensions latérales qui s'inscrivent pour partie contre les mitoyennetés construites des immeubles n°1395 et 1391 ;
 - propose un recul latéral :
 - au-delà des parties construites en mitoyenneté de l'ordre de 4 mètres du côté gauche (orientation sud) de la parcelle
 - au-delà de l'annexe existante de l'ordre 6 mètres du côté droit de la parcelle, à l'instar du recul de la maison en intérieur d'îlot de la parcelle voisine de ce côté ;
 - un rez-de-chaussée qui est agrandi sur une profondeur inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle, tout en créant des reculs successifs pour le premier et le deuxième étage;
 - deux étages de sous-sol pour 15 emplacements de parcage, qui s'étendent sur la profondeur de bâtisse du projet et à environ 1 mètre des limites latérales du projet, de sorte à assurer la plantation des haies ;
- maintient une zone de jardin de pleine terre de l'ordre de 15 mètres en fond de parcelle, outre l'importante zone de recul existante et plantée de plus de 9,50mètres;
- propose Opte pour un parti architectural qui :
 - conserve la façade principale de la maison existante et la partie principale de la façade latérale gauche de la villa initiale, ainsi que les volumes de toiture de la partie avant de la maison ;
 - crée des volumes contemporains pour les nouveaux volumes, aux grandes baies vitrées ;
 - respecte des reculs tant latéraux qu'en façade arrière pour les étages, dégagant de grandes terrasses accessibles ou traitées en toiture verte selon leur situation ;
- accompagne le projet d'une importante citerne d'eau de pluie de 10 000L et d'un bassin d'orage de 40m³ situé sous la rampe de garage, à l'échelle du bâti projeté ;

6 : motivation sur la demande

Vu la note explicative et le rapport socio-économique joint au dossier ;

Vu les explications et documents déposés en séance publique de commission de concertation ;

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

- La modification de la villa existante en complexe comprenant une affectation mixte de commerce, production de biens immatériels et d'un logement, s'inscrit dans les objectifs de mixité du plan régional d'affectation du sol et du développement de la ville;
- Sa situation sur ce grand axe d'entrée de ville comprenant des entreprises, des magasins du secteur de la grande distribution et des commerces de grandes importance, participe au développement de ce pôle de zone de variation de mixité, en lisière d'un important centre commercial de quartier ;
- Le parti architectural qui conserve les volumes principaux de la villa initiale avec ses caractéristiques, et dont les volumes tranchent avec ceux de la maison existante, tant par leurs matériaux que leur expression, s'inscrit dans les gabarits moyens des nouveaux immeubles implantés le long de cet axe structurant de grande largeur : sa transparence assure, par opposition de style, la lisibilité de la villa initiale;
- L'objectif de maintenir le caractère patrimonial du tissu bâti existant le long de la chaussée de Waterloo, axe structurant et d'entrée de la ville, participe à la création d'un caractère propre et une typologie particulière pour cet endroit, ce qui respecte les caractéristiques du bâti des lieux ;

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

en matière de programme :

- l'affectation mixte et principale de ce projet participe au maintien en ville de la vie active et répond aux objectifs de développement durable en matière de mixité des fonctions ;
- son développement sur un axe d'entrée de ville justifie tant les agrandissements des volumes existants que sa capacité à comprendre de nouveaux emplois pour la ville ;

- cette affectation est complétée par deux commerces de moindre importance qui assure l'ouverture vers le public ;
- L'affectation secondaire du logement assure cependant un contrôle social pour ce projet de grande ampleur ;
- Les volumes bâtis respecte tant les reculs par rapport autres parcelles que par leur implantation en fonction de leur orientation ;
- L'espace de pleine terre conserve, malgré la fonction mixte principale, plus des 50% de la parcelle, avec une large zone de recul tant le long de la chaussée qu'en fond de parcelle, ce qui assure le caractère paysager et verdurisé de cet axe structurant et de son intérieur d'îlot ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les agrandissements de la villa :
 - interviennent derrière ses volumes principaux et à caractère patrimonial,
 - respectent des volumes à l'échelle de la parcelle, en fonction des différents reculs respectés,
 - permettent ainsi d'inscrire le projet dans son environnement ;
 - La profondeur du volume arrière respectent une distance supérieure à celle prescrite par le plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter, contigu au fond de parcelle, pour les constructions en intérieur d'îlot, ce qui assure l'intimité entre parcelles et le maintien, voire la possibilité de procéder à la plantation d'écrans de verdure à l'échelle du projet ;
 - Le parti général de ce projet urbain a été étudié en fonction :
 - de l'orientation de la parcelle, ce qui génère d'importants reculs du côté nord (à droite) de la parcelle, ceci dans un souci du respect de l'ensoleillement de la maison implantée en intérieur d'îlot, compte tenu du tissu urbain de cette typologie ;
 - du respect de l'intimité des voisins, notamment par le respect de terrasses vertes et inaccessibles en zones latérales, au profit du caractère vert de cet intérieur d'îlot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet est accompagné d'un beau plan paysager, reprenant les arbres existants et leur essences et comprenant de nombreuses nouvelles plantations, au profit du caractère vert de ce quartier et de l'intégration du projet dans un écran de verdure ;
 - Ce plan ne reprend cependant pas :
 - le diamètre des arbres existants et à maintenir ;
 - la hauteur des haies mitoyennes et qui, vu la proximité de l'arbre remarquable sur la parcelle contigüe 1391, doivent être limitée à maximum 1,90 mètre de hauteur étayées d'un treillis, conformément au règlement communal, et dont il s'indique de préciser l'essence ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le logement projeté est destiné au demandeur, également promoteur du groupe Bercom, ce qui assure l'unité de lieu avec son lieu de travail et l'inscription du projet dans les objectifs de la Région en termes de mobilité ;
 - Les 15 emplacements de parcage comprennent un quota d'emplacements pour les divers occupants, et le premier niveau comprend des emplacements pour visiteurs
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - il est prévu une importante citerne d'eau de pluie de 10.000 litres et un bassin d'orage de 40 m³, à l'échelle du projet
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet conserve le caractère patrimonial de la maison existante, ce qui assure à cette entrée de ville très particulière de conserver ses caractéristiques urbanistiques et historiques

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),
 - le projet s'implante en zone couverte par un point de variation de mixité, ce qui justifie qu'une affectation principale mixte telle que demandée peut y être installée, au profit du maintien et du développement d'une activité économique en milieu urbain et sur le territoire communal ;
 - Le gabarit général de R+2 s'inscrit dans les volumes environnants mais, vu sa profondeur, doit être limité au 2^{ième} étage en façade arrière ;

- Le projet conserve plus de 50% de la surface de la parcelle (54%) en plein terre, ce qui assurera le maintien du caractère paysager du site après travaux ;
- La zone de jardin en fond de parcelle, de l'ordre de 15 mètres de profondeur comprend le maintien d'arbres existants et la plantation de plusieurs fruitiers au profit du caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot ;
- La profondeur de bâtisse, objet d'une dérogation, est acceptable en raison de la façon dont le projet articule ses volumes en fonction du maintien des principaux volumes de la maison existante ;
- Elle s'accompagne d'un espace de jardin à l'échelle du projet qui assure l'aspect verdurisé de cet intérieur d'îlot et l'intimité avec les logements proches, implantés dans le territoire régi par le PPAS 48 bis et ter ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - le projet maintient une superficie de logement en proposant un nouveau logement de grande qualité sur le site, dont les espaces de jour s'ouvrent largement vers le jardin de fond de parcelle, mais dont les volumes participent au caractère ample du gabarit total construit et il s'indique de limiter en profondeur, notamment vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot ;
 - La prescription 0.12 du PRAS est cependant plus restrictive et doit être respectée : il en découle qu'il s'indique d'assurer le maintien de « la superficie de logement existante sur le site, dans la zone, en zones de mixité,... En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe ;
 - Cet aspect peut être proposé par le demandeur, notamment par une reconversion d'une partie des locaux existant de la Société, pour autant qu'elle en soit propriétaire.
 - il conserve des zones de reculs plantées vis-à-vis de la parcelle de droite et de son logement en intérieur d'îlot (dont la zone de jardin arrière est moindre en profondeur que celle du projet)
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet est acceptable en raison des éléments énoncés ci-avant, dont notamment :
 - les particularités des lieux et la présence d'une habitation en intérieur d'îlot sur la parcelle voisine de droite, au Nord du projet et le respect des reculs vis-à-vis de celle-ci, à l'échelle du projet ;
 - l'affectation principale du projet et de l'importance du maintien de l'activité économique en ville ;
 - le maintien d'un jardin de grande profondeur à l'échelle du projet mixte en milieu urbain ;
 - les qualités du plan paysager projeté ;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), le projet est acceptable :
 - par son parti qui conserve la lisibilité de la villa initiale existante et de ses toitures,
 - par le fait que le gabarit arrière projeté, avec ses reculs latéraux, se voit limité à R+1+étage en recul,
 - par le fait qu'il s'apparente de la sorte au gabarit prescrit en intérieur d'îlot par le plan particulier d'affectation du sol dont le territoire est contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²),
 - la demande s'inscrit le long d'un des principaux axes d'entrée de la ville, parcouru par plusieurs lignes de transport en commun (bus 43 de la STIB, bus W et 365 du TEC, et bus 136 et 137 de De Lijn, en sus de la proximité du terminus de la ligne de tram 92 de la STIB) ce qui est en faveur de la mobilité alternative et dote le site d'une bonne accessibilité du site ;
 - le projet s'implante en outre dans un espace paysager et conserve une volumétrie à l'échelle de sa parcelle en fonction de son affectation, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - la note socio-économique qui accompagne le projet spécifie qu'il génère de l'emploi pour la région, ce qui est au profit du développement et de l'essor de celle-ci ;

Considérant qu'au regard des observations introduites en cours de procédure, outre l'ensemble des éléments déjà énoncés ci-avant, le projet suscite les observations suivantes :

- Certaines remarques émises au cours de l'enquête publique sont du ressort du droit civil et non de celui de l'urbanisme ;
- L'analyse de chaque dossier est faite en raison des particularités des lieux, du programme de la demande et des possibilités d'affectations qu'offre le plan régional d'affectation du sol ;
- En zone mixte du plan régional d'affectation du sol, l'appréciation d'un programme avec une affectation principale de logement sous forme d'habitation en intérieur d'îlot ne peut se comparer à la présente demande, tant en termes d'indice P/S qu'en termes de volumétrie et d'espace de jardin ;
- Vis-à-vis du quartier contigu régi par le plan particulier d'affectation du sol n°48 bis&ter, le projet prévoit un recul de fond de parcelle de 150% par rapport aux impositions de ce plan
- Vis-à-vis du caractère patrimonial de la maison, le projet s'implante de sorte à conserver les éléments marquant de cette villa, moyennant un petit recul supplémentaire en façade latéral gauche, mais ne doit pas maintenir l'auvent de l'entrée existant, qui ne présente pas de valeur patrimoniale

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 :

- Afin de répondre à la prescription 0.12 du PRAS :
 - Assurer le maintien de « la superficie de logement existante sur le site, dans la zone, en zones de mixité,... En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans une des zones visées par le plan régional d'affectation du sol ;
 - Limiter le volume bâti projeté par un retrait supplémentaire de 5 mètres en façade arrière du dernier niveau affecté au logement ;
- Compléter le plan paysager des hauteurs de haies et diamètres des arbres à maintenir sur le site ;
- Respecter un recul de 0,20 mètre minimum pour la façade en retrait de l'entrée des activités productives sur le site, situé à gauche de la maison existante, par rapport à la façade latérale de la maison existante, afin de conserver mieux la lisibilité de la villa existante ;
- Supprimer l'auvent de de l'entrée de la maison existante, celui-ci ne présentant pas de valeur patrimonial ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que sur une complémentarité en terme de superficie de logement, sur une meilleure intégration du volume bâti, des éléments complémentaires à la gestion du jardin
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le plan paysager ;

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.

8 : conditions de mise en œuvre du permis

- Assurer pendant toute la durée du chantier le respect de l'ensoleillement Sud du magnolia remarquable sur la parcelle voisine ;

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

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

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

La BDU Direction de l'Urbanisme et Direction des monuments et sites s'abstiennent.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n°9

Dossier 16-41953-2014

Demandeur : Madame Corinne Tieberghien

Situation : Avenue Bonaparte 93

Objet : la rénovation du revêtement de la toiture, la construction de trois lucarnes et l'aménagement des combles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41953-2014 introduite le 05/12/2014 par Madame Corinne Tieberghien et visant la rénovation du revêtement de la toiture, la construction de trois lucarnes et l'aménagement des combles sur le bien sis Avenue Bonaparte 93 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol 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 n° 7 bis - DOMAINE DE L'EMPEREUR - arrêté royal du 13/12/1958 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg - arrêté de classement du 27/05/2004 ;

2 : Évaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour le motif suivant :

- le terrain faisant l'objet de la demande comporte une maison d'habitation et le projet se limite à l'aménagement de la toiture ;

3 : Avis de la Commission de concertation

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

- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) ;

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2014 : dépôt de la demande ;

30/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/04/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de la CRMS émis le 25/02/2015 ;

5 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités.
- Elles présentent de petits jardins périphériques ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison d'habitation de type bel étage, et est implantée, en mitoyenneté de gauche, avec une construction contemporaine. Elle amorce l'angle avec le petit clos arrière ;
- La maison occupe une grande partie du terrain, ce qui laisse peu de possibilités d'extension au sol ;
- La toiture présente une croupe en façade latérale de droite ;
- Le jardin paysager se développe sur les 3 côtés et la façade latérale de droite est bordée par un arbre à haute tige ;
- La maison voisine de droite (la 1^{ère} du clos) est implantée de biais par rapport à l'immeuble faisant l'objet de la demande, ce qui engendre des vues réciproques entre les maisons et les parcelles ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- L'aménagement des espaces sous toiture par la création de 3 lucarnes ;
- La prolongation de l'escalier intérieur permettant l'accès aux nouveaux espaces ;
- La rénovation de la couverture de la toiture ;

7 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale, en permettant l'exploitation des espaces sous combles, sans rehausse du niveau de cette toiture ;

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

- Les lucarnes avant et arrière s'inscrivent en retrait par rapport à l'alignement des façades et s'inscrivent dans la volumétrie de la toiture ;
- La lucarne latérale s'implante dans la prolongation de la façade inférieure, de sorte à pouvoir y loger la prolongation de l'escalier et un WC. Elle présente, de ce fait, peu de vues vers les parcelles voisines ;
- Le projet opte pour des matériaux sobres (zinc) accordant au revêtement de la toiture renouvelée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet ne porte pas atteinte au site classé, de par ses interventions limitées ;
- Le projet prévoit des menuiseries en PVC ou en alu, ce qu'il s'indique d'éviter en raison de la cohérence des constructions voisines. Il s'indique de prévoir des menuiseries extérieures en bois peint ;

8 : 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 :

- Prévoir des menuiseries extérieures en bois peint ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées à la toiture peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohérence patrimoniale du quartier sera renforcée ;

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 01/04/2015
objet n°10

Dossier 16-41995-2014- Enquête n° 49/15
Demandeur : Monsieur Frédéric Denizot
Situation : Avenue de Foestraets, 56
Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41995-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur Frédéric Denizot et visant la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de Foestraets, 56 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol 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 n° 48 bis & ter - QUARTIER SUD/EST - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

- Article 7.1.0 : implantation et gabarit ;

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

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

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 48 bis & ter - QUARTIER SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993, en matière d'implantation et de gabarit (art. 7.1.0) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande ;

18/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/03/2015 au 16/03/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- l'avis du Service Vert émis le 02/03/2015, et libellé comme suit :

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

- *Abattage d'arbre(s):*
Essences non spécifiées (5 cyprès, 1 rhododendron).
- *Maintien d'arbre(s):*
Magnolia (2), Rhododendron (4), Houx (2), Acer Platanoïdes (1).
- *Massifs de plantations:*
Inconnu.
- *Replantations:*
 - *Essence inconnue (circonférence + taille).*
 - *Distance par rapport au voisin.*

Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du Permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 26/03/2015, et libellé comme suit :

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

2.1. Cotation d'implantation planimétrique

- *Principes généraux :*

- *Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.*
- *Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Ces points d'appui seront idéalement repérés par des lettres.*

- A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.
- Quant au projet :
 - La cotation des reculs latéraux est illisible sur le plan d'implantation.

2.2. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- 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 ne soit pas inclus dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua, qu'il 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 du volume du bassin d'orage ;
 - Les caractéristiques du bassin d'orage dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
 - Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- Quant au projet :
 - Les plans omettent la gestion des eaux pluviales et doivent être complétés en fonction des indications ci-dessus.

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 18/02/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par des maisons d'habitation, d'époques et de typologie différentes, implantées en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement ;
- La maison faisant l'objet de la demande est située le long de l'avenue de Foestraets, dans le tronçon compris entre l'avenue de l'Aiglon à l'Ouest et l'avenue Blücher à l'Est ;

- Ce bien est une construction datant de la fin des années 1950, sans grand caractère architectural.
- Elle présente un gabarit R + Toiture à versants habitable sur 2 niveaux, et implantée parallèlement à l'avenue. Cette construction est implantée en amont de la voirie, à l'instar des habitations voisines ;
- Les 2 maisons voisines sont implantées plus en avant vers la voirie et présentent des façades ouvertes sur le bien. Elles sont implantées à proximité des limites mitoyennes, tout comme la maison faisant l'objet de la demande ;
- Le couvert végétal de la parcelle est abondant et qualitatif et les limites mitoyennes sont plantées de conifères ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la démolition de la maison et la reconstruction d'un nouveau volume, caractérise comme suit :

- Un volume parallélépipédique implanté à plus de 5 mètres de l'alignement, mais distant des limites séparatives de gauche et de droite, de respectivement 416 centimètres et 396 centimètres ;
- Une construction de gabarit R + 1 à toiture plate, dont :
 - le rez bas, accessible depuis l'avenue, compte 2 emplacements de parking et 2 locaux vitrés en partie supérieure, et dont l'affectation n'est pas précisée ;
 - le rez haut, au même niveau que le jardin, compte les espaces de vie dont les vues sont soit dirigées vers l'avenue, soit vers le jardin ;
 - l'étage compte 3 chambres à coucher, 3 salles de bain, 1 espace dressing et une pièce complémentaire.
 - la façade de l'étage est légèrement en porte à faux par rapport au plan des étages intérieurs ;
- La volumétrie proposée est simple, les façades sont composées de grandes parties pleines et sont enduites par un crépi à faible granulométrie de ton clair ;
- Un aménagement paysager de qualité pour les zones non bâties, et principalement étudié pour les abords directs ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La maison actuelle présente peu de qualités architecturales ;
- elle est principalement composée d'un rez et d'une toiture à versants, rendant ses possibilités de transformations peu évidentes au regard des normes d'habitabilité actuelles ;

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

- La maison s'implante au droit de la construction existante, mais transforme sa typologie de manière radicale, présentant de ce fait 2 façades latérales pratiquement aveugles à proximité des limites séparatives de gauche et de droite ;
- Le projet ne respecte pas le prescrit du PPAS en ce qui concerne l'intégration du volume dans un dégagement de pyramide à 45°, de sorte à pouvoir permettre la cohabitation de différentes constructions présentant des typologies et implantations différentes. Les règles d'implantations prescrites par le plan particulier d'affectation du sol visent également à aménager des zones tampon verdurisées entre parcelles afin de confirmer la typologie de l'habitat dans la verdure ;
- La typologie du projet proposée est relativement sobre, mais présente peu de qualités architecturales (volume monolithique présentant peu d'ouvertures et peu d'aménagement des façades). La maison ne présente pas de couronnement, mais aménage un débord du 1^{er} étage de 90 cm en façade avant, ce qui est excessif au regard de la typologie présentée ;
- La demande prévoit l'aménagement d'un emplacement de parking non couvert dans la zone de recul, ce qui génère une minéralisation importante de cette zone. Les plans sont contradictoires en ce qui concerne le portail coulissant donnant accès au garage de la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations en matière d'implantation et de gabarit du PPAS, la demande :
 - ne s'inscrit pas dans une pyramide à 45° par rapport aux limites séparatives, entraînant une importante modification des caractéristiques urbanistiques et des qualités d'habitabilité des maisons voisines ;

- présente une dérogation très importante au plan particulier d'affectation du sol et non justifiée, du fait d'une nouvelle construction devant s'intégrer au cadre bâti et paysager environnant ;
- nécessite d'être repensée notamment en ce qui concerne le 1^{er} étage devant s'inscrire davantage en retrait par rapport aux limites mitoyennes et permettre la création d'ouvertures plus importantes à ce niveau, ce qui animerait les façades de la maison ;
- la demande est muette quant à l'intégration du projet par rapport aux constructions voisines et aux ouvertures faisant face au terrain ;

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 :

- réduire significativement la dérogation au PPAS en veillant à inscrire le 1^{er} étage davantage dans une pyramide à 45° par rapport au niveau naturel des terres au droit des limites séparatives. Le volume de la maison peut éventuellement être revu en l'allongeant vers l'arrière de la parcelle, tout en respectant tant les prescriptions du PPAS, que les spécificités des lieux (aménagements paysagers de la parcelle et habitabilité des maisons voisines) ;
- opérer davantage d'ouvertures et de décrochements au niveau des façades de la maison et prévoir le couronnement du volume de manière plus significative ;
- limiter le débord du 1^{er} étage à 60 cm en façade avant ;
- compléter les plans, coupes et élévations en y intégrant les gabarits des constructions voisines afin de pouvoir justifier de l'intégration du projet dans son environnement bâti ;
- compléter les plans par les affectations des locaux et veiller à rendre ces espaces conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité ;
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul et augmenter les surfaces de pleine terre en conséquence ;
- présenter les plans et élévations du portail coulissant en limitant sa hauteur à 120 cm, et en le prévoyant ajouré ;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 02/03/2015 ;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 26/03/2015 ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de démolition et de reconstruction peut s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration de la nouvelle construction dans son environnement tant paysager que bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit du projet sera réduit au profit de des qualités paysagères de la parcelle et des terrains attenants ;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/04/2015
objet n° 11

Dossier 16-41996-2014

Demandeur : Monsieur Patrick Tillieux

Situation : avenue Circulaire, 66

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, la démolition de certaines annexes secondaires, la construction d'une piscine non couverte, d'une terrasse et d'un car port

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41996-2014 introduite le 19/12/2014 par Monsieur Patrick Tillieux et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, la démolition de certaines annexes secondaires, la construction d'une piscine non couverte, d'une terrasse et d'un car port sur le bien sis avenue Circulaire, 66 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande ;

24/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/04/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation s'inscrit principalement en ordre ouvert le long de l'avenue Circulaire, dans le tronçon compris entre l'avenue du Vert Chasseur au Nord et la rue de l'Équateur au Sud ;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble patrimonial cohérent, et tant les constructions de gauche que celles de droite font l'objet d'une mention au plan particulier d'affectation du sol en tant que bien remarquable ;
- Le bien a fait l'objet de plusieurs transformations et extensions, notamment en façades avant et latérale de droite, ainsi que par la construction d'une piscine couverte à l'arrière du côté de la limite séparative de gauche ;
- Les parcelles voisines de droite et de gauche sont bâties par des constructions à 4 façades et implantées plus en retrait par rapport à la rue, et présentent chacune des constructions à l'avant, et bâties en mitoyenneté, rendant la lisibilité de la typologie en ordre ouvert moins aisée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation de la maison, et propose :

- La démolition d'une construction en zone latérale de droite afin de dégager cette façade et le réaménagement des espaces du rez et du 1^{er} étage en conséquence ;
- La démolition du bâtiment abritant la piscine arrière et des terrasses attenantes ;
- La transformation de la toiture latérale de droite afin de pouvoir aménager des espaces habitables sous combles ;
- La construction d'un car-port à toiture plate, en zone avant le long de la limite séparative de droite, au niveau du pignon voisin en attente ;
- La construction d'une piscine non couverte à l'arrière de la maison et du côté de la limite séparative de gauche ;

- La création de terrasses à l'arrière de la maison et aux abords directs de la piscine ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures par des dispositifs en bois ;
- Le réaménagement paysager de l'ensemble de la parcelle ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet prévoit la démolition d'extensions n'étant pas d'origine, et qui rendent la lisibilité de la maison incohérente ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison ;
- La maison ne dispose pas de garage et la création du car-port, largement en retrait par rapport à l'alignement peut s'envisager ;

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

- Le projet s'inscrit dans le respect de la typologie de la maison et respecte, de ce fait, ses qualités patrimoniales ;
- Les extensions prévues, notamment en façade latérale de droite, s'inscrivent dans la continuité des toitures existantes ;
- La construction du car-port le long du pignon en attente ne porte pas atteinte à la lecture des registres de l'ensemble des façades de la maison et tire parti des particularités des lieux, sans porter atteinte à la parcelle voisine de droite ;
- Le projet prévoit une toiture plate verdurisée, de sorte à intégrer cette intervention au cadre paysager de la parcelle et à minimiser l'intervention au regard des particularités de la maison ;
- L'aménagement de la piscine non couverte engendre peu de mouvements de terrain, s'intègre au caractère paysager de la parcelle et permet de retrouver la lisibilité e la façade arrière de la maison.
- Cette implantation, vu des distances conservées avec la parcelle voisins de gauche, ne porte pas atteinte à cette dernière ;

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 01/04/2015
objet n°12

Dossier 16-42017-2015- Enquête n° 46/15

Demandeur : Monsieur et Madame Pascal et Isabelle Bérend

Situation : Avenue Molière 317

Objet : la transformation et extension d'une maison de maître

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis au 29 avril en attente :

D'une visite sur place le 22 avril à 9h00 ;

D'un complément de dossier à fournir au plus tard le 20 avril à 9h00, portant sur :

- le relevé du niveau des jardins voisins,
- des précisions cotées sur les rehausses des mitoyens,
- l'ajout de la cheminée du 317A à l'angle du mitoyen 317
- la correction de la rehausse de la toiture en façade avant,
- la correction des plans en conséquence,
- un plan supplémentaire sur les profils existants et projetés + profils voisins mettant en évidence la dérogation,
- un reportage photographiques plus complet et de meilleure qualité,

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 01/04/2015
objet n°13

Dossier 16-42031-2014 - Enquête n° 50/15

Demandeur : Monsieur Olivier Gagliani

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 65

Objet : l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale (construction d'un garage en zone de recul)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42031-2014 introduite le 30/12/2014 par Monsieur Olivier Gagliani et visant l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale (construction d'un garage en zone de recul) sur le bien sis Avenue Victor-Emmanuel III 65 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 63 Prince de Ligne (non approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce que la zone de recul doit demeurer non bâtie ;

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

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'aménagement de la zone de recul – article 11 ;

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2015 au 16/03/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/12/2014 : dépôt de la demande ;

18/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/03/2015 au 16/03/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/04/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'implante en ordre ouvert le long de l'avenue Victor Emmanuel III, non loin de la Place Saint Job.
- Elle s'inscrit fortement en recul par rapport à l'alignement et au regard des constructions voisines ;
- Le bien s'implante à proximité des limites mitoyennes ;
- La maison présente de belles caractéristiques urbanistiques et typologiques, caractéristiques de son époque de construction (1926) ;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère tandis que le jardin arrière, orienté au Nord, compte quelques beaux arbres à haute tige ;
- La maison présente un gabarit R + 2 + Toiture à 4 versants et prend appui sur un socle renfermant le garage individuel ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison et propose :

- le réaménagement des espaces de vie du rez haut en ouvrant la cuisine et le séjour sur les espaces principaux ;

- l'extension du garage vers l'avant de la maison afin de pouvoir y abriter des véhicules de collection ;
- l'aménagement paysager de la toiture plate de l'extension avant, au bénéfice du séjour ;
- le réaménagement paysager de la zone de recul résultante ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet aménage un espace de garages supplémentaires pour la maison d'habitation, tout en tirant parti de l'implantation particulière de la maison.
- En effet, le bien s'inscrit fortement en retrait par rapport à l'alignement, alors que les bâtiments voisins s'inscrivent plus en avant ;
- Le projet s'inscrit dans la zone d'implantation du projet de PPAS n° 63, qui n'a jamais été approuvé mais a fait l'objet d'une instruction avec enquête publique ;
- Le projet n'altère pas les qualités paysagères de la zone de recul et maintient les limites latérales de la parcelle verdurisées. Toutefois, la demande prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul, sur la droite, ce qui ne peut se concevoir au regard des prescriptions du RRU en la matière ;
- Le projet ne s'inscrit néanmoins pas dans la typologie de la maison et en altère les caractéristiques patrimoniales. Il s'indique de revoir la composition du socle projeté, en veillant à s'intégrer davantage au reste de la maison (matériaux, proportions des ouvertures, ...) ;

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

- En ce qui concerne la construction en zone de recul, la demande :
 - s'inscrit dans le respect de la profondeur de la zone de recul des habitations le long de cette avenue et préserve le caractère paysager des parties non bâties de la parcelle ;
 - permet l'aménagement d'une toiture plate verdurisée au profit de la vue depuis les espaces de vie du rez haut et orientés au Sud ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet préserve, moyennant les modifications requises, la typologie de la maison ;

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 :

- revoir la composition du socle projeté, en veillant à s'intégrer davantage au reste de la maison (matériaux, proportions des ouvertures, ...) ;
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul et aménager des espaces de pleine terre en conséquence ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension peut s'envisager, dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration de la nouvelle construction dans son environnement tant paysager que bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de réduire une dérogation de 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.

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